



MUNICÍPIO DA SERRA
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
SECRETARIA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO

ATA DA 1.^a AUDIÊNCIA PÚBLICA: PROPOSTAS DE AJUSTES AO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DA SERRA – LEI N.º 3820/2012, EM PARQUE RESIDENCIAL LARANJEIRAS.

No dia seis do mês de julho do ano de dois mil e quinze, às dezenove horas e quarenta minutos, no Auditório do Centro Comunitário do Bairro Parque Residencial Laranjeiras, localizado na Rua Coelho Neto, 80, Parque Residencial Laranjeiras, Serra/ES, realizou-se a **1.^a AUDIÊNCIA PÚBLICA SOBRE AS PROPOSTAS DE AJUSTES AO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DA SERRA, LEI N.º 3820/2012**, conforme publicado no Diário Oficial dos Municípios em 18/06/2015 e 01/07/2015, sob os números 17125, 18126, respectivamente, publicado também no Jornal A Gazeta em 18/06/2015, página 21, do caderno Classificações e no Jornal Tempo Novo em 03/07/2015, página 20. A audiência pública foi aberta pelo cerimonialista Alexsandro Gomes de Jesus, dando boas vindas aos presentes e informando sobre o que é o PDM, e quais as propostas da realização da audiência pela SEMMA e pela SEDUR, explicou também como ocorreria todo o procedimento da audiência pública e suas formas de participação. O Secretário Municipal de Desenvolvimento Urbano, Silas Amaral Maza, saudou e agradeceu a participação de todos, e falou que o PDM existe desde 2012, e a SEDUR já realizou audiências com a discussão desses ajustes, e o projeto passou um período na Câmara, entretanto, houve a necessidade de novas adequações, tendo em vista o crescimento e a dinâmica da Cidade. Silas agradeceu também ao Sr. Jacinto José Sezini, Presidente da Federação das Associações de Moradores da Serra (FAMS), ao Sr. Jean Carlo Cassiano, Presidente da Assembleia Municipal do Orçamento (AMO) e à Sra. Deborah Alves dos Santos, Presidente da Associação de Moradores Parque Residencial de Laranjeiras, que cedeu o espaço para a realização da audiência, agradeceu aos membros do Conselho da Cidade (CONCIDADE). Silas passou a palavra ao Secretário Adjunto, Sr. Alexandre Fiorotti. Alexandre falou que o objetivo da proposta apresentada é fazer alguns ajustes do Plano Diretor Municipal da Serra, que foi aprovado em Janeiro de 2012, e é a Lei que orienta o uso e ocupação do solo no Município determinando as possibilidades de implantação das atividades no território municipal e a forma das construções. Disse ainda, que desde então, a SEDUR e a



MUNICÍPIO DA SERRA
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
SECRETARIA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO

ATA DA 1.ª AUDIÊNCIA PÚBLICA: PROPOSTAS DE AJUSTES AO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DA SERRA – LEI N.º 3820/2012, EM PARQUE RESIDENCIAL LARANJEIRAS.

SEMMA vêm monitorando o PDM e identificando a necessidade de fazer alguns ajustes nessa Lei para melhor aplicação. Fiorotti lembrou que o Plano Diretor é feito para ser revisado a cada dez anos, e o que está sendo feito agora são apenas ajustes, não é nada que altere o desenho da Cidade, nem sua forma, são ajustes pontuais necessários de correção. Passou a palavra à Secretária Municipal de Meio Ambiente, Sra. Andreia Pereira Carvalho, que se apresentou e saudou e agradeceu a presença de todos, ressaltando que o que será apresentado são os ajustes aprovados pelo Conselho Municipal de Defesa do Meio Ambiente da Serra (COMDEMAS), e que a minuta da SEMMA está disponível para consulta no site da PMS. Andreia explicou que o PDM foi aprovado antes da aprovação da Lei Federal n.º 12651 (Novo Código Florestal), além disso, o PDM não considerou alguns aspectos da Lei Complementar n.º 140/2011. Portanto, observou-se a necessidade de ajustes na redação ou de mérito de alguns itens. No artigo 94 foram especificados aspectos que devem ser considerados para delimitação de Zonas de Proteção Ambiental (ZPA) no Município, ZPA não é zona de uso e pode se sobrepor a qualquer outra zona. No art. 95, alteração do inciso I, que é a necessidade de observância de toda a legislação vigente, e não somente a Resolução CONAMA n.º 29/1994, inclusão do parágrafo único, para reforçar a importância individual de cada fator para delimitação de ZPA, mesmo que observado isoladamente. O Art. 96 são ajustes apenas nos §§1º e 3º, necessidade de esclarecer como deve ser concluída a análise da SEMMA ao definir a classificação das ZPA's e de observar toda a legislação vigente, e não somente o PDM, pois há normas posteriores editadas e que podem não estar convergentes ou abrangidas pelo PDM. Arts. 98 e 99: ajuste do *caput* em virtude da revogação da Lei Federal 4771/65, e edição do novo Código Florestal, determinando-se a obrigação de observância de toda a legislação aplicável. No Art. 101, o texto foi resumido em uma só frase, para maior fluidez e clareza na definição, assim complementando o texto do Art. 100. O art. 103 foi refeito para que a definição de ZPA 02 não conflite com a de ZPA 01, porém



MUNICÍPIO DA SERRA
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
SECRETARIA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO

ATA DA 1.^a AUDIÊNCIA PÚBLICA: PROPOSTAS DE AJUSTES AO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DA SERRA – LEI N.º 3820/2012, EM PARQUE RESIDENCIAL LARANJEIRAS.

mantendo sua essência e aplicabilidade. Os artigos que sofreram ajustes de redação com alteração de mérito, aprovados pelo COMDEMAS, são: art. 102: proposta alteração nos incisos III, IV, V, VII e XIII, e alíneas, adequando ao novo Código Florestal, e acrescentando o inciso XIV e o § Único, inciso III: ajusta de forma a proteger as margens dos cursos d'água, independente de haver cobertura florestal ou não, deixando-o mais abrangente; inciso IV: ajustado para evitar extrapolação da competência municipal, de acordo com a Lei Complementar n.º 140/2011, aplicada nos casos de reservatórios e barragens, foi incluído o inciso XIV para não haver lacunas, inciso V: ajustado conforme o texto do novo Código Florestal, para proteção de áreas no entorno de nascentes e olhos d'água perenes; inciso VII: complementado para incorporar definição objetiva de topos de morros, montes, montanhas e serras, novo Código Florestal e entendimentos das Resoluções CONAMA vigentes; inciso XIII é complementado para contemplar toda a vegetação especialmente protegida pela Lei da Mata Atlântica n.º 11408/2006; Parágrafo único que pré-define outras formas de ZPA, em termos gerais. O artigo 104 propõe alterações dos incisos I e III e inclusão do § 2º: inciso I é a abertura para uso de áreas com declividade entre 30% e 100%, se atendidas exigências específicas das autoridades competentes; inciso III o texto ajustado para o termo genérico "áreas verdes públicas e privadas", de forma a proteger, sob essa classificação, outras áreas verdes de interesse de preservação que não se enquadram nos critérios vigentes; § 2º traz a definição dos termos borda de tabuleiro e fundo de vale, que até então não estava na Lei. O artigo 105 é a resolução de mérito mais relevante aprovada pelo COMDEMAS, pois permite ao Conselho da Cidade da Serra admitir, mediante parecer prévio da SEMMA, uso e ocupação de percentual maior que 30% de ZPA 02, se apresentadas soluções para assegurar a estabilidade do terreno, adequado escoamento das águas e contenção de processos erosivos. Hoje, o atual PDM ele traz a possibilidade de uso de até 30%. A inclusão do §2º mantendo a exceção da Lei: havendo sobreposição da ZPA 02 com a ZPA 01, a área em análise



MUNICÍPIO DA SERRA
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
SECRETARIA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO

ATA DA 1.^a AUDIÊNCIA PÚBLICA: PROPOSTAS DE AJUSTES AO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DA SERRA – LEI N.º 3820/2012, EM PARQUE RESIDENCIAL LARANJEIRAS.

não poderá ser objeto de análise como ZPA 02, sendo considerada Área de Preservação Permanente. Art. 107: Propostas alterações nos §§1º, 2º e 3º: § 1º: especificada a finalidade da faixa que circunda a Unidade de Conservação, pois o texto original não o fez; § 2º: unificados os §§ 2º e 3º originais e especificado que a SEMMA é o órgão competente para definir o uso das áreas nas faixas de proteção; § 3º: incluí o texto relativo às zonas de amortecimento de Unidades de Conservação estabelecidas por lei, exceto APA's e RPPN's, definidas nos termos do que dispõem o SNUC e o SISEUC. Inclusão do Art. 221-A e Parágrafo Único, declarando como não parcelável e não edificante a área do antigo aterro municipal de resíduos sólidos da Serra, localizada no bairro Vila Nova de Colares, permanecem estruturas já existentes e SEMMA poderia autorizar a construção de melhorias que atendam à gestão de resíduos sólidos ou à comunidade do entorno, se em área diversa das utilizadas como células para disposição de resíduos, medida de segurança. Esse é o último ajuste proposto pela SEMMA ao PDM, pois a área no passado era utilizada como aterro, lixão, é muito complicado para construção de edificações no local. A secretária finalizou a apresentação da SEMMA dizendo que ficará até o final para responder aos questionamentos dos participantes. Alexandre Fiorotti iniciou a apresentação da SEDUR. O primeiro ponto é a alteração de zoneamento do loteamento Aquárius, localizado entre os bairros Nova Zelândia e Vila Nova de Colares, classificado como Zona de Expansão Urbana 02 (ZEU 02), que é destinada ao uso residencial e atividades de comércio e serviço. Entretanto, é previsto que o loteamento será cortado por eixo viário estruturante que interliga Av. Talma Rodrigues à Rodovia ES-010, a proposta é ajustar para Zona Especial 03 (ZE 03), ao Sul do Eixo Viário Projetado. A ZE 03 configura espaço destinado exclusivamente a atividades de comércio, serviços em geral e indústrias. O segundo ponto é o loteamento Colina do Campo, no Bairro Campinho da Serra I, o loteamento foi aprovado, licenciado e implantado, entretanto, alguns trechos ficaram fora do Zoneamento Urbano. A proposta é ajustar todo o perímetro de Colina do Campo,



MUNICÍPIO DA SERRA
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
SECRETARIA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO

ATA DA 1.^a AUDIÊNCIA PÚBLICA: PROPOSTAS DE AJUSTES AO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DA SERRA – LEI N.º 3820/2012, EM PARQUE RESIDENCIAL LARANJEIRAS.

eliminando conflitos de zoneamentos. O terceiro ponto é uma gleba localizada em Central Carapina, era a área do Antigo Depósito da Casa dos Brinquedos, classificada como área residencial que restringe usos compatíveis com o porte e localização da edificação, a proposta é classifica-la como Eixo Estruturante, a fim de permitir as atividades que ela já possui. Outros ajustes de Zoneamento Ajustes entre EE 01/04 e ZOP 01/09 (antiga fábrica da Eliane), a proposta é deixar como Eixo Estruturante apenas os lotes com frente para a BR-101. A criação da ZEU 03/33 e ZEU 03/34, próximo ao bairro Marbella, tendo em vista parcelamento aprovado e que possivelmente será implantado no local. Criação da ZE 03/15 próximo ao loteamento Serranorte. Ampliação da ZOC 02/26, no Bairro Pitanga, pois parte das casas ficaram fora do zoneamento urbano. Ampliação da ED 04/09 próximo ao bairro Belvedere, permitindo que a empresa instalada no local permaneça. E por fim, os ajustes no perímetro urbano e no zoneamento no limite com o município de Vitória, de maneira a coincidirem os limites de perímetro urbano e zoneamento com os limites da lei estadual n.º 9.972/2012 e lei municipal n.º 3.919/2012. Em relação às alterações de modelos de ocupação, a primeira é no Parque Residencial Laranjeiras, ZOP 01/05 e ZOP 01/06, bairro com forte pressão para atividades comerciais, alinhamentos já consolidados, terrenos pequenos e grande valor de mercado, sistema viário de capacidade restrita e já saturado, sem capacidade para receber adensamentos construtivos. O modelo de ocupação atual não condiz com a realidade do bairro, o modelo do atual PDM exige afastamento frontal de 3 metros, oito pavimentos, 60% de taxa de ocupação, coeficiente de aproveitamento de 2,2 e 10% de taxa de permeabilidade, esse modelo existente reduz a possibilidade de ocupação da área do lote, que já é restrita, e dificulta a construção de pavimentos de garagem. O novo modelo proposto é isentar exigência de afastamento frontal no bairro Parque Residencial Laranjeiras, reduzir gabarito de 8 para 4 pavimentos, elevar a taxa de ocupação para 90%, e o coeficiente de aproveitamento de 3,0, taxa de permeabilidade de 10%, visando reconhecer o modelo de ocupação já



MUNICÍPIO DA SERRA
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
SECRETARIA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO

ATA DA 1.^a AUDIÊNCIA PÚBLICA: PROPOSTAS DE AJUSTES AO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DA SERRA – LEI N.º 3820/2012, EM PARQUE RESIDENCIAL LARANJEIRAS.

implantado e consolidado no bairro, facilitando a regularização das construções. O Centro da Serra é muito semelhante ao bairro Pq. Res. Laranjeiras, classificado como ZIH 04 E ZIH 03, bairro com predominância de uso misto, seus alinhamentos já consolidados, alta densidade construtiva, lotes com alta restrição construtiva, de pequenas dimensões e alto valor de mercado, sistema viário de capacidade restrita e já saturado, sem capacidade para receber adensamentos construtivos. O modelo atual exige afastamento frontal de três metros, com gabarito de 02/03 pavimentos, taxa de ocupação de 70%, coeficientes baixos, e taxa de permeabilidade de 10%, pressupõe a desocupação da área do afastamento frontal. O novo modelo proposto isenta a exigência de afastamento frontal nos imóveis localizados nas Zonas Históricas, altera o gabarito para 03 pavimentos nas áreas mais próximas à Igreja Matriz, onde não pode haver verticalização, e 06 pavimentos ao longo da Avenida Getúlio Vargas, ampliar a taxa de ocupação e o coeficiente de aproveitamento, de maneira a reconhecer o modelo de ocupação já implantado e consolidado no bairro. As alterações de possibilidades de uso do solo são as que seguem: 1.^a) Nova Zelândia é classificado como Zona Especial (ZE) 03/09, onde só são permitidas atividades empresariais, não é permitido residências, entretanto, há um núcleo residencial bastante antigo que ficou sem previsão de regularização. A proposta é tolerar o uso residencial na ZE 03/09, permitindo a regularização das residências existentes. 2.^a) Área comercial loteamento Alphaville, loteamento aprovado e implantado com lotes destinados ao uso residencial e comercial, o zoneamento permite apenas atividades de comércio e serviços, não permite atividades industriais de fabricação. O Município estuda a implantação de um Polo de Inovação Tecnológica, com atividades de baixo impacto ambiental nos lotes comerciais de Alphaville, para isso é necessário incorporar também a possibilidade de implantação atividades de pequenas fabricações. A proposta é tolerar indústrias de baixo impacto ambiental na ZEU 01/08, a critério da CMAIV, após análise da SEMMA. 3.^a) Jardim Limoeiro e São Diogo, ZOP 01/17 e ZOP 01/18, bairro com estruturas de ocupação



MUNICÍPIO DA SERRA
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
SECRETARIA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO

ATA DA 1.^a AUDIÊNCIA PÚBLICA: PROPOSTAS DE AJUSTES AO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DA SERRA – LEI N.º 3820/2012, EM PARQUE RESIDENCIAL LARANJEIRAS.

bastante consolidada, cortados por avenidas importantes, tem um polo metal mecânico forte, com atividades de fabricação e pequenas indústrias, e com pressão para atividades de comércio, serviços e indústrias. A legislação anterior permitia pequenas essas atividades no local e o PDM passou a proibir, limitando a possibilidade de implantação da maioria das atividades industriais direcionando-as para os polos industriais. Jardim Limoeiro e São Diogo foram priorizados os usos de comércio e serviços, a grande maioria das atividades industriais, mesmo de pequeno porte, foram consideradas proibidas. Esse modelo não reconhece as tendências de uso dos bairros e reduz a possibilidade de entrada de novos empreendimentos industriais, especialmente os de pequeno porte em função do alto valor do solo nos polos industriais. O novo modelo proposto é manter as possibilidades atuais de implantação de atividades de comércio e serviços, ampliando as possibilidades de implantação do uso industrial considerando toleradas as atividades industriais do Grupo 03, com área vinculada a atividade de até 1.500,00m², a critério da CMAIV.

4.^a) Zonas de Interesse Social 01 e 02, a lei atual considera que as atividades do Grupo 01 sejam permitidas e as do Grupo 2 toleradas. Só que as ZEIS são áreas que concentram uma grande variedade de atividades de comércio e serviço de pequeno e médio porte, convivendo com uso residencial, demandam assim muitas solicitações de atividades do Grupo 2. Sendo classificadas como uso tolerado estas solicitações geram demanda de análise pela CMAIV, mesmo tendo baixo potencial de impacto o que gera sobrecarga de trabalho e burocracia desnecessária. A proposta é considerar permitidas as atividades do Grupo 02 nas ZEIS 01 e 02, assim como já ocorre na maioria das zonas de uso do Município. Outra proposta de ajuste ao PDM é a oferta de área de permeabilidade, todo lote é obrigado a ter uma área não pavimentada destinada ao escoamento das águas pluviais, que varia de 10% a 20%. Nota-se que em algumas zonas, especialmente em áreas de ocupação já consolidada e lotes pequenos é difícil a oferta da área de permeabilidade. Então, propõe-se permitir, a critério do empreendedor, a substituição da exigência de taxa



MUNICÍPIO DA SERRA
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
SECRETARIA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO

ATA DA 1.^a AUDIÊNCIA PÚBLICA: PROPOSTAS DE AJUSTES AO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DA SERRA – LEI N.º 3820/2012, EM PARQUE RESIDENCIAL LARANJEIRAS.

de permeabilidade por sistema de coleta e captação de água de chuva. O artigo 39, da Lei 3.820/2012, determina que 30% da área destinada como área permeável do lote ou gleba esteja localizada no afastamento frontal, porém, há casos de terrenos que possuem área ambiental com restrição de uso em seu interior, as quais já atendem a taxa de permeabilidade. Logo, a proposta é dispensar da exigência de localização de área permeável no afastamento frontal, para os lotes que tiverem área ambiental em seu interior com metragem igual ou superior a exigência de área permeável, bem como os lotes em que a lei estabeleça isenção de afastamento frontal. Sobre a oferta de afastamento lateral em eixo estruturante e eixo de dinamização, hoje qualquer lote que se situe em frente à BR, eixo estruturante, ou lote com testada maior que 36 metros, tenham afastamento lateral de 03 metros, só que a própria lei já obriga ocupar o primeiro e segundo pavimento para fins comerciais, conforme o anexo 06/01 do PDM, estabelecendo critérios próprios, obrigando a afastar as laterais e fundos dos lotes, conforme a altura, entrando em conflito com os artigos 37 e 38. Sendo assim, a proposta é revogar os artigos 50 e 51, mantendo as exigências do anexo 06 do PDM. O afastamento frontal em lotes com mais de uma frente é obrigatório o afastamento frontal em todas as frentes, variando o valor com hierarquia da via, ocorre que em alguns casos isso reduz significativamente a área útil do lote, não permitindo o exercício da taxa de ocupação. A proposta é que nos casos de terrenos com mais de uma frente, onde a aplicação do afastamento frontal determinar área máxima de projeção inferior àquela permitida pela aplicação da taxa de ocupação máxima da zona, a CMAIV pode reduzir o valor do afastamento frontal, de forma a garantir a aplicação da taxa máxima de ocupação. O PDM atual permite no afastamento frontal elementos descobertos, decks, jardineiras, muros de arrimo e divisórias, vedações nos alinhamentos e nas divisas laterais, central de gás, depósito de lixo, guaritas com no máximo 15m², bicicletário, pérgolas, área para circulação de veículos, garagens. A proposta é ampliar as possibilidades de uso do afastamento frontal permitindo



MUNICÍPIO DA SERRA
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
SECRETARIA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO

ATA DA 1.^a AUDIÊNCIA PÚBLICA: PROPOSTAS DE AJUSTES AO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DA SERRA – LEI N.º 3820/2012, EM PARQUE RESIDENCIAL LARANJEIRAS.

elevadores, rampas, plataformas e demais equipamentos ou estruturas necessárias para adequar as edificações às normas de acessibilidade, nos casos de reforma, regularização ou modificação de projeto já aprovados anteriormente. Subestações de energia elétrica, estações de tratamento de esgoto, nos casos de reforma regularização ou modificação de projetos já aprovados anteriormente. Garagens, quando situadas em subsolo, a critério da CMAIV, que deverá obrigatoriamente avaliar a demanda de ampliação da estrutura da via. O PDM estabelece algumas possibilidades restritas de uso e ocupação do solo para as áreas rurais do Município. Porém há conflitos, alguns empreendimentos já aprovados e implantados na área rural na vigência da lei anterior, especialmente indústrias, passaram a ser proibidos impossibilitando melhorias, reformas e ampliações. A proposta é que os empreendimentos de comércio, serviço e indústria já aprovados ou licenciados em área rural, que passam a ser considerados proibidos na vigência da Lei 3820/2012, serão incluídas na classificação como Zona Especial 03, sendo consideradas Toleradas, a critério da CMAIV e aprovação do CONCIDADE, a implantação de novas atividades de comércio, serviços e indústrias. Para tal deliberação a CMAIV e o CONCIDADE deverão avaliar a adequabilidade e a compatibilidade da atividade ao local. O Plano de Ordenamento Territorial (POT) estabelece diretrizes para o parcelamento de solo e dita as regras de uso e ocupação do solo. O PDM exige a elaboração de POT em todas as Zonas Especiais, entretanto, em várias dessas zonas, como a 03 e 04 (CIVIT I, CIVIT II, Loteamento Sérgio Vidigal, Cercado da Pedra, TIMS, Polo Piracema, Serralog I e Serralog II) já são áreas parceladas, que já têm índices urbanísticos definidos na tabela do PDM, sendo desnecessário o POT. A proposta é dispensar a exigência de POT nos empreendimentos localizados nas ZE's 03 e 04, que integrem loteamentos aprovados e tenham definição de índice no PDM. O Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) é um estudo multidisciplinar, que objetiva identificar possíveis impactos e respectivas medidas mitigadoras para empreendimentos a serem aprovados no Município. O PDM, em seu artigo 353,



MUNICÍPIO DA SERRA
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
SECRETARIA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO

ATA DA 1.^a AUDIÊNCIA PÚBLICA: PROPOSTAS DE AJUSTES AO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DA SERRA – LEI N.º 3820/2012, EM PARQUE RESIDENCIAL LARANJEIRAS.

estabelece os critérios para enquadramento de empreendimentos que precisam aprovar EIV, em função do uso e da área. Contudo, verificou-se que alguns empreendimentos já aprovados na vigência da lei anterior sem exigência de EIV, quando necessitam de aprovação de projeto modificativo ou pequenas ampliações de área passam a ter que apresentar EIV. Ocorre que, estando os empreendimentos já implantados é possível verificar no local se os mesmos têm ou não potencial de impacto na área de entorno sem necessidade de elaboração de EIV, já que a rigor o EIV é um estudo prévio. A exigência de EIV para os casos em que se verifica ausência de impacto na vizinhança representa apenas oneração de trabalho ao empreendedor e ao município sem resultados efetivos. A proposta é que os empreendimentos já construídos, que foram aprovados na vigência da lei 2100/98 e que venham aprovar projeto modificativo, sem acréscimo de área ou com acréscimo de área computável de até 30%, e que demandem a aprovação de EIV pela Lei 3.820/2012, poderão ser dispensados desta exigência mediante análise previa da CMAIV que indique baixo potencial de impacto do empreendimento na área de inserção. O PDM estabelece para a maioria das Zonas, exceto ZEIS e ZE, o tamanho mínimo de lote de 300 a 360m². Entretanto, o padrão mínimo de tamanho de lote no município da Serra é de 200m², historicamente a Serra surgiu por meio de conjuntos habitacionais e loteamentos. A elevação da metragem aumenta o custo da terra dificultando a aquisição para a população de média e baixa renda. A proposta é estabelecer para novos parcelamentos a dimensão mínima de 250m², podendo o Município através das diretrizes de parcelamento estabelecer exigências de área superior para lotes localizados em vias com comprimento superior a 500,00m ou que tenham conexão direta com vias coletoras ou arteriais, com objetivo de melhor atender as demandas do uso comercial. Além disso, estabelecer, em casos de desmembramentos de lotes inseridos em loteamentos aprovados anteriormente à vigência da lei 3820/2012, a área mínima de 200m². O PDM estabelece exigência de oferta de vagas de estacionamento, carga e descarga e embarque e desembarque



MUNICÍPIO DA SERRA
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
SECRETARIA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO

ATA DA 1.^a AUDIÊNCIA PÚBLICA: PROPOSTAS DE AJUSTES AO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DA SERRA – LEI N.º 3820/2012, EM PARQUE RESIDENCIAL LARANJEIRAS.

para as novas construções, reformas e ampliações, conforme índices de cálculo estabelecidos no anexo 10, que varia de acordo com cada tipo de atividade. Há várias distorções no dimensionamento da oferta de vagas de estacionamento, carga e descarga e embarque e desembarque, alta complexidade e difícil aplicação dos índices. Cobrança de vaga de estacionamento em duplicidade sobre a mesma área, exemplo: vagas em supermercado, hospitais, estabelecimentos de ensino, etc, a lei cobra em dobro a mesma quantidade de vagas, tornando-se praticamente impossível aprovar um empreendimento com a quantidade de vagas exigidas pelo PDM atual. Estabelece também índice diferenciado de vagas de estacionamento para atividades que ficam no mesmo local, por exemplo: bar, choperia, restaurantes, pizzaria, são atividades do Grupo I, nessas atividades estabelece que no estacionamento privativo deve ter 01 vaga a cada 100m², mas se o empreendedor colocar na aprovação do projeto que é uma pizzaria, passa a ser uma vaga a cada 25m², então o analista precisa “adivinhar” qual o tipo de empreendimento que será instalado no local, a fim de enquadrar o projeto no parâmetro do cálculo de vagas, esse tipo de imóvel muda o tempo todo, ora é restaurante, ora é pizzaria, então as vagas devem ser definidas de acordo com a área de edificação. Outro item de em que há distorção é o cálculo de vagas de embarque e desembarque, que está superestimado. O cálculo de vagas para bicicleta também está superestimado. Sendo assim, a proposta é estruturar uma tabela de índices mais fácil e simples, eliminando essas distorções, revisando os índices de cálculo conforme parâmetros aferidos em pesquisas de viagens identificadas pela equipe da Mobilidade Urbana, no próprio Município da Serra. As principais alterações propostas são: 1) estabelecimento de índice único aplicado sobre área computável para cálculo de vagas de estacionamento, eliminando duplicidade de cobrança de vagas. Exemplos: hospital - uma vaga para cada 35m² ou fração de área computável; supermercado - uma vaga para cada 25m² ou fração de área computável. 2) Padronização do índice de cobrança de vagas para atividades de comércio e serviço em geral. Demais



MUNICÍPIO DA SERRA
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
SECRETARIA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO

ATA DA 1.^a AUDIÊNCIA PÚBLICA: PROPOSTAS DE AJUSTES AO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DA SERRA – LEI N.º 3820/2012, EM PARQUE RESIDENCIAL LARANJEIRAS.

atividades de comércio e serviço do G1, G2 e G3 com área inferior a 360m² - 01 vaga a cada 100 m² ou fração de área computável; Demais atividades de comércio e serviço do G1, G2 e G3 com área igual ou superior a 360m² 04 vagas + 01 vaga a cada 40m² completos de área computável. Ou seja, simplificou, sem que haja a distorção, ficando de acordo com a área de uso de cada edificação. 3) Correção das distorções no cálculo de embarque e desembarque, de forma a atender a situação real existente. 4) Correção das distorções no cálculo das vagas de bicicleta, utilizando percentuais entre 5% e 30% do número de vagas de veículos conforme uso. 5) Inclusão de exigência de vagas para motos utilizando percentuais entre 5% e 10% do número de vagas de veículos conforme uso, incorporação da Lei 3952/2012. 6) Com base em resultados obtidos de Estudos de Impacto de Vizinhança realizados na Serra foram revistos ainda os índices de cálculo de vagas de estacionamento, carga e descarga e embarque e desembarque para empreendimentos de: Hotel, Apart Hotel, Supermercado, Empresa de Logística, Centro de Ensino Superior, Hospital. Então, a SEDUR está refazendo o anexo 10, tornando-o mais simples para o analista e para o empreendedor, simplificando o critério de cobrança de vagas. O PDM estabelece que o empresário tem que oferecer as vagas de estacionamento no próprio terreno, só que em alguns casos de reformas, ampliações e regularizações é difícil ofertar as vagas no próprio terreno. A proposta é permitir, no caso de projetos de reforma, ampliação ou regularização de edificações, que as vagas para estacionamento de veículos possam ser ofertadas em outro terreno, do mesmo proprietário, comprovadamente vinculado à atividade e com distância máxima de percurso de quatrocentos metros do lote onde se situa a edificação principal. O PDM não estabelece critério para a cobrança de dimensões mínimas para as vias internas dos condomínios. A proposta é estabelecer para as vias principais de acesso ao condomínio faixa de rolamento com dimensões de no mínimo seis metros de largura, e para as demais vias largura de no mínimo cinco metros. O PDM não estabelece dimensões mínimas de espaçamento entre torres. A proposta é que, no caso de



MUNICÍPIO DA SERRA
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
SECRETARIA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO

ATA DA 1.^a AUDIÊNCIA PÚBLICA: PROPOSTAS DE AJUSTES AO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DA SERRA – LEI N.º 3820/2012, EM PARQUE RESIDENCIAL LARANJEIRAS.

edificações com mais de uma torre em um mesmo lote, o afastamento entre as torres deverá ser igual ou superior a uma vez o afastamento lateral, para os casos de usos de curta permanência, como cozinha, banheiro e área de serviço; e igual ou superior a duas vezes o afastamento lateral, para os casos de usos de permanência prolongada, como quarto, sala e salas comerciais. Nos anexos 8 e 9, o Município prevê tamanhos de diversos tipos de vias e suas respectivas seções transversais, entretanto, há incoerências entre os valores apresentados nas tabelas e nas seções transversais, além de incompatibilidades com as vias propostas no Plano Viário. A proposta é corrigir as seções transversais existentes no PDM e incluir novas seções, possibilitando a emissão de diretrizes urbanísticas compatíveis com a realidade viária do Município. O PDM não estabelece as dimensões mínimas e máximas para regular acesso a postos de combustíveis, e o Código de Obras não se adequa às necessidades dessa atividade. Então, a proposta é incluir o Anexo 22, com doze padrões de acesso a postos de combustíveis para diferentes situações de terreno. A Lei Federal 12587/2012, instituiu as diretrizes da Política Nacional de Mobilidade Urbana, diz que o Município tem que ter o anexo no PDM que estabeleça quais são as vias prioritárias para o transporte de passageiros. Então, a proposta é a inclusão desse anexo. Da mesma forma a Política Nacional de Mobilidade Urbana prevê o Município tem que ter uma planta definindo quais são as vias prioritárias para o transporte de cargas, então, a SEDUR incluiu um anexo com a identificação do corredor de transporte de cargas. Outro item que necessita de ajuste é sobre as atividades de recebimento e triagem de resíduos da construção civil. O PDM já prevê que essas atividades são de Grupo 03, só que elas só são permitidas e toleradas nas Zonas Industriais, ZE's e outras pequenas zonas. Porém, o Município tem que atender à Política Nacional de Resíduos Sólidos, devendo criar postos para receber esses resíduos provenientes do pequeno gerador. A proposta é que essas atividades permitidas no Grupo 01, permitindo assim ao Município utilizar as áreas públicas para implantar essas atividades, conforme indicação da SESE/SEMMA.



MUNICÍPIO DA SERRA
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
SECRETARIA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO

ATA DA 1.ª AUDIÊNCIA PÚBLICA: PROPOSTAS DE AJUSTES AO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DA SERRA – LEI N.º 3820/2012, EM PARQUE RESIDENCIAL LARANJEIRAS.

Alexandre Fiorotti finalizou a apresentação dos ajustes da SEDUR agradecendo a todos. Com a palavra o Secretário Silas Maza, agradeceu ao trabalho das equipes envolvidas no processo da audiência pública, ao Vereador Miguel e aos jornalistas Vieira e Gereréu, passando para as inscrições das perguntas, conforme seguem. **1) Dirceu Geraldo de Figueiredo – Se o ajuste da ocupação de ZPA era até 30%, alterando acima de 30% não seria necessário na redação definir até quantos % poderá ser ocupado?** A secretária Andréia Carvalho respondeu: - *Essa é uma proposta vinda do SINDUSCON, com a justificativa apresentada ao COMDEMÁS é de isso se prestaria desde que se houvesse solução técnica para a ocupação de percentual maior na ZPA 02, fundo de vale, ou áreas com maiores declividades, também seria para que se evitasse ocupação desordenada. São áreas existentes de loteamentos já implantados que têm essa restrição de uso. Fiz questão de frisar que essa foi uma das alterações de mérito mais relevantes que o COMDEMÁS aprovou. O Conselho é paritário, formado pelo Poder Público, Setor Empreendedor, Sociedade Civil, que em votação o Conselho aprovou a redação dessa forma e trouxemos aqui exatamente para a discussão. Antes havia um limite de 30% e com a aprovação do COMDEMÁS agora não há mais esse limite. Foi uma observação pertinente, muito pertinente, agradeço.* **2) Jorge Rios - A PMS disponibilizará esse projeto de Lei para consulta?** Fiorotti respondeu: - *Sim, assim que concluirmos as audiências públicas, disponibilizaremos na íntegra o conteúdo proposto, no site da Prefeitura para consulta.* **3) Gilmar Nogueira – Por que não incluir outros bairros consolidados, como Jardim Limoeiro, na isenção do afastamento frontal?** Fiorotti respondeu: - *Essa demanda que colocamos vem sendo discutida desde 2013, os bairros que apresentaram essa demanda foram Serra Sede e Laranjeiras, podemos avaliar, verificar, fazer um estudo em Jardim Limoeiro também.* **4) Lindomar Gomes (Associação de Ciclismo) – Qual embasamento legal e/ou científico para redução das vagas de bicicletas, haja visto o momento atual do aumento do uso de bike?** Fiorotti respondeu: - *Na*



MUNICÍPIO DA SERRA
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
SECRETARIA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO

ATA DA 1.^a AUDIÊNCIA PÚBLICA: PROPOSTAS DE AJUSTES AO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DA SERRA – LEI N.º 3820/2012, EM PARQUE RESIDENCIAL LARANJEIRAS.

verdade foram feitos estudos com base nos empreendimentos que já existem, considerando as contagens de veículos e as demandas de vagas identificadas nos EIV's, nós não vamos isentar. Vai continuar existindo a obrigação de disponibilizar bicicletários separados, só que o Plano Diretor ele criava uma necessidade incompatível, não existe essa demanda, conforme estava previsto no Plano Diretor. Adequamos para prever a oferta de vagas de acordo com o que existe de demanda. As vagas continuarão a existir. Lembrando que o Plano Diretor é válido por dez anos, então, em 2022 discutiremos isso novamente.

5) Sebastião Brito (Morador da Av. Central, Laranjeiras) – Quer saber se está liberado afastamento frontal a partir de quando? Fiorotti respondeu: - *Estamos propondo que, após as apresentações das audiências públicas, o projeto seja encaminhado à Câmara para apreciação pelos Vereadores, dependemos da análise e aprovação das propostas pelo Poder Legislativo.*

6) (Sem identificação) – Em Laranjeiras não é possível com coeficiente de 2,5, utilizar 90% de taxa de ocupação e conseguir projetar 4 pavimentos, visto que grande parte da obra será sacrificada para estacionamento. Fiorotti respondeu: - *O estacionamento continuará tendo que ser obedecido, então o projeto tem que se adequar, lembrando que o pavimento de estacionamento é isento de coeficiente. Então tem uma questão que o projetista precisa avaliar, não há como responder sem olhar o projeto, mas o coeficiente de Laranjeiras é de 2,2, estamos ampliando para 3,00 normalmente o lote de Laranjeiras tem 240/250 m², então com o coeficiente de 3,00 se consegue chegar a 600m², é uma área razoável. Tem que estudar, mas acredito que consiga sim.*

7) (Sem identificação) – O cálculo de vagas de estacionamento ainda é muito desproporcional às condições que normalmente se encontram, principalmente para regularizações, casos de Laranjeiras. Fiorotti respondeu: - *Tem uma situação nova, o Município aprovou em Janeiro/2015 a nova Lei de Regularização, então se você tem edificação já concluída e já usa essa edificação, não tem vaga e não tem afastamento, você pode pedir a regularização dessa edificação sem a oferta*



MUNICÍPIO DA SERRA
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
SECRETARIA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO

ATA DA 1.^a AUDIÊNCIA PÚBLICA: PROPOSTAS DE AJUSTES AO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DA SERRA – LEI N.º 3820/2012, EM PARQUE RESIDENCIAL LARANJEIRAS.

de vagas, sem afastamento frontal, mediante pagamento de contrapartida financeira, já pode regularizar a edificação do jeito que está. Se o caso for regularização você já consegue atender. **8) Paulinho Araújo (Presidente da Associação de Moradores do bairro Novo Porto Canoa) – Na Av. Amazonas tem um ponto viciado de lixo e entulho, por quê não fazem local de transbordo e também um Projeto João de Barro aonde era para se fazer separação de lixo?** Fiorotti respondeu: - *Acredito que naquele local já existe projeto e já está funcionando. Podemos avaliar, não é uma demanda necessariamente do PDM, mas é interessante. Conheço a região é bem necessário mesmo, o Senhor tem razão.* **9) Jorge Bubach. – Por que limitar a altura das construções em 17m na Av. Brasil, Novo Horizonte, impossibilitando a implantação de vários empreendimentos, visto que no entorno existem edificações com 10 pavimentos?** Fiorotti respondeu: - *Interessante, podemos avaliar se cabe algum ajuste. Boa pergunta.* **10) (Sem identificação) – O cálculo de apenas 30% na expansão da indústria para isentar o EIV é muito pequeno, na maioria das empresas a expansão ultrapassa em muito esse valor, não pode ser maior esse percentual?** Fiorotti respondeu: - *Podemos avaliar, porém mais de 30% já é uma ampliação muito grande do empreendimento. Podemos tentar mensurar e ajustar melhor essa linha de corte de 30%, mas um valor superior a 30% amplia demais a capacidade produtiva do empreendimento e conseqüentemente ele gera um impacto.* **11) Roberto Cosme (Associação de Despachantes Imobiliários) – Quanto aos diversos imóveis presentes em áreas consideradas de preservação, porém já consolidados em sua total e/ou parcial urbanização, haverá possibilidade de regularização?** Fiorotti respondeu: - *Essa discussão não é pertinente para o momento. A Lei de Regularização, conforme falei anteriormente, já existe e está em vigor. Só que você não consegue regularizar uma edificação que esteja em área pública, área de risco ou área ambiental que não seja propícia à regularização. Então, a Lei de Regularização já possibilita a regularização do imóvel desde que não esteja em área*



MUNICÍPIO DA SERRA
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
SECRETARIA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO

ATA DA 1.^a AUDIÊNCIA PÚBLICA: PROPOSTAS DE AJUSTES AO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DA SERRA – LEI N.º 3820/2012, EM PARQUE RESIDENCIAL LARANJEIRAS.

pública ou área de preservação. Se estiver em área de preservação há um conflito a ser analisado. Andreia Carvalho complementou: - Roberto, essas áreas de proteção permanente que estão ocupadas que, em tese, perderam função ambiental, essa regularização o Estado está debatendo, informações fornecidas pelo IEMA, estão tratando como uma resolução pelo Conselho Estadual de Meio Ambiente (CONSEMA). Mas, essa possibilidade de regularização em áreas urbanas consolidadas, onde havia uma área de preservação permanente ou uma ZPA que por conta da ocupação tenha perdido essa característica ambiental isso daí não é uma discussão fácil, depende do Estado. A PMS aguarda a discussão de lá para ver como proceder.

12) (Sem identificação) – Quanto a mudança da quantidade de pavimentos. A proposta de redução de 8 para 4 não iria inviabilizar empreendimentos como os da Lorenge e demais Centro Empresariais? Fiorotti respondeu: - Não, a Lorenge está localizada no Eixo Estruturante, que é na Av. Eudes Scherrer e a Norte Sul que é outro eixo, então ali é liberado gabarito, podendo construir até 30/40 pavimentos na Eudes Scherrer. O Eixo é para atividades e empreendimentos verticalizados. Essa proposta é para ZOP dentro de Laranjeiras.

13) Roberta Narcizo (AMACOL) – Atualmente é visto que a quantidade de vagas nos supermercados não comportam a quantidade de veículos existentes. Há um estudo para esse novo impacto na mobilidade com a redução das vagas? Fiorotti respondeu: - Na verdade, não estamos reduzindo vagas, alguns desses supermercados foram aprovados pela lei anterior n.º 2100, e o cálculo era totalmente diferente. O que estamos fazendo é de acordo com as pesquisas, inclusive essa pesquisa que baseou o ajuste, utilizou como referência o Carone de Jardim Limoeiro, foi feito um Estudo de Impacto de Vizinhança, com contagem bem detalhada. As vagas que serão disponibilizadas atenderão com bastante segurança a demanda dos usuários.

14) Gleidson Soares (Conselho Fiscal da Associação de Moradores de Laranjeiras) – Qual a possibilidade e interesse da PMS na área do campo de futebol para implantação do



MUNICÍPIO DA SERRA
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
SECRETARIA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO

ATA DA 1.^a AUDIÊNCIA PÚBLICA: PROPOSTAS DE AJUSTES AO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DA SERRA – LEI N.º 3820/2012, EM PARQUE RESIDENCIAL LARANJEIRAS.

estacionamento e área permeável, podendo assim desafogar o trânsito no bairro e com isso aumentar o poder de compras e vendas no comércio? Fiorotti respondeu: - O campo de Laranjeiras é uma área particular, pertence à Associação de Moradores de Laranjeiras, então tem que ser discutido com a Associação, acho interessante, teria demanda de estacionamento na área do campo. A Associação deveria fazer um estudo investir, para ter um retorno. O Município estuda fazer o estacionamento rotativo em Laranjeiras, já houve audiências públicas, já foi discutido esse assunto. **15) Sônia Marques (telefones: 3318-2661/99694-1686 – Moradora de Valparaíso) – Há anos sofremos com a poluição da Concreto Top Mix, onde existe muitos conjuntos residenciais e shoppings, até faculdade. Quero saber se a área é residencial ou industrial? Sendo que está localizada no meio da população de Valparaíso e Colina de Laranjeiras.** Fiorotti respondeu: - A empresa já está ali antes do Plano Diretor atual, desde antes do PDM de 1998. Acredito que a tendência de uso daquela região forçará a saída da fábrica para outro terreno e colocará a área para abrigar outro tipo de empreendimento. Só que a área é Eixo Estruturante e permite, tolera atividades industriais. O que o Município pode fazer é verificar se ela está devidamente licenciada. A Secretária Andréia Carvalho complementou: - Sônia, amanhã a SEMMA enviará a equipe de fiscalização a fim de verificar se a empresa está devidamente licenciada ou pela PMS ou pelo IEMA. **16) Gilmar Nogueira (Jardim Limoeiro) – O que fazer com um imóvel antigo. A PMS exige que derrube e crie vagas de estacionamento?** Fiorotti respondeu: - O Município tem desde Janeiro/2015 nova Lei de Regularização 4331/2015, que permite que se regularize imóveis existentes, desde que não esteja em área de risco, área ambiental ou área pública, você pode regularizar o imóvel do jeito que ele está. Só que você terá que pagar contrapartida financeira pelo desatendimento dos índices urbanísticos. Deve contratar arquiteto para verificar o que será mais viável para você. **17) Renata – A redução dos pavimentos será a mesma para imóveis comerciais e residências? Essa redução nos pavimentos, qual a justificativa**



MUNICÍPIO DA SERRA
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
SECRETARIA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO

ATA DA 1.ª AUDIÊNCIA PÚBLICA: PROPOSTAS DE AJUSTES AO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DA SERRA – LEI N.º 3820/2012, EM PARQUE RESIDENCIAL LARANJEIRAS.

para os bairros que não têm praias e aeroporto? Fiorotti respondeu: - É especificamente em relação a Laranjeiras? No caso de Laranjeiras a alteração do gabarito, foi para adequar uma situação que já existe. Os terrenos de Laranjeiras são pequenos não existe essa demanda, para a construção de um prédio de dez pavimentos não comportaria a quantidade de vagas de estacionamento exigidas. O modelo existente no bairro é de quatro pavimentos, subsolo, loja e no máximo dois pavimentos. Em Serra Sede é o contrário, estamos possibilitando a ampliação do Gabarito. O Município tem que obedecer ao plano de aproximação do aeroporto, já que é vizinha do aeroporto de Vitória. 18) Dirceu G. Figueiredo (Morador de Laranjeiras) – Por que especificamente na região do Alphaville não poderá ter indústrias poluidoras? Não seria em todo o Município? Fiorotti respondeu: - Esse projeto foi feito em parceria com a Secretaria de Desenvolvimento Econômico do Governo do Estado e tem todo um projeto pelo Governo do Estado para a implementação de um Polo de Tecnologia no Município, então a escolha da região foi pela oferta de lotes e tem boa capacidade para acolher os empreendimentos e são indústrias de pequeno impacto no meio ambiente, mediante análise da SEMMA e da CMAIV. São indústrias de fabricação de celular, equipamentos ópticos. 19) Gilmar Nogueira (Jardim Limoeiro) – Qual garantia que Jardim Limoeiro pode ter que também terá isenção de afastamento frontal? Fiorotti respondeu: - Gilmar, temos que avaliar. 20) Roberta Narcizo (AMACOL) – A concessionária ECO 101 está implantando as vias locais no Município sem previsão de ciclovias. A Prefeitura não irá exigir as ciclovias na BR-101? Fiorotti respondeu: - O Município tem Plano Ciclovário que determina quais as ciclovias prioritárias. A BR-101 provavelmente tem que ter. O Município mantém diálogo constante com a concessionária ECO-101, apesar de não ser muito fácil, tentamos intermediar a fim de conciliar os dois interesses. O Secretário Silas Maza complementou: - Precisamos organizar uma pauta melhor com a ECO-101, pois a concessionária não nos ouve em nada, só ouve a ANTT. O Município tem dificuldades em vários trechos



MUNICÍPIO DA SERRA
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
SECRETARIA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO

ATA DA 1.^a AUDIÊNCIA PÚBLICA: PROPOSTAS DE AJUSTES AO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DA SERRA – LEI N.º 3820/2012, EM PARQUE RESIDENCIAL LARANJEIRAS.

da BR-101, o trevo da Carolina, Colina. Quando a concessão foi dada pelo DNIT a PMS não entrou na discussão. **Inscrições orais, conforme segue. 1) (Sem Identificação)** – Gostaria de fazer uma observação em relação ao número de acidentes, deveria ser feito um mapeamento com a quantidade de acidentes acontecidos, agrupar esses dados e apresenta-los à ECO-101, solicitando providências. **2) Julisson Brumana (Nazca, Vitória/ES)** – Sobre as propostas de uso e ocupação da ZPA 2 acima de 30%, mediante consulta ao Município. E ocupação acima de 30% de inclinação, somente mediante consulta ao Município. Tenho demanda específica sobre a legislação de sítios de lazer, argumento que o sítio de lazer feito pelo empreendedor, com água, esgoto, por conta do empreendedor, dentro de zonas rurais que podem ser turísticas, é a melhor forma de trazer o desenvolvimento equilibrado para regiões que já não apresentam mais necessidades de uso agrícola. E proponho que isso anexado ao capítulo de ocupação de solo, artigo 89, da mesma maneira que foi o uso da ZPA 02 e declividade acima de 30%, sob a anuência da Prefeitura, e seguindo todos os trâmites legais de instrução normativa do INCRA, INCAPER, enfim de toda a legislação. Tenho um texto que gostaria de apresentar a vocês e gostaria de saber de vocês sobre isso. **Fiorotti respondeu:** - O Município já recebeu nos últimos dias algumas solicitações de avaliações de permissão para loteamento em áreas rurais, sítios de lazer e recreação. Avaliamos com cautela essa questão. A partir do momento que você permite loteamento de área rural, você está ampliando as demandas no futuro. Hoje, a legislação do INCRA permite que faça um empreendimento rural, um parcelamento, desde que haja adequação à Lei. Só não pode fazer loteamento para fins urbanos. É uma questão que temos que avaliar e é discutida internamente. A SEDEC recebeu pedidos de alguns proprietários de áreas rurais para permitir isso, estamos recebendo essas solicitações e avaliando com cautela. **Julisson replicou:** - realmente permite parcelamento rural, nesse tipo de parcelamento não somos obrigados a construir ruas, esgoto, água, simplesmente



MUNICÍPIO DA SERRA
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
SECRETARIA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO

ATA DA 1.^a AUDIÊNCIA PÚBLICA: PROPOSTAS DE AJUSTES AO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DA SERRA – LEI N.º 3820/2012, EM PARQUE RESIDENCIAL LARANJEIRAS.

*divido os módulos rurais e os vendo, ou seja, não sei até que ponto isso é benéfico ao Município. Eu posso fazer isso hoje, sem nenhum tipo de doação de área ao Município, sem nenhum tipo de contrapartida ao Município. Por outro lado, o Município proibir deliberadamente, não permite ao Município estudar caso a caso, como a legislação do INCRA prevê a anuência caso a caso, o Município recebe o projeto e avalia se é útil ou não e aprova ou não dependendo de seus interesses. Essa cautela já pode ser dada independente da modificação da Lei. A lei já prevê essa cautela. **Fiorotti respondeu:** - Iremos avaliar, se você puder apresentar essa sugestão iremos receber. **3) Lindomar José Gomes** – A minha pergunta quando falei sobre o embasamento científico e até legal, é no sentido de que a legislação atual, nós somos entusiastas do ciclismo, do uso da bicicleta como meio de locomoção para todo e qualquer tipo de atividade, e o PDM é um avanço para várias legislações do Brasil, que não têm. Por isso perguntei qual o estudo que foi feito, se vocês realmente fizeram o estudo, gostaria de ter em mãos esse estudo, porque aí eu vou junto com o pessoal do Ciclismo Urbano Capixaba, a gente já está fazendo um estudo na Grande Vitória inteira sobre essa questão do uso da mobilidade, foi uma grande luta pra conquistar a ciclofaixa em Vitória, poucas pessoas sabem disso, mas a gente esteve lá, brigou muito com Luciano Rezende para conseguir aquilo lá. Nossos olhos estão voltados para a Serra nessa questão. Vocês terão muita demanda conosco, estamos terminando de estudar, pensar com calma e analisar quantas pessoas utilizam a BR-101 de bicicleta, que é um perigo enorme. Iremos colocar fotografias, entrevistas. Queria ter esse estudo pois iremos fazer uma contrapartida dessa proposta de redução de vagas de bicicleta. **Fiorotti respondeu:** - Esse estudo foi feito com o pessoal da Equipe de Mobilidade Urbana, não participei diretamente, não sei o que foi consolidado e o que foi proposto. Mas temos as pesquisas de contagem de cada Estudo de Impacto de Vizinhança, pois cada uma tem a suas contagens de trânsito. Então, posso te garantir que não haverá prejuízo para a oferta de vagas de bicicletas. Só haverá uma adequação, pois a Lei*



MUNICÍPIO DA SERRA
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
SECRETARIA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO

ATA DA 1.^a AUDIÊNCIA PÚBLICA: PROPOSTAS DE AJUSTES AO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DA SERRA – LEI N.º 3820/2012, EM PARQUE RESIDENCIAL LARANJEIRAS.

superdimensionava a oferta. Vai continuar tendo que ter bicicletário do mesmo jeito. Só estamos adequando as exigências da lei anterior com a situação real dos empreendimentos existentes na Serra. Para que as vagas sejam mensuradas da maneira correta. Mas, estamos à disposição, sabemos da importância da bicicleta como meio de transporte e de lazer, é uma demanda muito recente. Estamos atentos e agradecemos sua sugestão.

4) Geneci Tavares de Melo Tosta (Morador de Valparaíso) – Boa noite, apesar de muita gente já ter se retirado, antes de perguntar gostaria de saber se há algum vereador presente. Então, fugindo um pouco do contexto, a fiscalização das áreas onde os moradores, as pessoas residem e transitam não é de competência somente da liderança comunitária, é de competência também dos vereadores eleitos para isso e, gostaria de dizer que moro na rua Ataíde, condomínio novo da Lorenge, e as árvores estão invadindo as ruas, a luminosidade é precária, a minha esposa por exemplo, foi assaltada três vezes. Outra coisa, acho um absurdo um Município que tem boa arrecadação colocar um clínico geral, com sete fichas, no posto de saúde que atende doze bairros. Está fora do contexto aqui, mas gostaria de sugerir às autoridades municipais que fizessem um encontro com as comunidades para ouvir as queixas das comunidades, dos moradores. E que o vereador levasse ao presidente da Câmara, que abrisse espaço para o morador, a liderança comunitária para levar o que está acontecendo nos bairros, não sou candidato a cargo político nenhum, só estou demonstrando minha insatisfação. E a iluminação da rua Marataízes com a Av. Guarapari, uma vela clareia melhor. **Secretário Silas respondeu:** - Todas às quartas-feiras pela manhã temos o café da manhã com as comunidades, onde o Prefeito vai com todo o seu secretariado. E o Prefeito também atende no Gabinete as Comunidades.

5) Guilherme Lima (Associação de Moradores de Manguinhos) – Boa noite. Tenho alguns questionamentos a fazer em relação à audiência pública. Primeiro, gostaria de saber todas as alterações que a prefeitura pretende propor foram apresentadas aqui hoje. Fiorotti respondeu: - As principais. O que é uma correção de texto, de



MUNICÍPIO DA SERRA
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
SECRETARIA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO

ATA DA 1.ª AUDIÊNCIA PÚBLICA: PROPOSTAS DE AJUSTES AO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DA SERRA – LEI N.º 3820/2012, EM PARQUE RESIDENCIAL LARANJEIRAS.

ortografia, achamos que não era necessário. Coisas que não alteram em nada a estrutura da Cidade, que é só uma formatação de texto. Somente as da SEMMA.

Guilherme replicou: - *Entendo que a audiência pública é pré-requisito para aprovação na Câmara, então a partir do momento em que não são colocadas todas as alterações aqui para a sociedade debater, ela se torna nula. Na questão legal. Entendo que todas as propostas devem ser colocadas aqui, mas o que não está aqui, não é do nosso conhecimento, me deixa em dúvida das coisas que podem acontecer. Gosto de acreditar naquilo que estou vendo, no que está sendo proposto. A segunda etapa são as questões de zoneamento de sua apresentação. No quesito da ampliação para o Zoneamento de indústrias, para quem acompanha a Cidade a gente já tem alguns polos industriais que estão vazios, entendo que temos completar o que não tem, antes de criar novos polos industriais.*

Fiorotti respondeu: - *Pode ficar tranquilo que as propostas mais importantes/relevantes estão aqui, o que não está é um erro de digitação, alteração de composição da CMAIV, nada que altere a dinâmica da Cidade, nada misterioso, nada que altere a estrutura do PDM, ela continua a mesma. Com relação ao zoneamento, uma das demandas que observamos, que foi apresentada, e tem sido bastante criticada nesse Plano Diretor é que a oferta de área industriais em relação às áreas pra construção civil, condomínios, indústrias, ela se reduziu com o PDM. Então, o setor industrial, principalmente, os empresários que têm indústrias, reclamam muito que tem esse PDM meio que enxugou e engessou a oferta dessas áreas. Com essa alteração, pretendemos aumentar a oferta de áreas industriais em regiões que já tenham vocação e capacidade para absorver esse tipo de empreendimento. A inclusão dessas áreas foi feita com bastante critério.*

Silas complementou: - *Até porque se você reduz a área o metro quadrado para a indústria começa a ficar muito alto, com isso perde o Município para outros locais. Wellington (Campinho da Serra II) – Eu gostaria de fazer alguns levantamentos. Foi importante a fala do Guilherme, discordo totalmente do Alexandre, um ponto e uma vírgula na legislação altera o sentido da*



MUNICÍPIO DA SERRA
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
SECRETARIA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO

ATA DA 1.^a AUDIÊNCIA PÚBLICA: PROPOSTAS DE AJUSTES AO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DA SERRA – LEI N.º 3820/2012, EM PARQUE RESIDENCIAL LARANJEIRAS.

*coisa. Acho estranho não ter trazido todas as alterações aqui, a audiência pública serve pra isso. Observo que as alterações estão beneficiando a questão do empreendedor, em todos os sentidos. A Serra precisa evoluir na indústria, na economia, mas também precisa de evoluir na parte social e no ecossistema, coisas que não estão aqui. O artigo 105, gostaria de saber quais são as prerrogativas legais e jurídicas que permitam que o CONCIDADE e a SEMMA autorizem a utilização de mais de 30% da ZPA? A questão do loteamento de Colina do Campo, a comunidade está com grande problema devido a esse loteamento, ele foi aprovado e vocês estão alterando o PDM para poder enquadrar a irregularidade cometida pelo empreendedor lá hoje, ou seja, o loteamento Colina do Campo utilizou de determinadas inconsistências e hoje ele será enquadrado no PDM, qual a justificativa? Silas conhece muito bem o que está ocorrendo lá, pois meus questionamentos estão sendo feitos no CONCIDADE. O artigo 353, sobre a dispensa do EIV, qual embasamento técnico e jurídico? Outra questão é a diminuição de vagas de bicicletário. Último item, gostaria de saber sobre a questão de Meio Ambiente, eu precisei de uma autorização para poder podar uma árvore, porém o empreendedor por derrubar 30% da mata, mediante amparo legal, mas o contribuinte não pode podar uma árvore, qual o entendimento jurídico. **A Secretária Andréia Carvalho respondeu:** - Começando pela poda da árvore, deve haver algum problema na sua informação, se você puder me fornecer o número, agradeço. Para poda de árvore não há necessidade licença ambiental, inclusive você faz requerimento direto na Secretaria de Serviços, nem passa mais pela SEMMA. Se ela está localizada em uma ZPA-01, vegetação protegida por lei, aí você terá uma restrição sim, de corte, por aquela espécie, principalmente se ela for nativa da Mata Atlântica. Daí você tem que recorrer ao IDAF. Em relação ao artigo 105, sobre o embasamento legal para 30%, se você pegar a Lei 6766/1979, art. 3º, § único, inciso III, você verá que lá, já autoriza o uso de 30% se você tem uma solução técnica para isso. De forma que, a própria Lei 3820/2012, já trazia essa possibilidade de uso de*



MUNICÍPIO DA SERRA
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
SECRETARIA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO

ATA DA 1.^a AUDIÊNCIA PÚBLICA: PROPOSTAS DE AJUSTES AO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DA SERRA – LEI N.º 3820/2012, EM PARQUE RESIDENCIAL LARANJEIRAS.

*até 30%, o que está acontecendo agora é autorizar um percentual maior que 30%, isso foi deliberado dentro de um Conselho, que tem participação da sociedade civil, do poder público e do setor empreendedor, e mesmo assim, ainda tem na parte final que a determinação dessa solução técnica seja apresentada e previamente avaliada. Fiorotti concluiu: Em relação à diminuição das vagas de bicicleta como falei, não vai haver isenção, só fez reanálise para adequar a demanda real com os empreendimentos que têm na Serra, o anexo 10 era desproporcional, calculava as vagas de acordo com a área construída, estamos adequando à realidade. Vamos anotar essa solicitação e se acharmos que deve ser modificada vamos estudar. Não é um item que cause nenhum prejuízo. Levaremos isso em consideração. Em relação a isenção de EIV lembre-se que não é para todo empreendimento, a CMAIV fará análise e pesquisa no local, se observar que gera impacto ele não terá isenção, tudo terá análise técnica, pesquisa e vistoria, contagem de veículos, licenciamento ambiental. Com relação à Colina do Campo, esse loteamento foi aprovado pela Lei do PDU, n.º 2100, aprovado de acordo com aquele zoneamento, ele não está fora de perímetro, não foi para atender ninguém. Todo o loteamento tem que obedecer às diretrizes urbanísticas de meio ambiente, a demarcação da área. Quando o PDM entrou em vigor, esqueceu que naquela região tinha o loteamento, foi erro do PDM. Em relação aos artigos, se estão todos ou não, lembrando que todos eles foram apresentados ao CONCIDADE em 2014, a sociedade foi apresenta a esses pontos. Amanhã, o projeto de lei na íntegra estará no site da PMS para consulta. **6) Jean Carlo Cassiano (Presidente da AMO)** – Reitero e parabênizo a fala do amigo Guilherme, sobre as propostas de alteração do PDM, se todas estão aqui. Tirei foto de todos os slides. Quando se fala em alteração de PDM não se aceitaria inserção a posteriori do que foi tratado aqui. Até porque numa audiência pública é dado conhecimento público a todos que estão aqui, daquilo que realmente vai ser alterado no PDM. Se posterior a isso, surgir alguma coisa diferente daquilo que fotografei, infelizmente, é um ajuste do PDM. Quero sugerir a proibição na cidade da Serra a*



MUNICÍPIO DA SERRA
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
SECRETARIA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO

ATA DA 1.^a AUDIÊNCIA PÚBLICA: PROPOSTAS DE AJUSTES AO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DA SERRA – LEI N.º 3820/2012, EM PARQUE RESIDENCIAL LARANJEIRAS.

*qualquer atividade de grande potencial poluente, porque hoje nossa cidade não aguenta mais isso. Dentro do CONCIDADE temos enfrentado isso, às vezes você tem que ir numa indústria, numa empresa, que já está instalada a muitos anos e o odor está terrível, infelizmente, pelo fato de a empresa já existir a mais de quinze anos ali, temos que aprovar, ou se abster, ou votar contrariamente, mas a maioria acaba vencendo. Outra questão seriam as imobiliárias, é muito bom tê-las e muito importante isso. Mas, é importante que elas se responsabilizem pela construção de escolas, CMEIs, drenagem e pavimentação, que hoje é de responsabilidade da PMS. Elas têm ajudar o Município para o crescimento. Que elas se instalem na cidade de forma responsável, visando atender à população serrana. Quero perguntar se existe alguma lei que obrigue a PMS a multar lotes vazios? Existem muitos lotes abandonados, servindo de lixões, depósito de ratos, dejetos, a PMS gasta muito mais com limpeza. Sendo que os proprietários não fazem nem o básico, que é cercar o terreno. Encerro falando sobre o Projeto João de Barro, em Porto Canoa, é um projeto maravilhoso, mas, infelizmente não funciona. **Secretário Silas respondeu:** - Quando se aprova um loteamento, a uma legislação a ser cumprida. Para que o loteamento seja aprovado ele tem que deixar uma área pública que fica à disposição do Município para serem construídas creches, escolas e as vias, toda infraestrutura deve ser feita pelo loteador. O Município cauciona uma quantidade de lotes, 40%, para que se ele não fizer a infraestrutura necessária, que é esgoto, drenagem, iluminação, os lotes não são liberados. A PMS está leiloando doze áreas vindas de loteamentos, que não tem serventia ao Município, trarão verba para o Município. Sobre a postura, no art. 236, do Código de Posturas, prevê que os terrenos devem mantidos limpos, capinados e cercados. Nós emitimos cerca de 3100 notificações aos proprietários de terrenos baldios, mais de 1000 multas. A dificuldade ainda é receber, outra é melhorar o cadastro de imóveis, atualizando a titularidade dos imóveis. Sobre as propostas do PDM, todas estão no site, mas na próxima audiência colocaremos todos os pontos de ajuste. Após o trâmite na PMS, o*



MUNICÍPIO DA SERRA
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
SECRETARIA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO

ATA DA 1.^a AUDIÊNCIA PÚBLICA: PROPOSTAS DE AJUSTES AO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DA SERRA – LEI N.º 3820/2012, EM PARQUE RESIDENCIAL LARANJEIRAS.

*projeto vai para a Câmara. A CMS pode incluir emendas nesse projeto, a população deve ficar atenta às discussões na Câmara também. 7) **Sebastião Pinheiro de Lacerda (Novo Horizonte)** – Por que Novo Horizonte não pode ter edificações com altura maior, e São Diogo, bairro vizinho, pode? Perdemos vários empreendimentos por conta disso. O trânsito de Novo Horizonte, a Av. Brasil está intransitável, risco muito grande de acidentes, acontecem vários acidentes, devido ao trânsito, pois o Município fez faixas de pedestres nos pontos de ônibus. Já solicitei, mandei ofício e até hoje não foi resolvido. Fizeram os abrigos, ficaram muito bonitos, mas a população não cuida. O tráfego de carretas no bairro continua, isso deve ser revisto, a fim de proteger a população do bairro. Gostaria que na revisão do PDM observassem a altura das construções de Novo Horizonte. Para a secretária de Meio Ambiente, as áreas de riscos, áreas verdes de Novo Horizonte foram invadidas, e a PMS deu casas para os invasores, acontece que há construções no local servindo para tráfico de drogas, bandidos, uma bagunça. Precisa derrubar essas casas o mais rápido possível. **Fiorotti respondeu:** - Em relação ao trânsito de Novo Horizonte, temos que ver junto ao Departamento de Trânsito, se há a possibilidade de rever. Acredito que essa questão só será resolvida com a conclusão da Av. Industrial, que ligará a portaria da Vale ao BKR. São três etapas, é uma obra cara, demorada, enquanto isso, temos que adequar o sistema viário que temos. Podemos avaliar se podemos fazer um decreto proibindo a circulação de veículos pesados. **Silas complementou:** - Esse decreto de proibição de cargas é complicado, fizemos isso em Cascata, gerou outros problemas, pois qualquer caminhão hoje que faça entrega de material de construção, já vem com o peso cheio. Não é problema pra nós fazer o decreto, mas ao proibir geramos outro problema, porque as pessoas não conseguem receber suas cargas, suas encomendas. Sobre a via de Novo Horizonte já estamos nos preparando para fazer a sinalização. Já fizemos Valparaíso, estamos fazendo Bairro de Fátima. **Fiorotti complementou:** - Em relação ao gabarito de Novo Horizonte, não acompanhei a elaboração do PDM, acredito que tenha a ver*



MUNICÍPIO DA SERRA
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
SECRETARIA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO

ATA DA 1.ª AUDIÊNCIA PÚBLICA: PROPOSTAS DE AJUSTES AO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DA SERRA – LEI N.º 3820/2012, EM PARQUE RESIDENCIAL LARANJEIRAS.

com a questão técnica, reduziu de 12 pavimentos para 4. Mas, temos que avaliar, anotei para discussão técnica, para propor o ajuste e absorver essa demanda.

Secretária Andréia respondeu: *- Em relação às casas, irei levar o caso à SEHAB, SEDUR, para ver sobre a demolição dessas casas. 8) Jacinto José Sezini (Presidente da FAMS) – Temos que ter cuidado com esses ajustes no PDM, no CONCIDADE temos discutido sobre até 30%, a ZPA tem que ser mantida, não podemos abrir mão disso. Outra coisa que temos que continuar fazendo são mais discussões, as emendas, o que precisa ser feito. Acho que a questão de Novo Horizonte, se aumentar o gabarito não vai conseguir andar na rua. Então, tem que ver se as vias de acesso comportam o aumento de gabarito. Fiorotti respondeu:* *- Muito boa essa fala, procuramos fazer isso com bastante cautela mesmo. Nada mais havendo a tratar, o Sr. Alexandre Fiorotti, deu por encerrada a audiência pública, da qual eu, Jéssica Yuki Corrêa de Araujo Sugui, lavrei a presente ata, que após lida e aprovada, será por mim assinada, e será dada ampla divulgação.*
X.X.X.X.X.X.X.X.X.X.X.X.X.X.X.X..

.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....