

MINHA VITÓRIA

REVISÃO DO PLANO DIRETOR URBANO - (2018-2028)



PREFEITURA DE
VITÓRIA

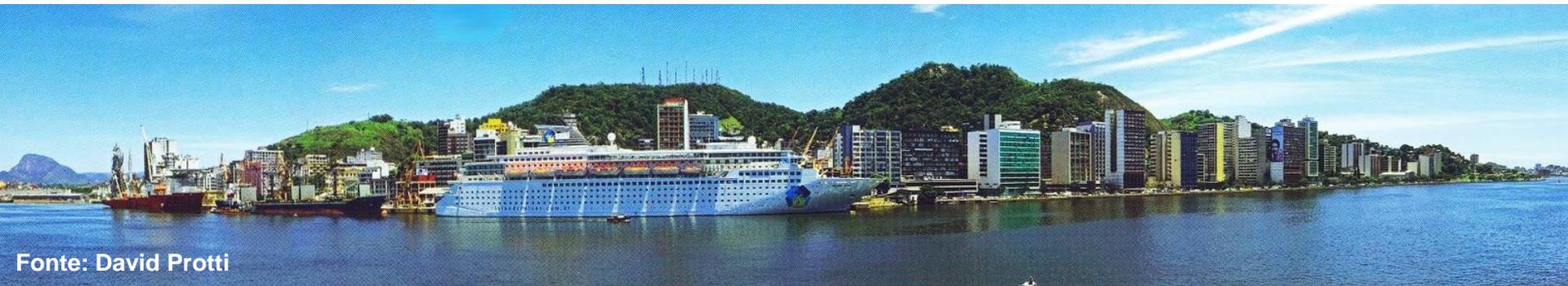
LEI 9.271 – PLANO DIRETOR URBANO DE VITÓRIA

Publicada em 22 de maio de 2018

O Plano Diretor Urbano (PDU) é uma lei municipal que define como deve ser o crescimento e o funcionamento da cidade. Ele estabelece as regras para moradias, atividades comerciais, define áreas de proteção ambiental, entre outros. Vitória é a primeira cidade a ter PDU no Estado. Ela possui quatro planos diretores, publicados em 1984, 1994, 2006 e 2018, sendo o último em vigência. A cada 10 anos, ele precisa ser revisado segundo o Estatuto da Cidade.

O que contém o Plano Diretor Urbano

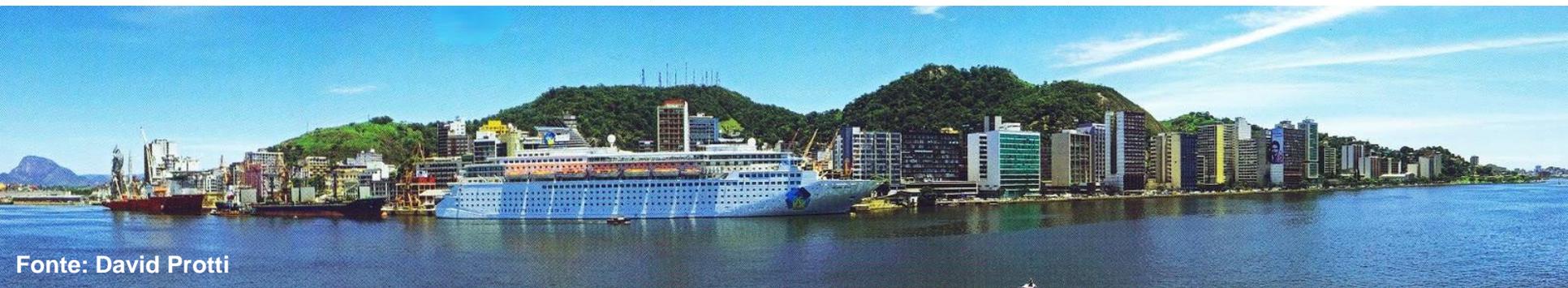
- Princípios, diretrizes e objetivos gerais da política urbana e do ordenamento do território;
- Macrozoneamento, Zoneamento Urbanístico e Ambiental;
- Rede estrutural viária e cicloviária;
- Regras para construção e para implantação de atividades nos bairros;
- Instrumentos para controle de impacto da atividade;
- Política habitacional e de regularização fundiária do município;
- Identificação, tombamento e preservação dos imóveis históricos e bens naturais;



O que contém o Plano Diretor Urbano

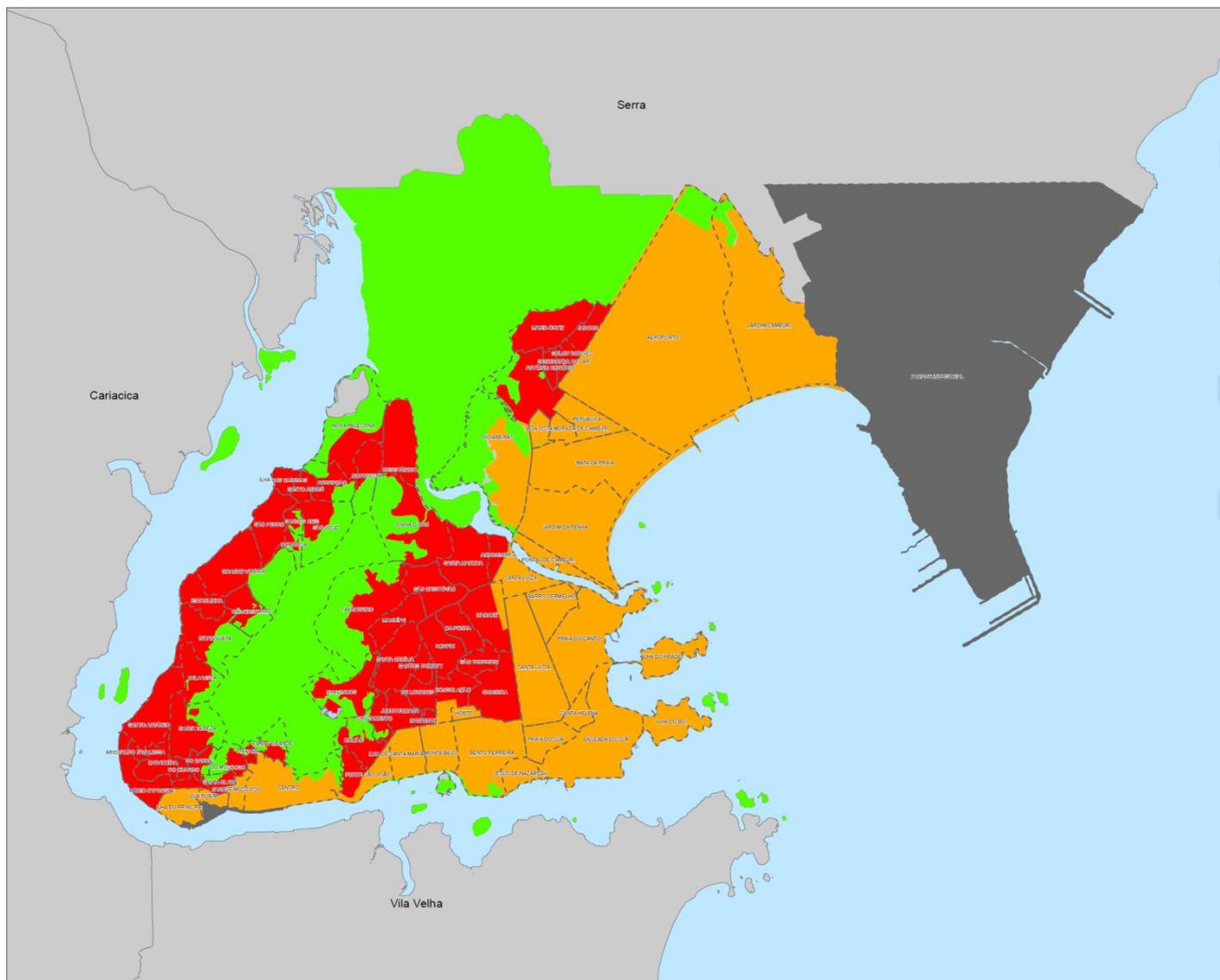
- Instrumentos da política urbana:
 - ✓ Parcelamento e utilização compulsórios;
 - ✓ Operação urbana consorciada;
 - ✓ Transferência de potencial construtivo, dentre outros.

- Instrumentos de Gestão:
 - ✓ Encontro da cidade;
 - ✓ Assembleias Territoriais de Política Urbana;
 - ✓ Conselho Municipal de Política Urbana;
 - ✓ Audiências, debates e consultas públicas, dentre outros.



Principais alterações do Novo Plano Diretor Urbano - PDU

Ordenamento territorial

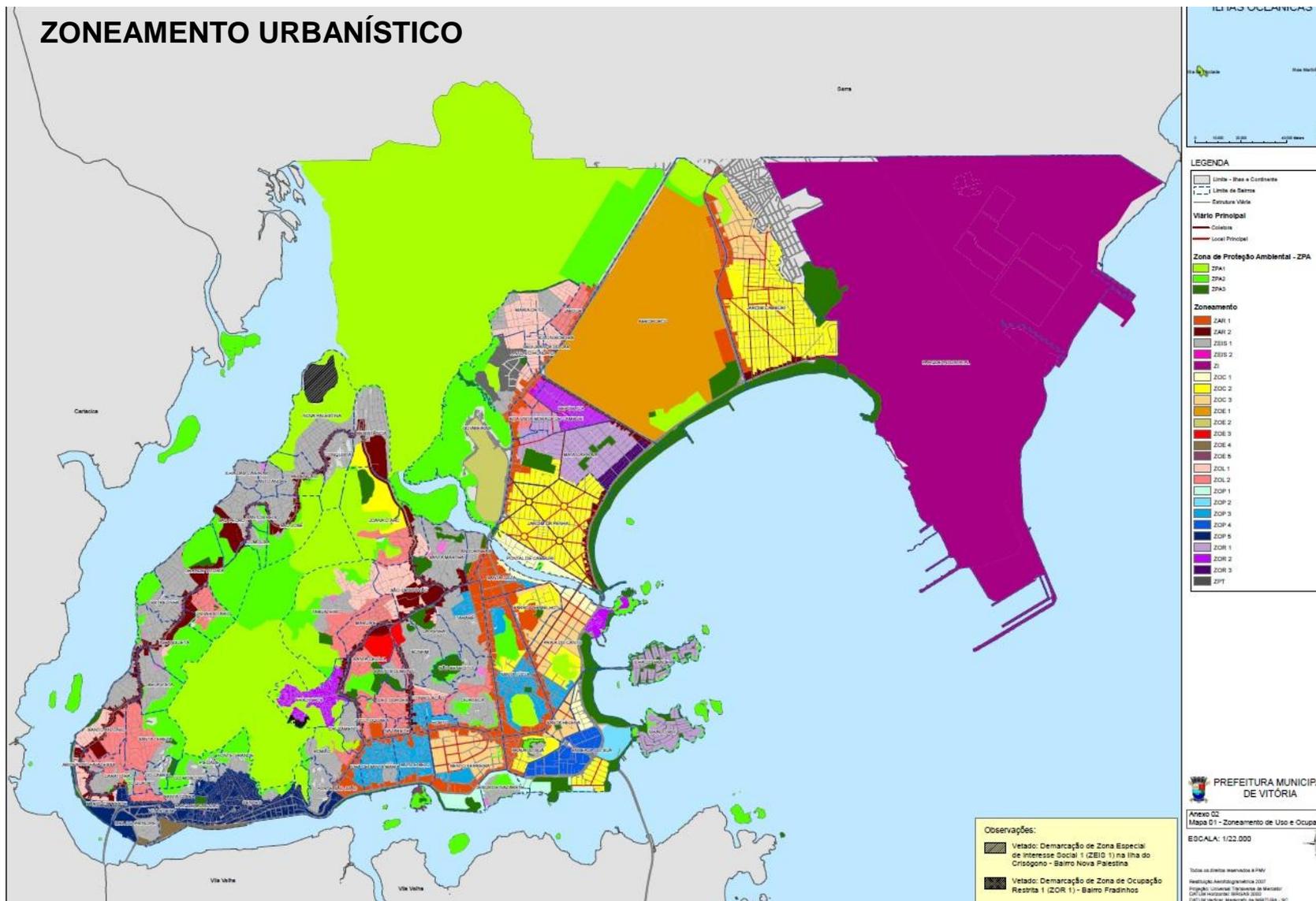


MACROZONEAMENTO

-  **Macrozona de Interesse Ambiental;**
-  **Macrozona Urbana Consolidada;**
-  **Macrozona Urbana de Reestruturação;**
-  **Macrozona Industrial e Portuária.**

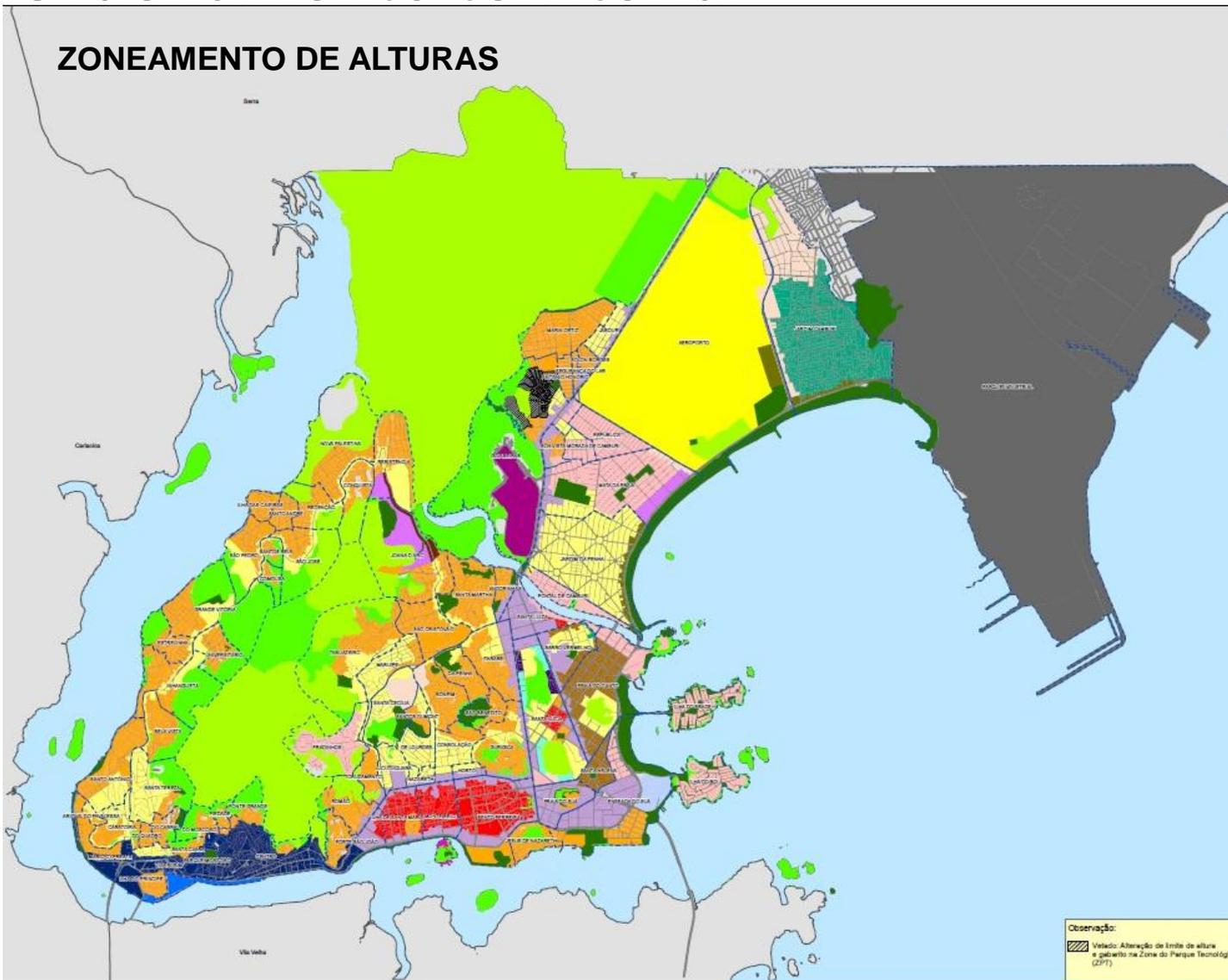
Ordenamento territorial

ZONEAMENTO URBANÍSTICO



Ordenamento territorial

ZONEAMENTO DE ALTURAS



ILHAS OCÊANICAS

LEGENDA

ZPA1 ZPA2 ZPA3

GABARITO E ALTURA (EM METROS)

- Gabarito 2, Altura de Edificação: 7,50
- Gabarito NA, a altura das edificações que utilizarem o afastamento de frente mínimo em relação ao alinhamento é de 7,5 (sete e meio) metros, porém essa frente poderá ser aumentada progressivamente à medida que o afastamento de frente for aumentado, na seguinte proporção: a cada 2 (dois) metros acessório na altura da edificação o afastamento mínimo de frente deverá ser acrescido de 12,50 (doze e meio) metros, respeitando os limites previstos no Art. 93.
- Gabarito 3, Altura de Edificação: 9,00
- Gabarito NA, a altura das edificações que utilizarem o afastamento de frente mínimo em relação ao alinhamento é de 12,50 (doze e meio) metros, porém essa frente poderá ser aumentada progressivamente à medida que o afastamento de frente for aumentado, na seguinte proporção: a cada 2 (dois) metros acessório na altura da edificação o afastamento mínimo de frente deverá ser acrescido de 12,50 (doze e meio) metros, respeitando os limites previstos no Art. 93.
- Gabarito 4, Altura de Edificação: 12,00
- Gabarito 5, Altura de Edificação: 15,00
- Gabarito 6, Altura de Edificação: 18,00
- Gabarito 8, Altura máxima de Edificação: 20,00, considerando o sistema de SPOA.
- Gabarito NA, Altura de Edificação: NA, a altura máxima das edificações que utilizarem o afastamento de frente mínimo em relação ao alinhamento é de 19 (dezanove) metros, porém essa frente poderá ser aumentada progressivamente à medida que o afastamento de frente for aumentado, na seguinte proporção: a cada 2 (dois) metros acessório na altura da edificação o afastamento mínimo de frente deverá ser acrescido de 12,50 (doze e meio) metros, respeitando os limites previstos no Art. 93. Indicar no título da altura máxima, janelas, casas, todos os elementos construtivos acima da última linha, tais como: varandas, telhado, caixa de máquinas, vaso d'água e etc, com exceção de antenas de SPOA.
- Gabarito NA, Altura de Edificação: NA, a altura da edificação será proporcional à largura da via de acordo com a seguinte proporção: 1m de largura de via e afastamento frontal utilizado. Essa frente poderá ser aumentada progressivamente à medida que a altura da edificação poderá ser aumentada até 3,00m. Esse objeto deverá ser atendido em todos os detalhes do título.
- Gabarito 7, Altura de Edificação: 21,00
- Gabarito 10, Altura de Edificação: 30,00
- Gabarito 14, Altura de Edificação: Sem limite
- Gabarito NA, Altura de Edificação: 87,00
- Gabarito 20, Altura de Edificação: 60,00
- Gabarito 20, Altura de Edificação: 75,00
- Gabarito NA, Altura de Edificação: Sem limite
- VERANDEO 10
- VERANDEO 11
- VERANDEO 12

Observação:

- Velado: Alteração de limite de altura e gabarito na Zona do Parque Tecnológico (ZPT)

PREFEITURA MUNICIPAL DE VITÓRIA

Anexo 02
Mapa 02 - Zoneamento de Gabarito e Alturas

ESCALA: 1/22.000

Tudo os direitos reservados à PMV
Revisão: Topográfica/Urbanística 2017
Projeto: Urbanismo/Tratamento de Material
CPL/UR/Urbanismo/2018
CPL/UR/Urbanismo/2018
CPL/UR/Urbanismo/2018
CPL/UR/Urbanismo/2018

1. Plano de Proteção da Paisagem natural e de edificações históricas

Centro

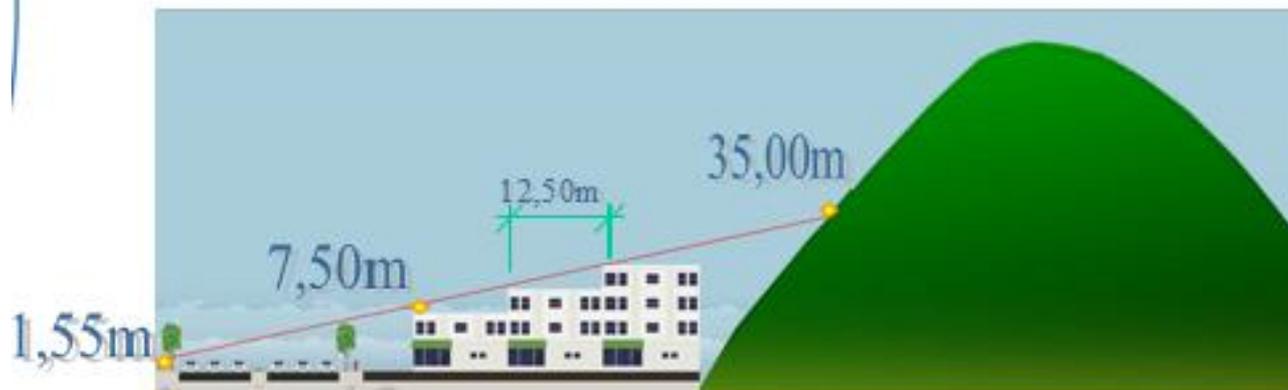
Define afastamentos especiais, áreas não edificantes e alturas para proteção de edificações históricas.

Temos 176 imóveis históricos

Paisagem natural

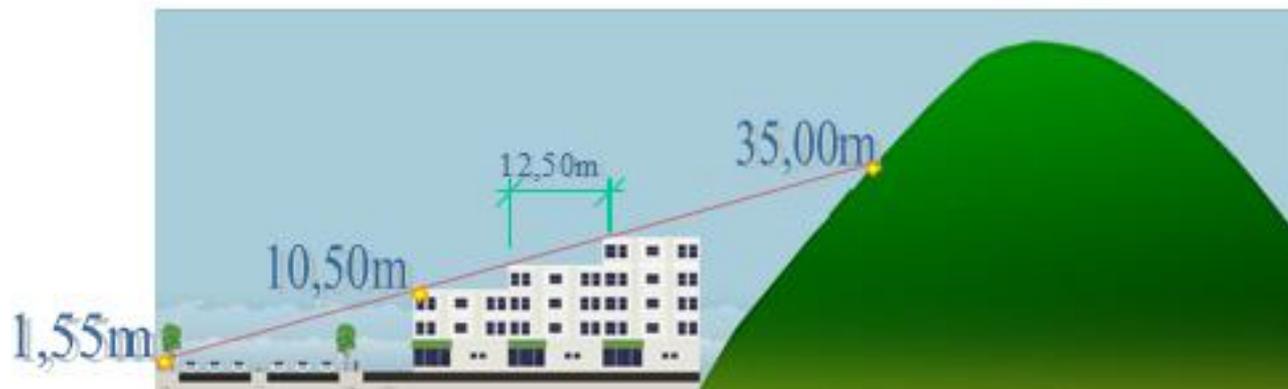
Contempla os Morros da Gamela e Itapenambi, na Região da Praia do Canto. Estudos aprofundados, a partir de pontos de vista privilegiados para o pedestre, apontam para a adoção de alturas variadas para manter esses marcos visuais na paisagem.

1.1 Proteção da Paisagem natural



Escalonamento:

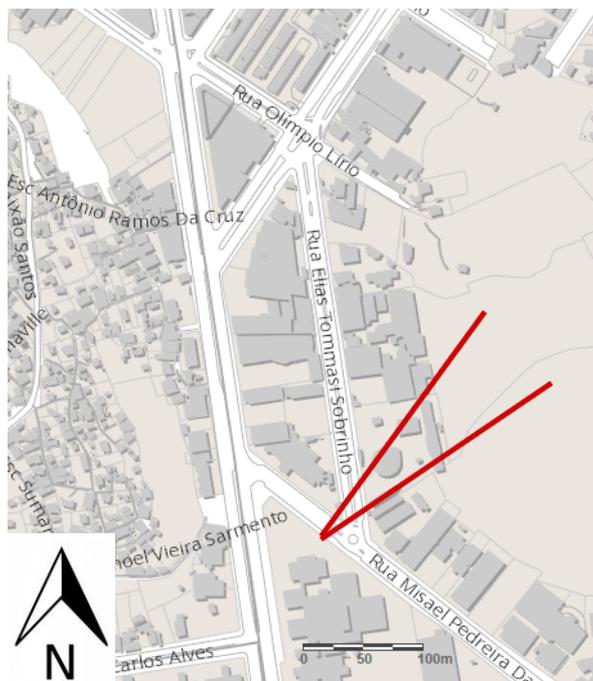
Iniciando em 02 ou 03 pavimentos;
 Limite de altura variável, depende da profundidade do terreno.



1.1 Proteção da Paisagem natural

Visual

Morro do Itapenambi



Original



Simulação

Rua Misael Pedreira

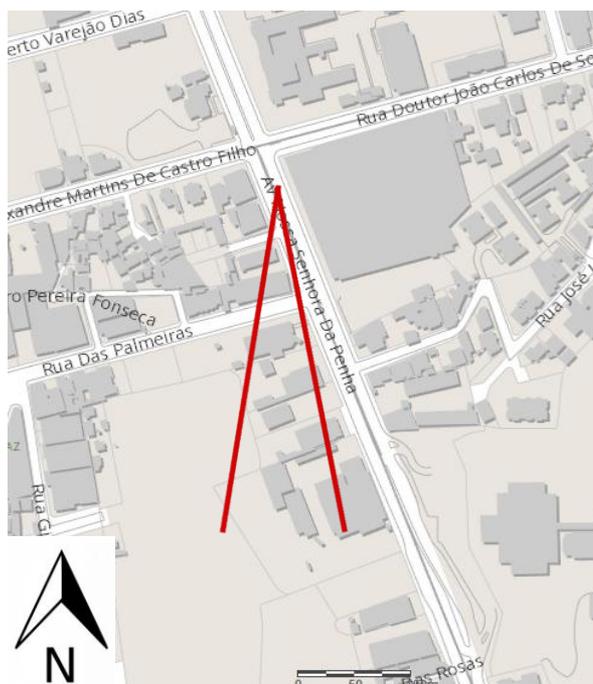
Referência: rotatória próx. à

Unimed Diagnóstico

1.1 Proteção da Paisagem natural

Visual

Morro da Gamela



Av. Nossa Senhora da Penha
Referência: MasterPlace Mall



Original

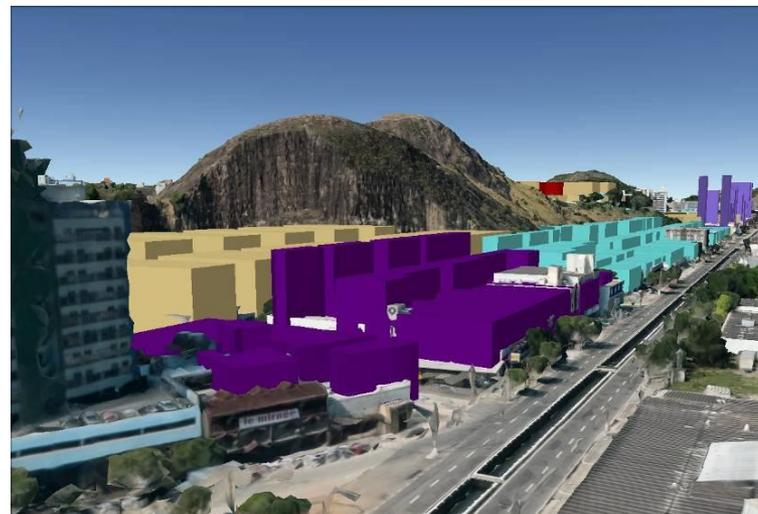
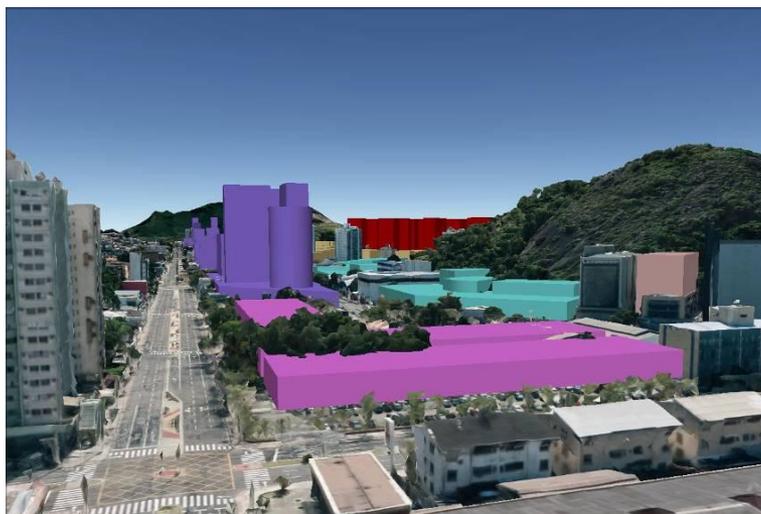


Simulação

1.1 Proteção da Paisagem natural



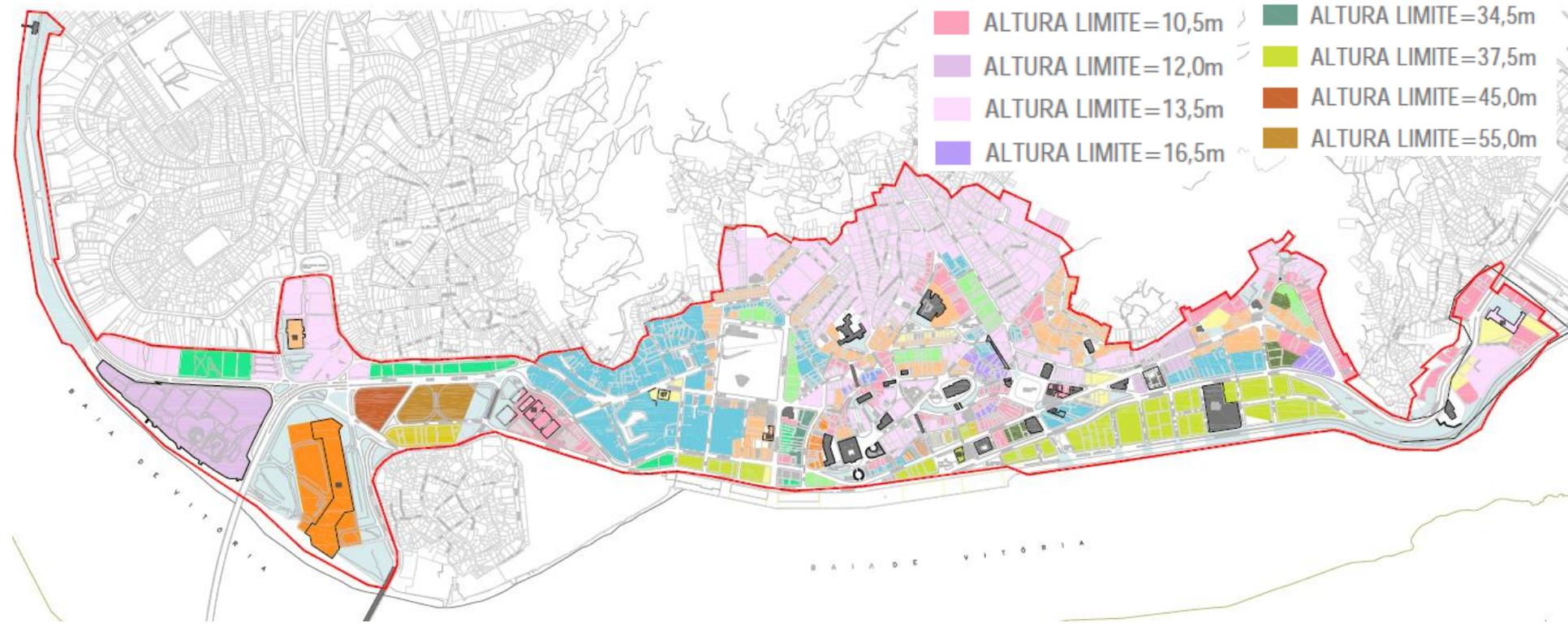
1.1 Proteção da Paisagem natural



1.2 Proteção da Paisagem e Edificações Históricas

LEGENDA

| | |
|---|---|
|  ÁREAS NON AEDIFICANTI |  ALTURA LIMITE=18,0m |
|  ALTURA LIMITE=4,5m |  ALTURA LIMITE=19,5m |
|  ALTURA LIMITE=6,0m |  ALTURA LIMITE=25,5m |
|  ALTURA LIMITE=7,5m |  ALTURA LIMITE=26,0m |
|  ALTURA LIMITE=9,0m |  ALTURA LIMITE=31,5m |
|  ALTURA LIMITE=10,5m |  ALTURA LIMITE=34,5m |
|  ALTURA LIMITE=12,0m |  ALTURA LIMITE=37,5m |
|  ALTURA LIMITE=13,5m |  ALTURA LIMITE=45,0m |
|  ALTURA LIMITE=16,5m |  ALTURA LIMITE=55,0m |



1.2 Proteção da Paisagem e Edificações Históricas

PALÁCIO ANCHIETA, ESCOLA MARIA ORTIZ, ESCADARIA BÁRBARA LINDEMBERG



FOTO



SIMULAÇÃO

2. Revitalização do Centro

- ✓ Pode-se construir mais. Na lei de 2006 os índices variavam de 1.8 a 2.4 dependendo da localização. A proposta é padronizar em 2.8 (incluindo áreas de circulação);
- ✓ Garantia de preservação da vista dos monumentos históricos e naturais com o Plano de Preservação da Paisagem;
- ✓ Lotes menores poderão ocupar 100% do terreno e serem isentos de afastamentos. Já os maiores poderão aproveitar 60% da área, desde que mantido afastamento frontal de 4m;
- ✓ Os donos de imóveis históricos vão poder manter as edificações reformadas com a venda da totalidade do seu potencial construtivo para incorporadoras que estejam construindo em outros bairros. O dinheiro deverá ser aplicado na recuperação do imóvel;

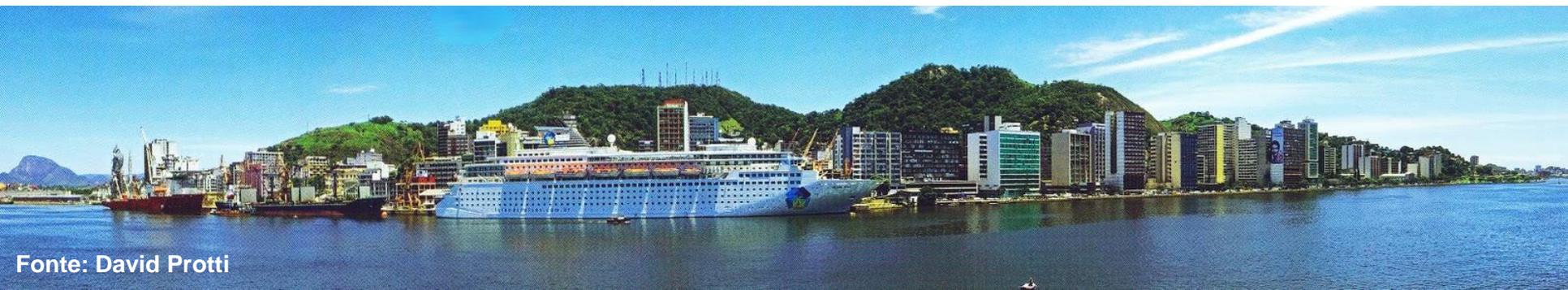
2. Revitalização do Centro

- ✓ Exigência para instalação de redes de fiação subterrâneas à frente de edificações históricas, com prazo de dois anos para as concessionárias se adequarem;



2. Revitalização do Centro

- ✓ Liberação de atividades de médio e grande porte para todo o bairro, incluindo a Cidade Alta (exemplo: faculdades);
- ✓ Na aprovação de projeto de mudança de uso (residencial para comercial ou vice-versa), não serão exigidas adequações do potencial construtivo e/ou vagas de garagem;
- ✓ Menor exigência de vagas nos corredores viários do Centro. A regra passa a ser uma vaga para cada 45 m² (antes era uma para cada 35 m²). No comércio, há isenção de 8 vagas exigidas.



3. Desenvolvimento econômico

Aumento de espaço para atividades

Pequeno porte: padaria, restaurante, creche, igreja e salão de beleza.

A área das atividades foi ampliada de 300 para 600m². Novas atividades no Grupo 1, como Academias, Cursos de Idiomas.

Limites diferentes para creches, igrejas e supermercados.

Médio porte: casa de festas, banco, locadora de veículos e hospital.

A área das atividades foi ampliada de 600 para 1500m².

Limites diferentes para Hotel e Apart-hotel.

Grande porte: hipermercado, posto de gasolina e faculdade.

Manteve-se as atividades sem limite de área.

3. Desenvolvimento econômico

Análise dos empreendimentos de impacto urbano

- Simplificação de procedimentos para que atividades até 600 m² não precisem de análise prévia da Comissão Técnica de Análise de Impacto;
- Salas ou lojas comerciais isoladas ou juntas – serão objeto de de Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) aquelas com mais de 10 mil m² de área computável (antes era acima de 5 mil m²);
- Escolas de ensino médio e superior e hotéis acima de 10 mil m² de área computável passam a ser objeto de EIV (antes era acima de 5 mil m²);

3. Desenvolvimento econômico

GRUPO 1: São classificadas neste grupo as atividades dos subgrupos A, B, C, D e E, sendo que estas serão progressivamente reenquadradas para os grupos 2 e 3 a medida que se ultrapasse o limite de área estabelecido nas tabelas abaixo:

| ATIVIDADES EM GRUPOS E SUBGRUPOS | | | | ANEXO 8 TABELA 02 FOLHA 01 | |
|---|---------------------------------------|--------------------------|------------------|--|---|
| SUBGRUPO A | LIMITE DA ATIVIDADE (m ²) | | | EMPREENHIMENTO ESPECIAL (M ²) ÁREA COMPUTÁVEL | EIV (m ²) ÁREA COMPUTÁVEL |
| | G1 | G2 | G3 | | |
| | ATÉ 600 | ACIMA DE 600 ATÉ 1500 | ACIMA DE 1500 | | |
| Academias de dança Academias de ginástica Atividades de yoga, pilates e antiginástica Bar, Choperia, Whiskeria e outros estabelecimentos especializados em servir bebidas Comércio varejista de bebidas Comércio de materiais de construção em geral Comércio de materiais elétricos para construção Lanchonetes, cafés, casas de chá, de sucos e similares Padaria, confeitaria, panificadora Restaurante e similares | | | | | |

| ATIVIDADES EM GRUPOS E SUBGRUPOS | | | | ANEXO 8 TABELA 02 FOLHA 09 | |
|--|---------------------------------------|---------------------------|------------------|--|---|
| SUBGRUPO C | LIMITE DA ATIVIDADE (m ²) | | | EMPREENHIMENTO ESPECIAL (M ²) ÁREA COMPUTÁVEL | EIV (m ²) ÁREA COMPUTÁVEL |
| | G1 | G2 | G3 | | |
| | ATÉ 3000 | ACIMA DE 1000 ATÉ 5000 | ACIMA DE 5000 | | |
| Administração pública em geral Associação de entidade de classe, profissional Supermercados - comércio varejista de mercadorias em geral, com predominância de produtos alimentícios | | | | | |

GRUPO 2: São classificadas neste grupo as atividades dos subgrupos F, G, H e I, sendo que estas serão progressivamente reenquadradas para o grupo 3 a medida que se ultrapasse o limite de área estabelecido nas tabelas abaixo:

| ATIVIDADES EM GRUPOS E SUBGRUPOS | | | | ANEXO 8 TABELA 02 FOLHA 11 | |
|--|---------------------------------------|---------------|--|---|-----------------|
| SUBGRUPO F | LIMITE DA ATIVIDADE (m ²) | | EMPREENHIMENTO ESPECIAL (M ²) ÁREA COMPUTÁVEL | EIV (m ²) ÁREA COMPUTÁVEL | |
| | G2 | G3 | | | |
| | ATÉ 1500 | ACIMA DE 1500 | | | ACIMA DE 600 |
| Casas de festas e eventos Centro de convenções | | | ACIMA DE 600 | | |
| Depósito de material de construção em geral Distribuidora de produtos farmacêuticos | | | ACIMA DE 1000 | | |
| Aluguel de máquinas e equipamentos para construção e engenharia civil, inclusive andaime Armazéns gerais Atividades de vigilância e segurança privada Atividades relacionadas à limpeza urbana e esgoto Banco e casa bancária Comércio de embarcações e outros veículos recreativos suas peças e acessórios Comércio de máquinas e equipamentos agrícolas Comércio de máquinas, aparelhos e equipamentos de uso agropecuário Comércio de máquinas, aparelhos e equipamentos para uso industrial, suas peças e acessórios Comércio de motocicletas, inclusive peças e acessórios Comércio de peças e acessórios para veículos automotores Comércio de pneumáticos e câmaras de ar Comércio de veículos automotores novos e/ou usados Conserto e restauração de artigos de madeira e do mobiliário Distribuidora de gelo | | | ACIMA DE 3000 | ACIMA DE 5000 | |

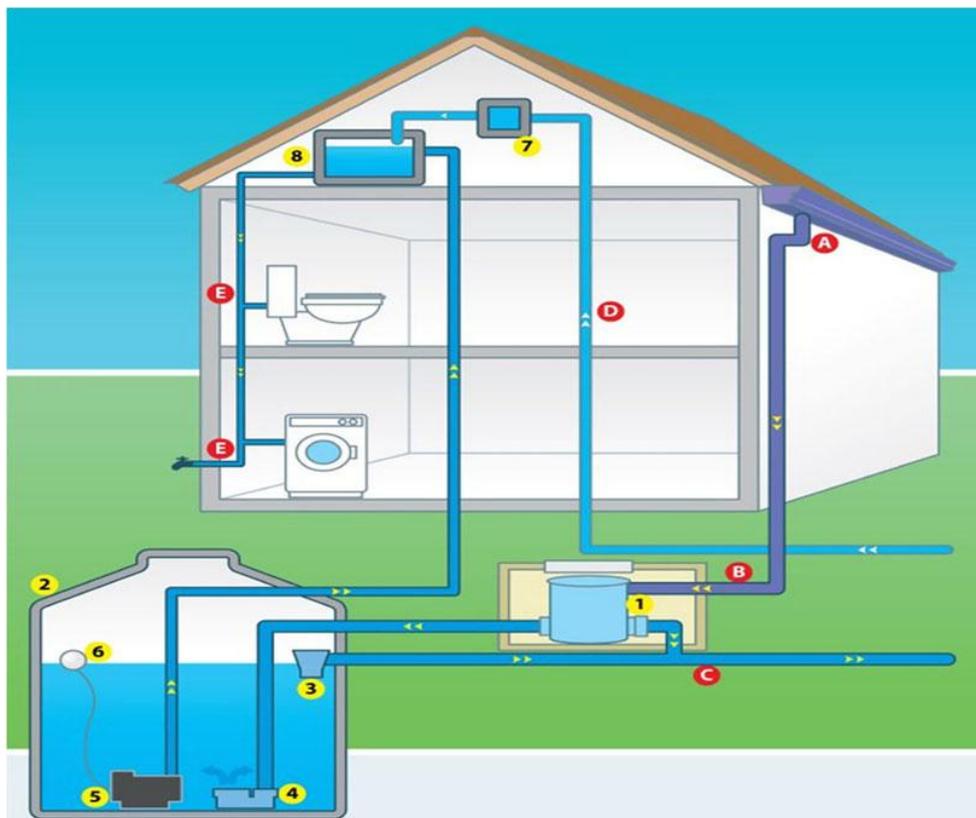
3. Desenvolvimento econômico

Parque Tecnológico

- ✓ Uma nova matriz econômica para Vitória;
- ✓ A importância de um ambiente propício para a ciência e tecnologia com exclusividade dos usos não residenciais de base tecnológica e complementares;
- ✓ Implantação do Centro de Inovação como primeiro empreendimento do Parque Tecnológico.



4. Sustentabilidade

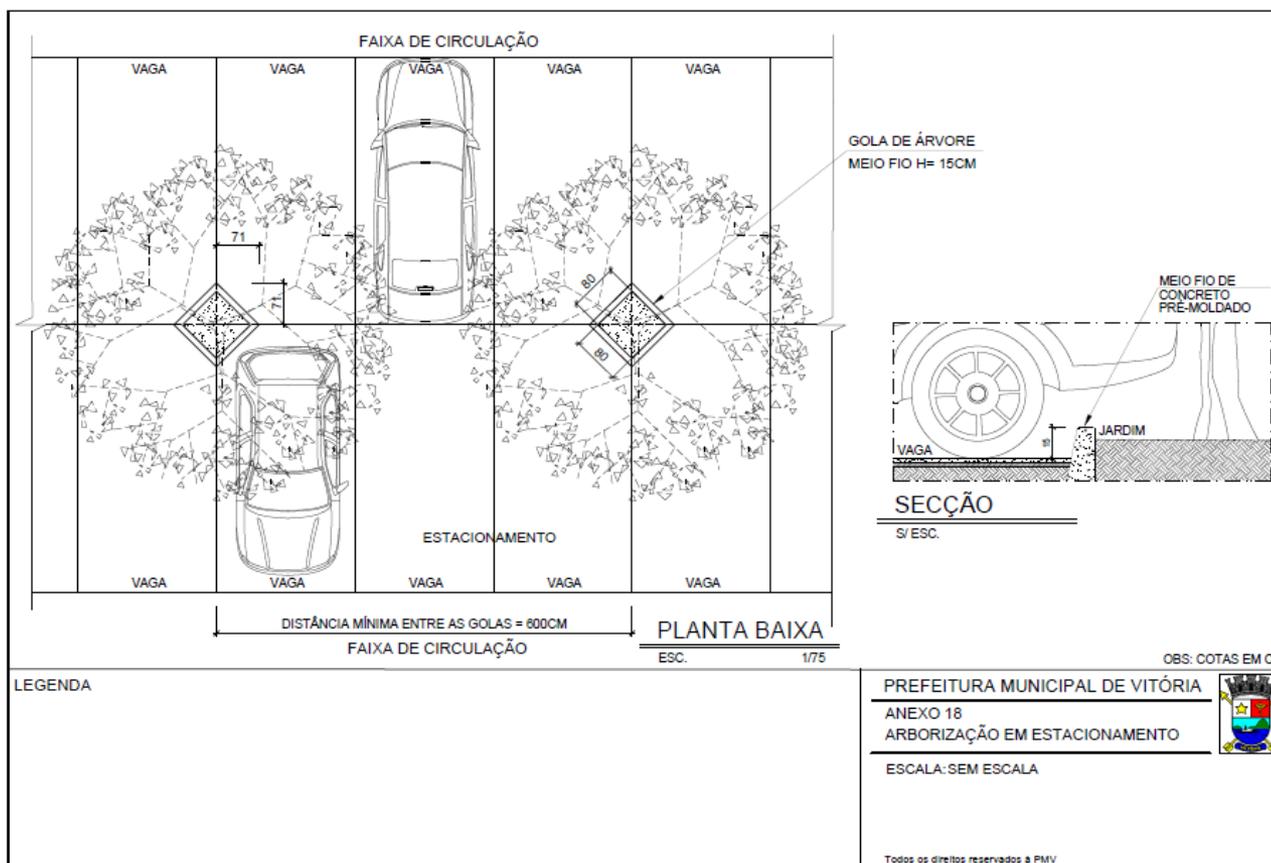


✓ Exigência de execução de sistema de captação, armazenamento e disposição de águas de chuva para terrenos igual ou maior que 500 m² em bacias críticas de drenagem;

✓ Exigência de sistema de reaproveitamento de água para edificações novas e reforma (área acrescida) com área construída igual ou superior a 5.000m²;

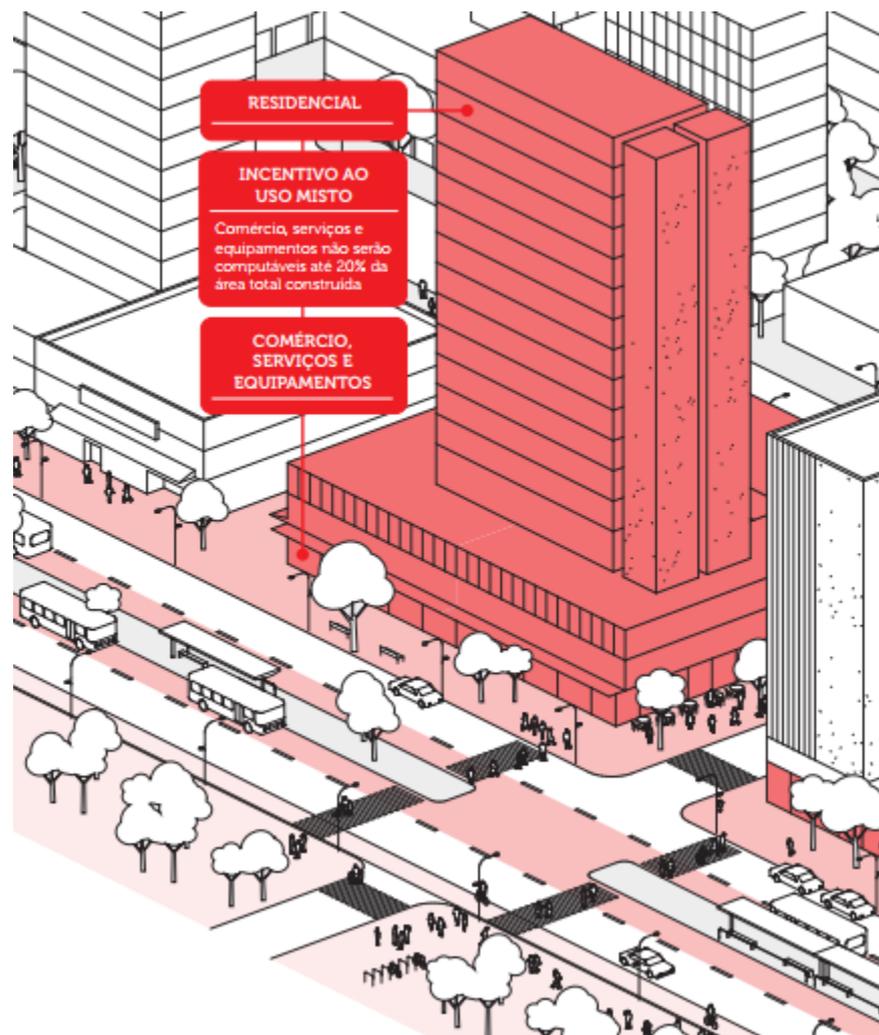
4. Sustentabilidade

✓ Arborização em estacionamentos descobertos sobre o solo com mais de 30 vagas: proporção de 1 árvore a cada 3 vagas de estacionamento em fila;



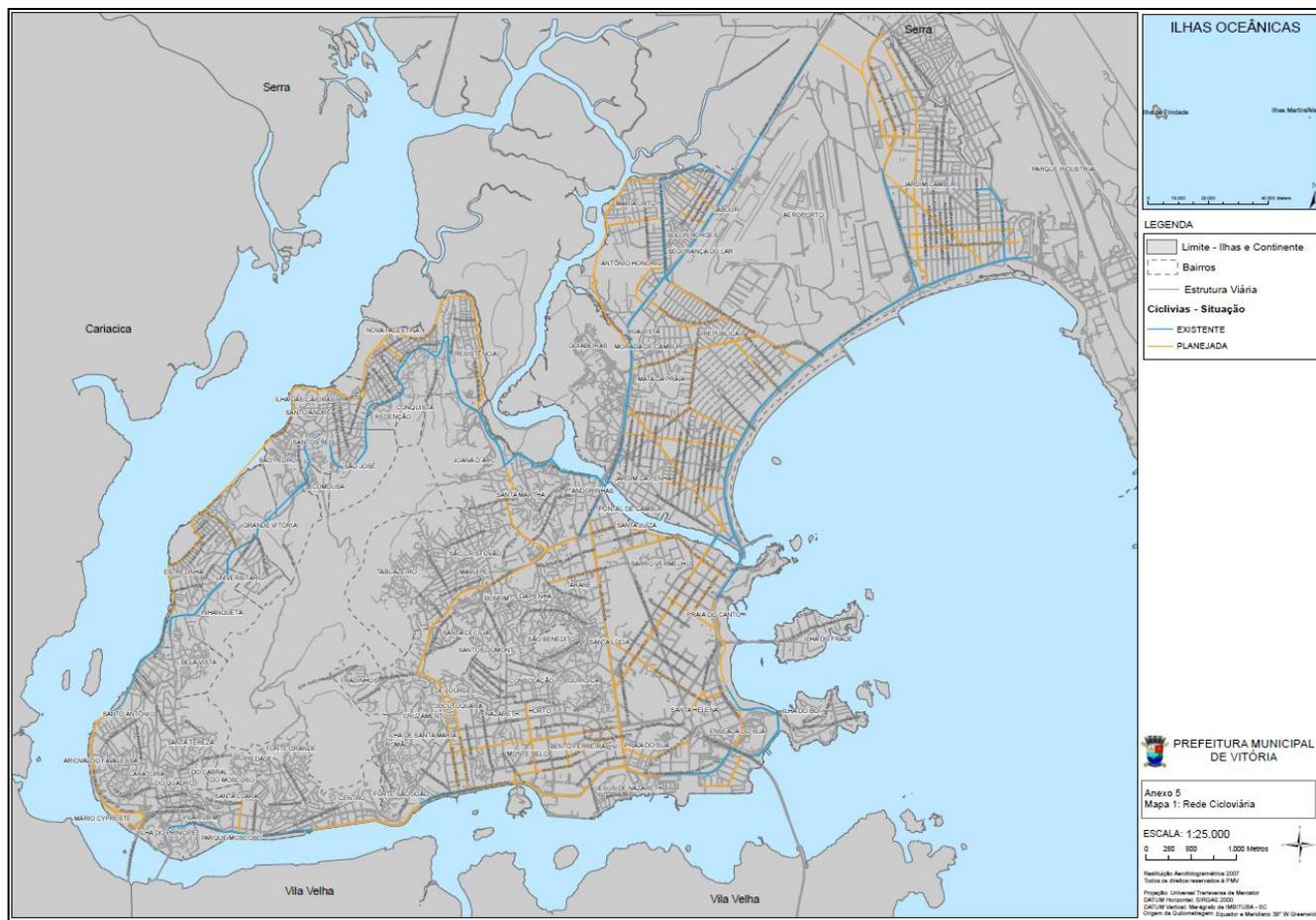
4. Sustentabilidade

- ✓ Moradia próximo a comércios e serviços para incentivar deslocamentos a pé ou de bicicleta;
- ✓ Melhoria das condições de infraestrutura (ruas mais amplas/com maior afastamento das edificações para dentro de seus terrenos, vias mais frescas, calçadas acessíveis e mais árvores para criar melhor ambiência urbana);
- ✓ Garantir que a altura das construções na orla (19 bairros) não atrapalhem o contato visual do mar e da baía de Vitória, preservando nossa paisagem (fonte de renda do nosso turismo).



5. Mobilidade urbana

- ✓ Plano cicloviário: projeta 100km de ciclovias e ciclofaixas, 40km a mais do existente no atual PDU. Traz projetos de ligação do anel cicloviário nas principais avenidas com os bairros.



5. Mobilidade urbana

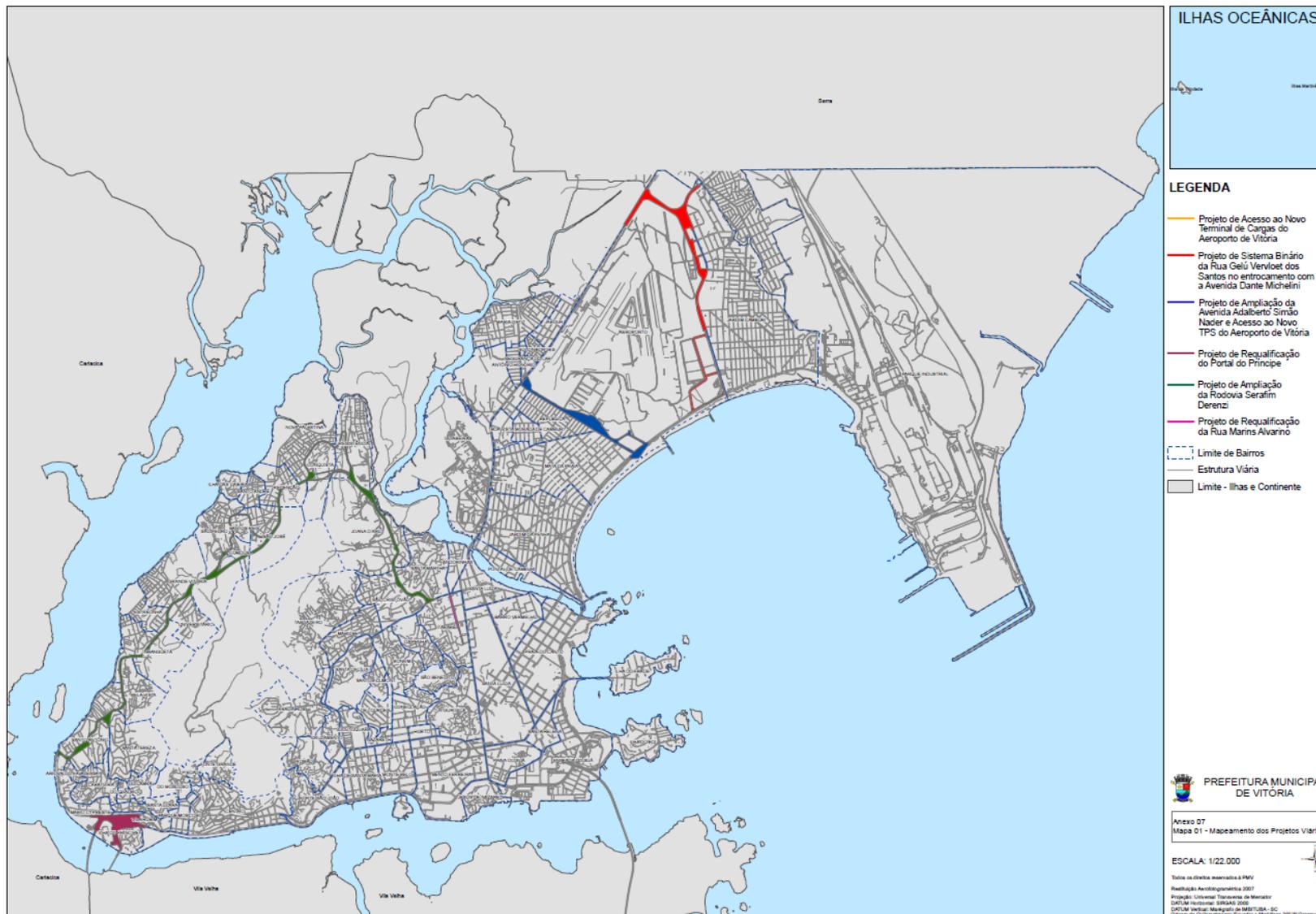
5.1 Projetos de requalificação do sistema viário

- Requalificação da Rua Marins Alvarino;
- Ampliação da Av. Adalberto Simão Nader e acesso ao Novo Terminal de Passageiros do Aeroporto de Vitória;
- Requalificação do Portal do Príncipe;
- Binário da Av. Norte Sul com a Av. Dante Michelini;
- Acesso ao Novo Terminal de Cargas do Aeroporto de Vitória.

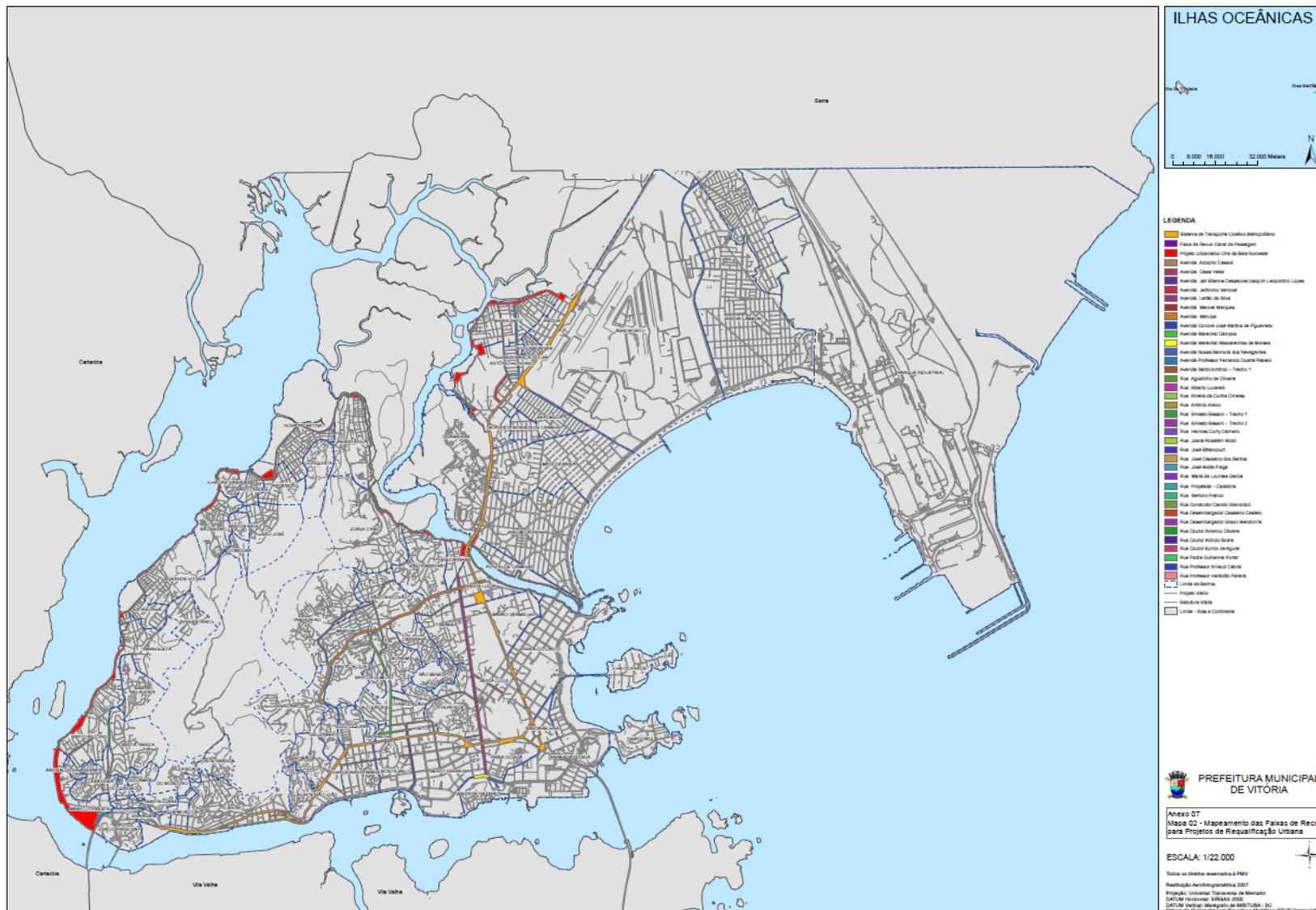
Além destes, 43 vias com novas faixas de recuo.

São previstas restrições de ocupação das áreas abrangidas pelas faixas de recuo e projetos de requalificação do sistema viário, com possibilidade de construção de baixo gabarito e CA restrito, quando o imóvel atingido não conseguir aproveitar o potencial no remanescente do terreno.

5. Mobilidade urbana

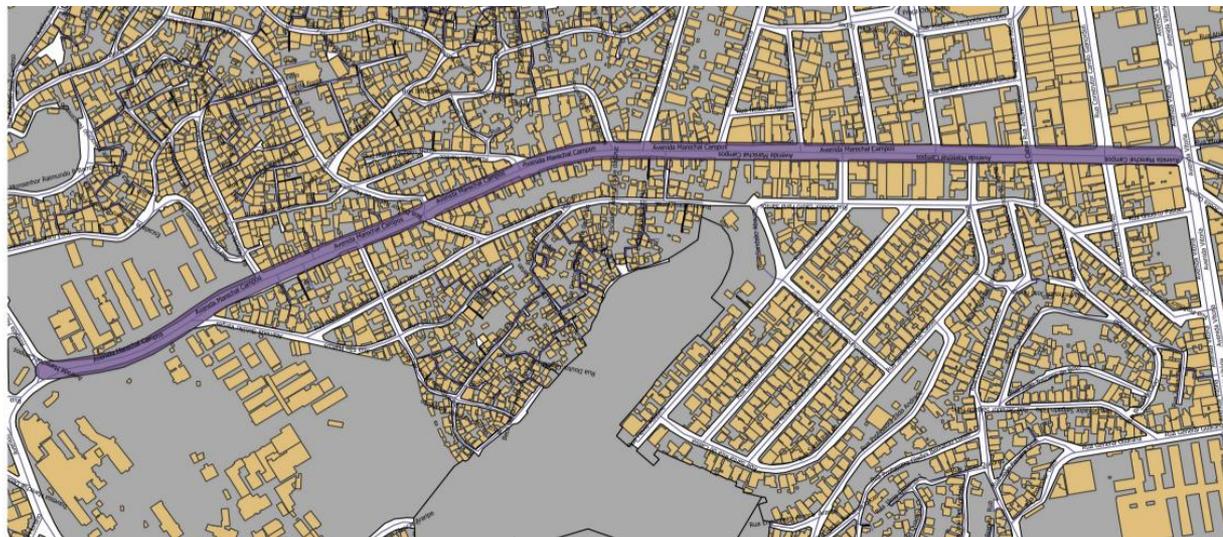


5. Mobilidade urbana



5. Mobilidade urbana

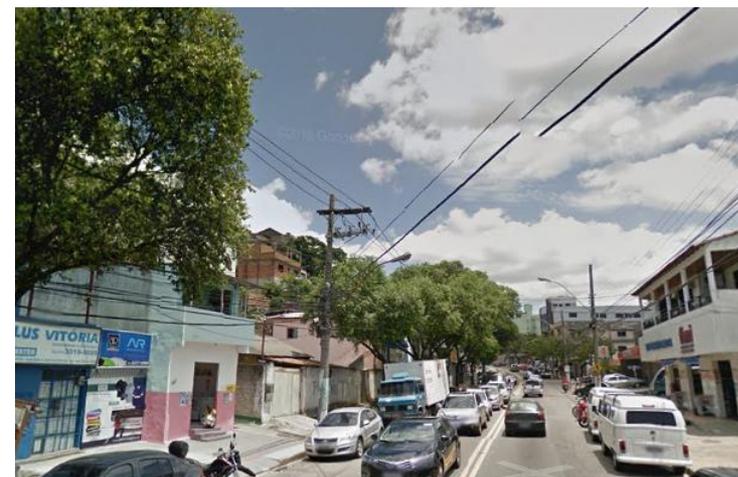
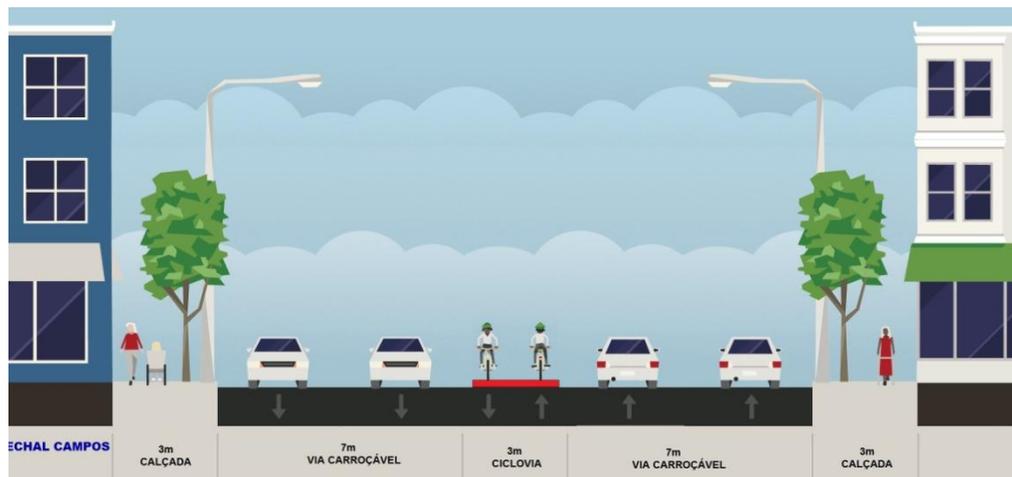
AV. MARECHAL CAMPOS



SISTEMA DE MOBILIDADE PROPOSTA RECUCO VIÁRIO

- ESTRUTURA VIÁRIA
- SISTEMA VIÁRIO PRINCIPAL
- EDIFICAÇÕES LINDEIRA - AREA INTERVENÇÃO
- LOTE LINDEIRO - AREA INTERVENÇÃO

CAIXA DA VIA: 23,00m



5. Mobilidade urbana

5.2 Vagas de Estacionamento

Menor exigência de vagas de estacionamento de automóveis

- ✓ Uso não residencial (hoje 1 vaga para 35m² - proposta 1 vaga para 40m²);
- ✓ Isenção das 8 primeiras vagas exigidas;
- ✓ Redução de exigência de vagas para edificações de comércio e serviço nos corredores de transporte coletivo – 1 vaga a cada 45m²;
- ✓ Lojas e salas comerciais no interior dos bairros ofertam menos vagas (1 vaga – 45m²).

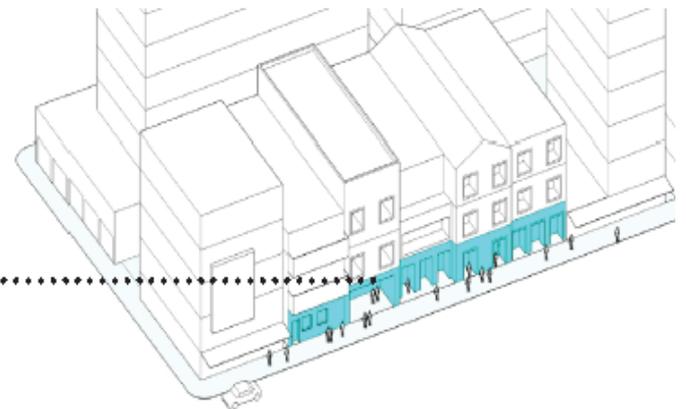
PARA PEQUENOS COMÉRCIOS

REDUÇÃO NA EXIGÊNCIA
DE VAGA DE GARAGEM



AMPLIAÇÃO DA ÁREA
PERMITIDA

PARÂMETROS
MAIS FLEXÍVEIS



5. Mobilidade urbana

5.2 Vagas de Estacionamento

Mais exigências na oferta de vaga para bicicleta, área de embarque e desembarque e ambulâncias

- ✓ Em condomínios de casas e apartamentos, agora há exigência de vagas de bicicleta, vagas de visitante (automóvel), além de área para carga e descarga e embarque e desembarque;
- ✓ Academias, boates, casas de festas e igrejas vão precisar de áreas de embarque, desembarque e carga/descarga;
- ✓ Menor exigência de vagas de garagem em hotéis;
- ✓ Novas escolas terão que ofertar vaga para carga e descarga. Além disso, novas faculdades devem oferecer vagas de moto.

6. Habitação

O novo PDU reconhece a cidade existente e possibilita sua regularização (valoriza os imóveis e permite que possam ser financiados)

Lei 2006

Tipos: unifamiliar, multifamiliar horizontal (condomínio de casas) e multifamiliar vertical (prédios residenciais).

Lei 2018

Novo tipo: multifamiliar de pequeno porte com três unidades em um mesmo lote. Facilita a regularização de edificações em toda cidade. Essa tipologia será permitida em toda a cidade, exceto no bairro Mata da Praia e Ilhas do Boi e Frade.



Unifamiliar



Multifamiliar de pequeno porte



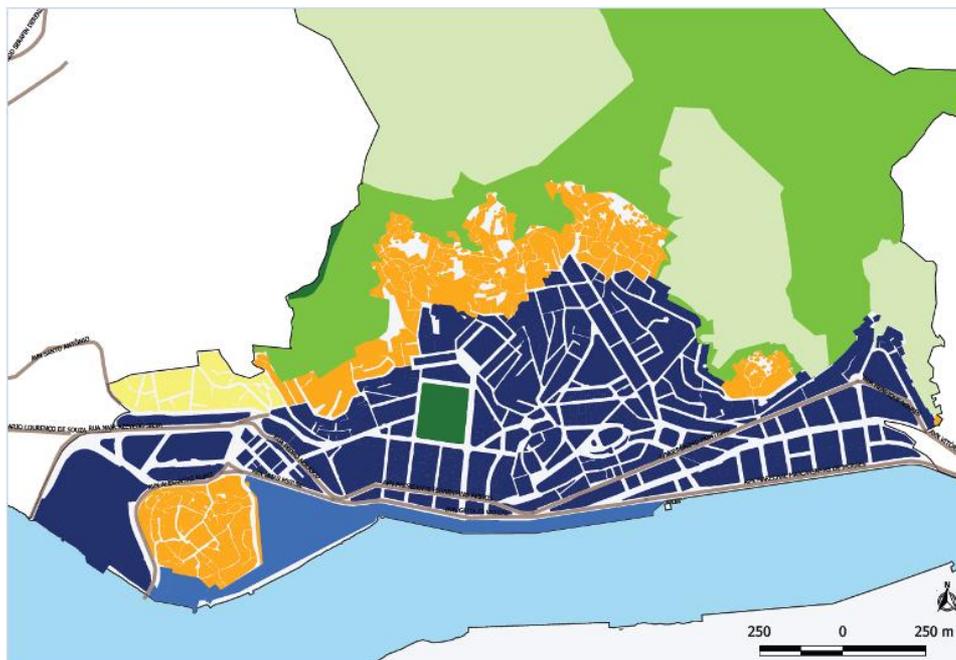
Multifamiliar horizontal



Multifamiliar vertical

7. Potencial construtivo e alturas

- ✓ Manutenção do potencial construtivo atual, porém serão adicionados 15% para computar as áreas de elevadores e corredores dos pavimentos tipo, que hoje não são computadas;
- ✓ Incentivo ao uso misto (residencial e comercial) não computando áreas comerciais no térreo das edificações com maior parte de sua área destinada ao uso residencial.



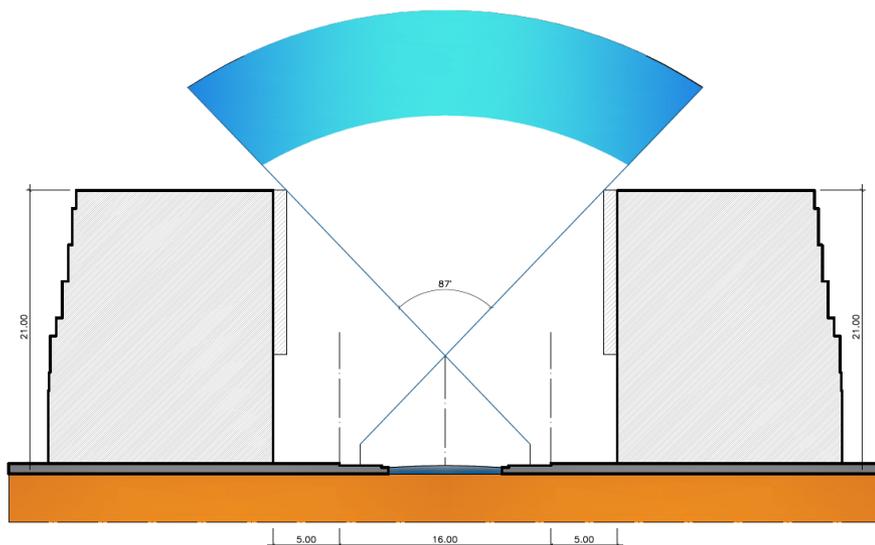
REGIÃO DO CENTRO

Bairros: Centro, Moscoso, Fonte Grande, Ilha do Príncipe, Parque Moscoso, Piedade, Santa Clara e Vila Rubim.

7. Potencial construtivo e alturas

Escalonamento de Jardim Camburi (parte interna do bairro)

Proporciona maior conforto ao pedestre no passeio e melhora a ambiência do bairro.

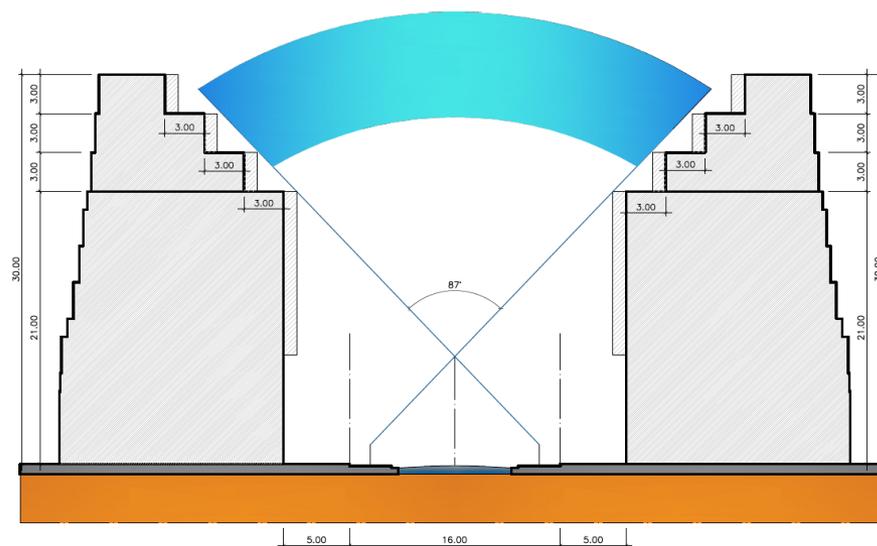


PDU 2006

Altura proporcional a largura da via + afastamento

Gabarito: 7 pavimentos (21m de altura)

Afastamento frontal: 5,6m



PDU 2018

Altura proporcional a largura da via + afastamento

Gabarito inicial: 7 pavimentos (21m de altura)

Afastamento frontal: 5m

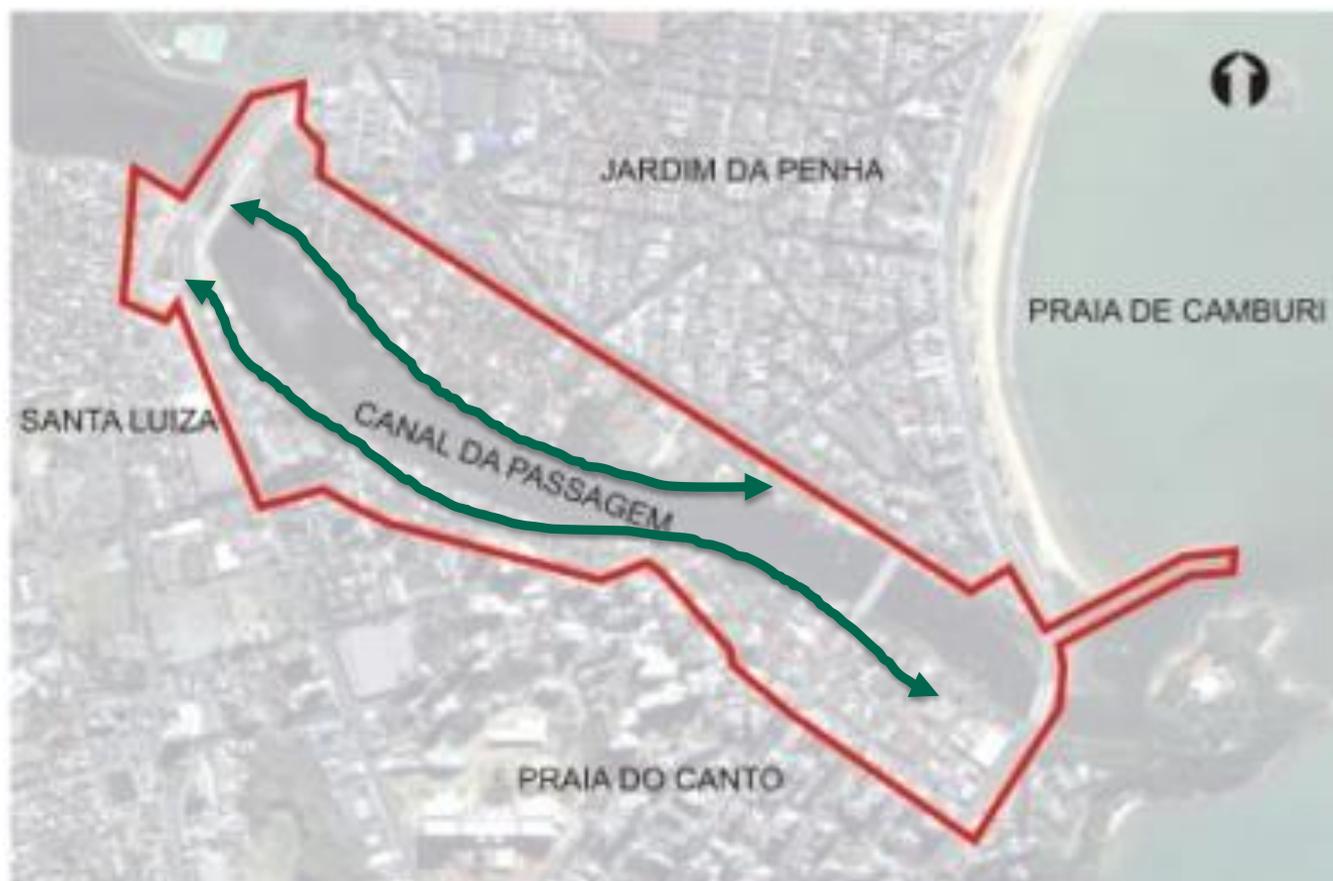
Escalonamento afasta 3m sobe 3m

Gabarito final: 10 pavimentos (30m de altura)

8. Qualificação urbana

8.1 Canal da Passagem

Reserva de faixa de 15m



8. Qualificação urbana

8.1 Canal da Passagem

Para requalificação e incentivo ao uso público do canal, está prevista a garantia de no mínimo:

- I. Reserva de faixa de área para permanência e circulação de pedestres junto à orla do canal, com largura mínima de 3,0m;
- II. Reserva de faixa de área para implantação de ciclovia em faixa subsequente a área de permanência e circulação de pedestres, com largura mínima de 3,0m;
- III. Reserva de área de calçada junto ao alinhamento de fundos dos empreendimentos para adequação de acesso aos mesmos, com largura mínima de 2,0m;
- IV. Garantia de acesso público à orla do canal por meio da área do terreno do empreendimento;
- V. Previsão de construção de varandas, decks ou outros elementos construtivos que configurem espaços de permanência e contemplação da paisagem do canal, em área interna do empreendimento localizada junto à faixa de recuo estabelecida.

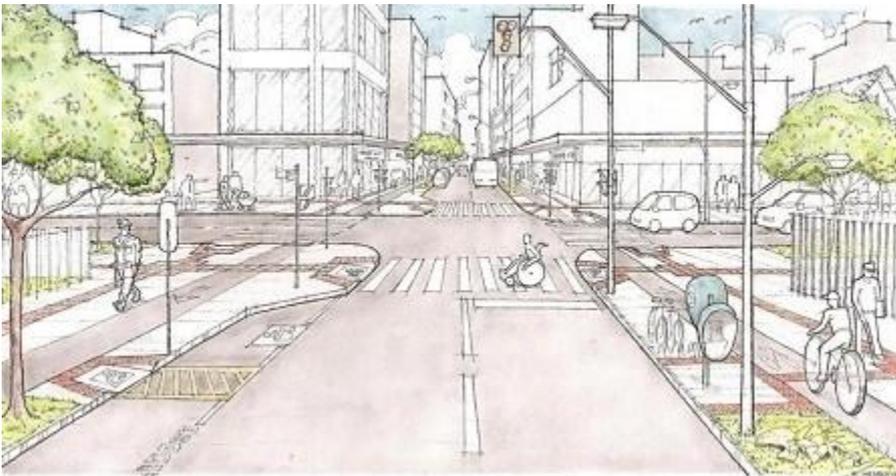
8. Qualificação urbana

8.2 Orla Noroeste

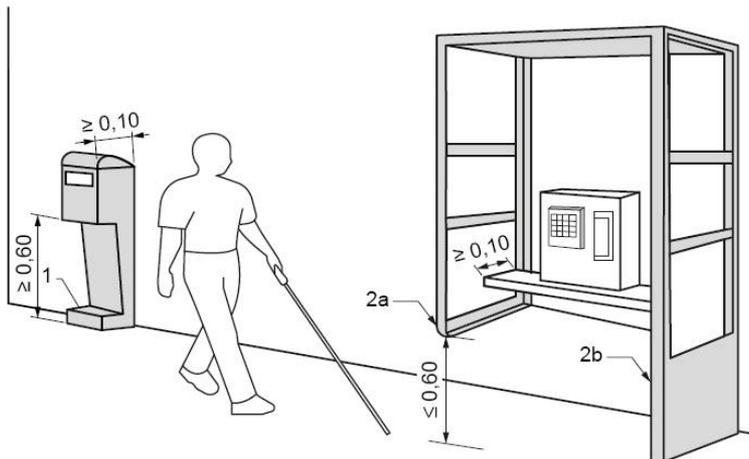


8. Qualificação urbana

8.3 Rotas Acessíveis e Calçadas Cidadãs



Desenho Urbano integrando circulação de pedestres, ciclistas e veículos – adaptado às pessoas com deficiência.



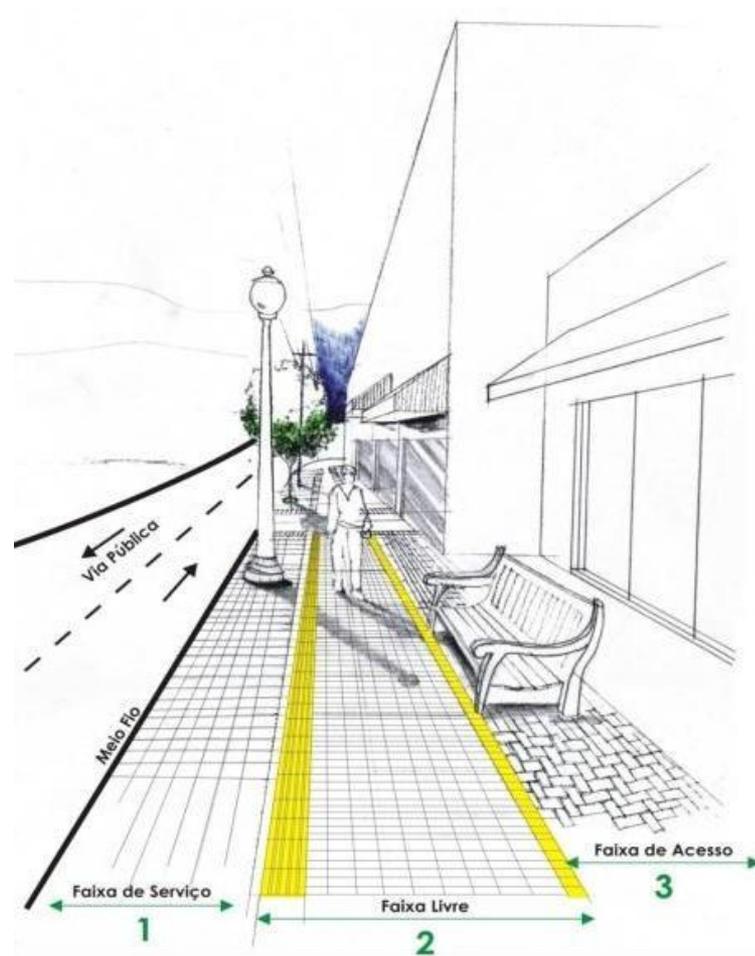
Mobiliário Urbano implantado de forma adequada – adaptado às pessoas com deficiência.

8. Qualificação urbana

8.4 Calçadas Cidadã



Foto: Camila Gasparini



Luciano Rezende
Prefeito

Sérgio Sá
Vice-prefeito

Henrique Valentim Martins da Silva
Secretário de Desenvolvimento da Cidade

Clemir Regina Pela Meneghel
Subsecretária de Gestão Urbana

Maressa Correa Pereira Mendes
Gerente de Gestão Urbana

Michele Monteiro Prado
Coordenadora de Normas Urbanísticas

Danielle Pretti Felipe
Coordenadora de Análise de Impacto