



Prefeitura Municipal de Vitória
Estado do Espírito Santo

Mensagem n° 033

Excelentíssimo Senhor Presidente da Câmara Municipal,

Submeto à apreciação de V.Exª e nobres Pares o incluso Projeto de Lei que visa, em suma, alterar dispositivos da Lei Municipal n.º 9.882/2022, ao ampliar a abrangência dos incentivos urbanísticos do *retrofit* para a Zona Especial de Interesse Urbanístico 1 - ZEIU 1, definida na Lei Municipal n.º 9.271/2018 - Plano Diretor Urbano, e a esclarecer que para as intervenções aonde a legislação específica não exija a apresentação de alvará de execução, o interessado poderá apresentar, em substituição ao referido documento, o competente alvará de autorização.

Sobre a temática, à luz dos princípios e preceitos constitucionais implícitos e explícitos, em estrita observância ao ordenamento jurídico pertinente, e visando o ordeiro desenvolvimento da cidade, dentro de parâmetros de tecnicidade, austeridade, eficiência, inovação e tecnologia, há de se realçar que o Município de Vitória tem buscado se tornar a cidade mais atrativa e competitiva (nas áreas, e.g., de desenvolvimento econômico e social, inovação, empreendedorismo, investimento, cultura e habitação) no cenário Estadual, quiçá no contexto Nacional.

Na forma da Lei Orgânica, compete ao Chefe do Poder Executivo considerar a política de desenvolvimento municipal (ex vi arts. 153 e seguintes), que tem por objetivos o *"pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e o bem-estar dos seus habitantes, na totalidade de seu território, em consonância com as prioridades sociais e econômicas do Município e da região na qual se insere"*.

Outrossim, conforme preceitua o Plano Diretor Urbano (Lei Municipal n.º 9.271/2018):

[i] são princípios da Política Urbana do Município, dentre outros, a função social da cidade e a função social da propriedade;

[ii] são diretrizes gerais da Política Urbana do Município, dentre outras, a indução do desenvolvimento urbano de Vitória, e o ordenamento do uso e da ocupação do solo;



[iii] são objetivos gerais da Política Urbana do Município, dentre outros, a otimização da apropriação do território e da infraestrutura instalada, garantindo a sua função social por meio da utilização e renovação urbana de porções territoriais, com infraestrutura e da diversificação de usos e atividades, por meio da regulação urbanística fundamentada nas características da capacidade de suporte, atual e planejada, da infraestrutura, e a melhoria da qualidade urbana em bairros da Cidade.

Para alcançar tal finalidade, o ente público procura desenvolver medidas e estratégias para fomentar a requalificação dos espaços urbanos, buscando agir como indutor da ocupação dos edifícios ociosos, com normas urbanísticas mais condizentes com as edificações já consolidadas, construindo ambientes propícios e incentivando ações que promovam a qualidade de vida e a organização da cidade.

Neste contexto, quadra realçar a publicação da Lei Municipal n.º 9.882/2022, que definiu parâmetros e incentivos para o *retrofit* de imóveis edificados localizados no bairro Centro, com destaque aos seus objetivos, traçados no artigo 2º, a saber:

Art. 2º São objetivos desta lei:

- I - contribuir para a redução da ociosidade e valorização de edificações existentes, localizadas no bairro Centro, e para o cumprimento da função social da propriedade, visando o fomento da reabilitação urbana da área central, o aumento da densidade demográfica e a qualificação do espaço público, em consonância aos objetivos e diretrizes estratégicas estabelecidos pelo PDU;
- II - diversificar as formas de acesso à habitação, com incentivos à participação e à parceria de setores privados;
- III - estimular a reabilitação do patrimônio arquitetônico, a partir de regras que facilitem a requalificação das edificações para novos usos;
- IV - favorecer o aproveitamento e a adequação de edificações existentes não utilizadas e subutilizadas aos padrões de segurança, salubridade e acessibilidade, ampliando a oferta de áreas disponíveis para a produção de novas habitações e incremento das atividades econômicas;
- V - estimular a sustentabilidade urbano-ambiental do Município, com a maximização da utilização de materiais e infraestrutura existentes.
- VI - fomentar a diversificação de usos no território por meio da adoção de parâmetros construtivos mais adequados à sustentabilidade da cidade, equilibrando uso e ocupação em relação à capacidade de suporte da região;
- VI - compatibilizar o desenvolvimento econômico e social com a preservação da identidade cultural e ao patrimônio histórico, cultural e paisagístico local.

Diante do evidente interesse público na temática e após análise técnica pelos órgãos públicos competentes acerca da matéria, o presente projeto de lei visa ampliar a área de abrangência inicialmente estabelecida na Lei Municipal n.º 9.882/2018, no que se refere aos incentivos urbanísticos. Tal atualização visa pacificar a constatação de que as demandas que motivaram a publicação da redação originária da Lei sob enfoque também se encontram presentes nos demais bairros que compõem a Zona Especial de Interesse Urbanístico 1 - ZEIU 1, zona esta que inclui o bairro Centro.



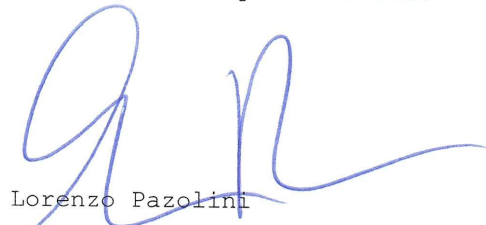
Toda a área, que tem início desde o Saldanha da Game até o Cais do Hidroavião - ZEIU 1, apresenta processo de desgaste urbanístico, econômico e social, a justificar a necessidade de modernização dessas primeiras estruturas edificadas.

Outrossim, a inclusão de um §4º, ao artigo 14, da redação originária da Lei Municipal n.º 9.882/2022, visa o enquadramento de todos os serviços que envolvem a reabilitação de uma edificação, nos moldes do *retrofit*, com o esclarecimento de que os alvarás de autorização também são documentos válidos para os fins a que se propõe. Essa inclusão não implica em aumento do número de imóveis beneficiados, apenas absorvem execuções que já não necessitam de licenças de obra para o controle urbano.

Deste modo, se vislumbra o evidente interesse público na aprovação e posterior publicação do projeto de lei sob análise, com benefícios diretos à sociedade e aos cidadãos, em homenagem aos direitos individuais/fundamentais e sociais de cada um destes.

Assim sendo, na certeza de contar com a costumeira atenção para a aprovação do presente projeto, aproveito a oportunidade para reiterar meus protestos de elevada estima e distinta consideração, extensiva aos ilustres Vereadores que compõem essa Casa.

Vitória, 12 de junho de 2023



Lorenzo Pazolini
Prefeito Municipal

Ref.Proc.1400470/2023

