

## CONSELHO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL

### RESOLUÇÃO Nº. 13/2013

Os membros do Conselho do Plano Diretor Municipal de Cachoeiro de Itapemirim, reunidos no Auditório da Superintendencia da Educação, em 04 de julho de 2013, no exercício de suas atribuições e, por maioria dos votos:

#### **RESOLVEM:**

1º) Aprovar o relatório apresentado pelo GT que analisou o processo protocolo 41.980/12, conforme segue abaixo:

O projeto em análise é de uma edificação Multifamiliar com 04 (quatro) pavimentos de embasamento e 08 (oito) pavimentos tipo, com acessos pela rua Aristides Campos (ponto comercial) e José de Souza Fernandes (residencial). No ponto onde está situado o terreno, o Plano Diretor Municipal permite a construção de 03 (três) pavimentos de embasamento e 15 (quinze) pavimentos tipo. Entretanto, o proprietário do imóvel optou por não utilizar seu coeficiente de aproveitamento máximo, o que é um grande ganho para o Município, já que a região encontra-se com o sistema viário inchado, tendo dificuldades de sanar os frequentes problemas no trânsito, sobretudo na Praça da Unimed, Avenida Francisco Lacerda de Aguiar e Posto Sena. Apesar de ser obrigatório cumprir as exigências quanto as vagas de garagem, e que os automóveis pertencentes aos proprietários dos apartamentos em questão, ou dos clientes do ponto comercial do referido imóvel não ficarão “desabrigados”, o que deve ser considerado é que quanto mais alta a edificação, sendo o pavimento tipo de 04 (quatro) apartamentos, maior o número de carros que entrarão e sairão todos os dias do mesmo ponto, aumentando o tráfego na região, tornando mais intenso os citados problemas no trânsito. No caso, para termos ideia, a diferença entre o que é permitido hoje pelo PDM para o que está sendo proposto, implicaria em um aumento de 28 (vinte e oito) apartamentos, pois são permitidos mais 07 (sete) andares, contendo 04 (quatro) apartamentos cada. Considerando que nos dias atuais, a média é de 02 carros por família, teríamos mais 56 carros circulando diariamente na região, concentrando-se no mesmo ponto. Isso está sendo citado para que possamos avaliar que a proposta é menos impactante do que o permitido, e que por esse motivo, deve ser considerada. O artigo 238 do PDM, entretanto, diz que: **Art. 238** Em edificações não residenciais fica permitida a ocupação total das laterais dos três primeiros pavimentos em Zona de

Atividade Dinâmica, após aplicação do afastamento de frente, de fundos e as normas de ventilação e iluminação dos compartimentos. **Parágrafo único** - A edificação ficará isenta de cumprir a taxa de ocupação determinada para a zona de uso onde está inserida. Isso inviabiliza a proposta em análise, uma vez que o projeto apresenta 04 (quatro) pavimentos de embasamento. Para que seja autorizado, o proprietário deveria cumprir o afastamento lateral exigido para o pavimento tipo no quarto pavimento (apresentado no conjunto do embasamento). Entretanto, deve ser entendida com clareza a proposta para que a avaliação seja feita de forma consciente. Primeiramente, deverá ser considerado que o embasamento em seus quatro pavimentos estão encostados em talude, ou seja, no desnível da rua Lacerda de Aguiar com a rua José de Souza Fernandes, ou seja, a própria disposição do terreno não favorece a ventilação, importante item considerado para justificar o afastamento lateral. Em segundo lugar, o quarto pavimento, de acordo com a planta-baixa apresentada, será ocupado em suas laterais por vagas de garagem. Imaginando que o afastamento lateral fosse cumprido, significaria que a edificação interna seria recuada, não havendo laje sobre as vagas apresentadas. No entanto, nada impede que o proprietário mure toda a área e utilize (sem cobrir) todo o terreno, uma vez que abaixo dele já será embasado. Pensemos que o muro do proprietário não tem tamanho máximo de altura como exigência legal, e que ele opte por 3,00m de altura. O que mudaria para a circulação do ar a cobertura interna dessa área, já que a barreira do muro não é impedida? Tendo em vista as considerações citadas e avaliando o impacto do empreendimento proposto, este Grupo de Trabalho é favorável a aprovação do projeto, por não identificar nele nenhum prejuízo ao Município.

2º) Submeter a decisão do Conselho do Plano Diretor Municipal à consideração do Excelentíssimo Senhor Prefeito Municipal.

Cachoeiro de Itapemirim, 04 de julho de 2013.

Emilene Rovetta da Silva  
Presidente do CPDM