

**OF. CAU/ES Nº 078/2021**

Vitória, 03 de julho de 2021.

A Secretaria Municipal de Urbanismo, Mobilidade e Cidade Inteligente

Aos cuidados: Sr. Secretário Alexandro da Vitória

E-mail: semurb.alex@cachoeiro.es.gov.br ; semurb@cachoeiro.es.gov.br

Assunto: Contribuições para o novo Plano Diretor Municipal (PDM) de Cachoeiro

Prezado Secretário,

Com os nossos cordiais cumprimentos, o Conselho de Arquitetura e Urbanismo do Estado do Espírito Santo (CAU/ES), autarquia federal dotada de personalidade jurídica de direito público, com sede na Rua Hélio Marconi, 58 – Bento Ferreira – Vitória, ES, cumprindo as prerrogativas de orientar, disciplinar e fiscalizar as atividades de Arquitetura e Urbanismo no estado do Espírito Santo conforme disposições da Lei Federal 12.378/2012, vem colaborar com sugestões ao novo Plano de Diretor de Cachoeiro.

Mediante a contribuição colaborativa da classe de arquitetos e urbanistas desta localidade, identificamos:

1. Amanda Pompermaier Agnhesi – CAU A159993-3
2. Ana Maria Brunoro Costa Zigoni – CAU A15970-0
3. Cristiane Xavier Pim – CAU A1445774
4. Fabrício da Rocha Oliveira - A98913-4
5. Gabriel Lovatti Fassarella CAU – A137078-2
6. Glória Maria Machado Oliveira Assis – CAU A5243-4
7. Gustavo Costa Napolitano – CAU A84515-9
8. João da Cruz Ribeiro Gasparini – CAU A1543-1
9. Juarez Farid Aarão Junior – CAU A76755-7
10. Layra Freire Pereira – CAU A222650-2
11. Letícia Maria Gomes Fernandes – CAU A192492-3
12. Marília Haddad Rezende – CAU A86233-9
13. Marilha Cavanellas Fraga – CAU A99358-1



14. Narcizo Zigoni de Oliveira – CAU A12235-1
15. Nelson Luiz Napolitano – CAU A92868-2
16. Paulo César Mendes Glória – CAU A9989-9
17. Renan Brunoro Zigoni – CAU A245332-0
18. Samira Soares Siman – CAU A572306
19. Sheila Feital Fiuzza da Rocha – CAU A92872-0
20. Thais Theodoro Mourad – CAU A107250-1
21. Valéria Venturini de Rezende Mendes Glória – CAU A16487-9

Em face da grande experiência na elaboração de Projetos e os trâmites ao longo dos anos nesta Prefeitura, serão propostas algumas ideias colaborativas a esta municipalidade com relação aos Procedimentos de Análise dos Projetos.

QUANTO A ANÁLISE, APROVAÇÃO E LICENCIAMENTO DE PROJETOS E OBRAS

1. Disponibilização de modelo gráfico para padrão de referência das pranchas arquitetônicas, com as representações e parâmetros necessários para a análise e aprovação do projeto, ratificando a impessoalidade no tratamento destes. Este modelo deve ser atualizado a cada alteração de exigências nestes itens.
2. Análise e reanálise, quando for o caso, do projeto arquitetônico por único técnico responsável.
3. Documento único de pendências de projeto/documentação, o qual deverá ser cumprido ou justificado a impossibilidade e, neste caso, analisada a legitimidade e a coerência fundamentados em parâmetros técnicos da boa relação edificação/ cidade, corroborando o Decreto nº 2.008, que aprova os regulamentos complementares à Lei de Desenvolvimento Urbano do Município de Cachoeiro de Itapemirim e da outras providencias: SEÇÃO 3ª – Processamento, Expedição dos Alvarás.

ART. 11 – As exigências não deverão ser feitas parceladamente, mas de uma só vez, na parte relativa a cada setor.

4. Definição e divulgação dos prazos para a aprovação de projetos, assim como para a sua revisão, ou a lista com a ordem “fila” do processo, tornando transparente e fluido a relação PMCI x Profissional x Proprietário, corroborando com esse item, segundo o Decreto nº 2.008, que aprova os regulamentos complementares à Lei de Desenvolvimento



Urbano do Município de Cachoeiro de Itapemirim e das outras providências: **SEÇÃO 3ª** – Processamento, Expedição dos Alvarás.

ART. 12 – As exigências, assim como pareceres e informações, serão emitidos no prazo de 8 (oito) dias a contar do recebimento do respectivo processo. Quando, por sua natureza, o assunto exigir estudo mais profundo, o retardamento deverá ser devidamente justificado.

5. Simplificação da aprovação de projetos de pequeno porte, com parâmetros de análise urbanísticas, assim como o exemplo encaminhado de cidades vizinhas (Guarapari/ Vitória).
6. Informatização dos processos.
7. Disponibilização de mapa do município oficial e atualizado, em formato dwg, contendo a divisão administrativa dos bairros, ruas e altimetria para referência de níveis e gabaritos permitidos.
8. Disponibilidade de corpo técnico habilitado para atendimento pessoal aos arquitetos, proprietários, ou pessoas por eles, com autorização simples em sistema digital, mediante senha.
9. Desvinculação dos processos de aprovação de projeto e licenciamento da obra, sendo possível optar, primeiramente, pela aprovação do projeto, com a dispensa da apresentação do responsável técnico pela execução, e a solicitação posterior do licenciamento para construção. Assim como, a faculdade de solicitar a aprovação do projeto e licença para construção, concomitantemente.
10. RRT de autoria de projeto emitida no ato da entrega dos documentos para a análise e aprovação do projeto, condicionada somente a ela. Depois, na fase de execução, exigência da RRT de Execução, logicamente, mesmo que emitida por profissional distinto do autor do projeto, esta RRT de execução deverá ser vinculada a primeira.
11. Solicitação, pela PMCI, da representação do desnível da testada em projeto, visto a necessidade de se projetar antecipadamente a execução e, assim, analisar os acessos de pedestres e veículos ao imóvel.
12. Regularização simplificada para reformas internas em condomínios verticais, com a apresentação de registro de responsabilidade técnica por profissional habilitado.



13. Em projetos de Regularização, a PMCI deverá solicitar apenas RRT de Regularização Fundiária, RRT de Levantamento Arquitetônico ou RRT de Conforme Construído – As Built, sendo dispensada a RRT de execução.
14. Redução dos prazos de Regulamentação do Plano Diretor, assim como de suas Revisões, constantes em lei, visando agilidade dos processos e correções ou adequações às mudanças dinâmicas da cidade, principalmente no atendimentos às demandas pós pandemia.
15. Abreviação dos prazos de atendimento a notificações de subutilização ou não edificação de imóvel pelo proprietário, agilizando os novos cenários urbanos.
16. Parceria entre Conselho e PMCI visando melhor atendimento aos profissionais e regularização das obras na cidade.
17. A partir da aprovação do novo PDM, pelas grandes mudanças propostas, torna-se desejável Workshop treinamento aos profissionais técnicos, no intuito de dirimir dúvidas e alinhar procedimentos.

Outro ponto abordado, respeitosamente, após reunião com a Prefeitura Municipal de Cachoeiro, foi quanto à Minuta do PDM proposto. Foram elaboradas algumas propostas colaborativas a serem estudadas por esta municipalidade:

2 – QUANTO AO PDM

1. Testada mínima, a partir de 15,00m², para todos os novos loteamentos, permitindo a habitabilidade de acordo com padrões mínimos de qualidade da edificação e uso do solo, considerando casos especiais para imóveis de interesse social.
2. Cálculo de vagas de estacionamento a partir da taxa de coeficiente de aproveitamento – CA Simplificado ou CA Detalhado, a escolha do profissional/proprietário.

O CA Simplificado, destina-se, principalmente, a análise simplificada do projeto, pelo corpo de técnicos da PMCI, oferecendo agilidade, clareza e padronização das informações.

- A. CA Simplificado: Porcentagem padrão, sobre a metragem total da obra, definida previamente por tipo de construção, como segue (obs.: porcentagens descritas para efeito de exemplo):



- Residencial: 60%
- Comercio/Serviços tipo 1: 90%
- Comercio/ Serviços tipo 2: 80%
- Comercio/Serviços tipo 3: 70%

B. CA Detalhado: Porcentagem indicada e detalhada, em quadro específico no projeto, considerando o uso/setorização das partes da edificação e tabela de vagas disponível no PDM, sendo obrigatório em obras de médio ou grande porte.

3. No caso de projetos de médio/grande porte, cálculo de vagas a partir do uso setorizado dos empreendimentos, levando-se em consideração as especificidades da cidade de Cachoeiro, como segue (obs.: metragens descritas para efeito de exemplo):

• Empresas de mármore e granito			
Setor	Área total	Área CA	Vagas para Autos
Administrativo	200,00 m ²	150,00 m ²	1 vaga a cada 25,00m ²
Galpões de Produção e Armazenamento	3.000,00m ²		1 vaga a cada 300,00m ²
Obs.: Necessário pátio de manobra e estacionamento de veículos pesados.			

• Edificações para fins educacionais			
Setor	Área total	Área CA	Vagas para Autos
Administrativo	200,00 m ²	150,00 m ²	1 vaga a cada 25,00m ²
Salas de aula	8.000,00m ²	6.400,00 m ²	1 vaga a cada 50,00m ² **
Quadras/ Áreas de Recreação/ Biblioteca/ Lanchonete	8.000,00m ²		1 vaga a cada 100,00
Obs.: Há a necessidade de se ampliar vagas para motocicletas nas Instituições de Ensino Superior dado o aumento de universitários que as utilizam, além da inclusão vaga(s) para coletivos.			

**Obs.: Deve-se considerar Cachoeiro de Itapemirim sendo um Polo de Ensino, recebendo quantidade expressiva de estudantes de cidades vizinhas, os quais chegam de ônibus reduzindo, significativamente, a necessidade de comportar veículos de uso individual (automóveis) em seus pátios. Estes coletivos atendem às diversas universidades, requerendo espaços adequados



- de embarque e desembarque dos estudantes, assim como para o estacionamento no período de espera. Estas soluções poderiam ser traçadas em parceria entre universidades x poder público já que beneficiam a cidade como um todo, e não somente uma ou outra instituição. Assim como, o ensino básico requer, principalmente, áreas ampliadas de embarque e desembarque em detrimento das áreas de estacionamento.
4. Tratamento das calçadas muito íngremes, sem a obrigatoriedade de implantação de rampas, justificado pelo fato de que não atenderá, de qualquer forma, a pessoa com limitação de mobilidade, assim como se torna perigosa a todas as pessoas. A opção, nesse caso, seria o uso adequado de degraus acrescentando corrimãos e, se necessário, guarda-corpos de proteção.
 5. Na caracterização de subsolo, a proposta de 100% abaixo da via torna-se complicador se considerarmos a topografia da maioria das vias da cidade, sugere-se a altura de 1,00m a 1,50m no ponto médio da testada.
 6. Aumento da área de construção de atividade de serviço (salas para: consultório, escritório, e outros serviços sem comércio) em vias locais.
 7. Retorno do ART. 237 revogado no PDM atual, que possibilitava seguir o alinhamento do pavimento inferior, quando esse não tinha afastamento, com algumas restrições. Esse permitia o acréscimo de mais um pavimento nas edificações baixas atendendo à necessidade de adequação da habitação de parcela considerável da população.
 8. Lei do PRO: O programa de Regularização de Obras permite regularizar imóveis que no passado foi construído sem atender algumas exigências. No entanto, nem todos conseguem regularizar esses imóveis por não conseguirem comprovar a existência do mesmo, anterior a novembro de 2006. A proposta é que o PRO seja estendido até a data do Novo PDM para permitir a regularização desses imóveis, com contra partidas, e enquadramento posterior ao novo PDM.
 9. Considerar terrenos de esquina, como possuindo 2 frentes e, assim, sendo contemplado na Lei do PRO, citada no item anterior.
 10. Permitir beirais e platibandas no afastamento frontal, assim como é permitido no afastamento lateral, até o limite de 50% do afastamento.
 11. Avaliação de soluções diferenciadas para as áreas disponíveis/não edificadas, às margens do rio da malha urbana, anteriores e posteriores à 2012, quando evidenciou-se o código florestal.



12. Viabilização de reforma, sem acréscimo de área, em edificações já regularizadas ou averbadas construídas às margens do rio ou córrego, por tratar-se de área consolidada.
13. Criação de parâmetros claros para as ações mitigatórias e compensatórias, ambientais ou sociais exigidas como contrapartida na aprovação de projeto.
14. Elaboração de palestra destinada aos membros do CPDM, com a finalidade de esclarecimento do funcionamento e da finalidade deste conselho, aplicada a cada novo ciclo do Conselho do Plano Diretor Municipal.
15. Vaga fixa para Arquiteto e Urbanista/ CAU, como titular e suplente, na representação do CPDM, sendo este profissional técnico especialista e, assim, indispensável nas diretrizes da cidade.
16. Instituir grupo permanente de planejamento estratégico visando a melhoria na qualidade de vida na cidade, utilizando os instrumentos previstos no Estatuto da Cidade. Como exemplos citamos: Criação de corredores sanitários nas margens urbanizadas do rio Itapemirim e utilização de terrenos remanescentes para a implantação de áreas de lazer nos bairros carentes destes equipamentos urbanos.
17. Criação de programa para a implementação de acessibilidade nos bairros de baixa renda e grandes diferenças de níveis entre os acessos das residências.

Sem mais para o presente, subscrevo aproveitando a oportunidade para renovar os votos de especial estima e distinta consideração e nos colocamos a disposição para colaborações e parcerias futuras.

Atenciosamente,

ELIOMAR VENANCIO DE SOUZA FILHO
Presidente do CAU/ES