



CÂMARA MUNICIPAL DE VITÓRIA

ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

MENSAGEM DO EXECUTIVO

PRAZO { INÍCIO 30/11/73
TÉRMINO 09/01/74
EXERCÍCIO DE 1973

INTERESSADO: PREFEITURA MUNICIPAL DE VITÓRIA

PROTOCOLADO SOB N.º 1643/73

PROJETO DE LEI Nº 86/73

ASSUNTO:

Encaminhando para apreciação, o projeto de Lei que dispõe sobre o zoneamento de uso e zoneamento de altura na área da Cidade.

AUTUAÇÃO

Aos 30 dias do mês de Novembro do ano de mil novecentos e setenta e três, autúo, nos termos da lei, a petição de fls. 1 e mais documentos que se seguem.

E. Batista

PREFEITURA MUNICIPAL DE VITÓRIA
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

G. P.

Of. nº 997

Vitória, 30 de novembro de 1973

CÂMARA MUNICIPAL DE VITÓRIA

Protocolo Geral

nº 1643/73

em 30 de novembro 1973

Esbatista

Procurador

Senhor Presidente:

Tenho a elevada honra de submeter à apreciação dessa Egrégia Câmara Municipal, por intermédio de V.Exa., o incluso projeto de Lei que dispõe sobre o zoneamento de uso e zoneamento de altura na área da cidade, delimitada pela Planta-Chave do Fotocadastro Imobiliário, elaborada pela Lasa e aprovada pelo Decreto nº 4 984, de 8 de junho de 1971.

Para que os Srs. Vereadores possam apreciar e votar o projeto com conhecimento de causa, junto ao presente expediente fotocópia da exposição de motivos

Exmo. Sr.
VEREADOR CLAUDIONOR LOPES PEREIRA
DD. Presidente da Câmara
Municipal de Vitória

Nesta

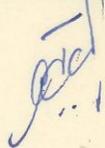
AOD/iza.

que me foi encaminhada pela Superintendência da Coordenação Geral, incumbida por este Gabinete de elaborar referido trabalho, através da qual os Srs. Vereadores poderão tomar conhecimento do assunto nos seus mínimos detalhes.

Em se tratando de medida urgente, solcito os bons ofícios de V.Ex^a. no sentido de que o projeto de lei seja apreciado e votado no prazo de 40 (quarenta) dias, de acordo com o disposto no § 2º do Art. 50 da Lei Orgânica dos Municípios.

Valho-me do ensejo para reiterar a V. Ex^a. e aos demais dignos Vereadores as expressões do meu profundo respeito.

Cordialmente,



Chrisógono Teixeira da Cruz
PREFEITO MUNICIPAL



PREFEITURA MUNICIPAL DE VITÓRIA
ESTADO DO ESPIRITO SANTO

PROJETO DE LEI 86/73

Dispõe sobre o zoneamento da cidade.

CAPITULO I
DO ZONEAMENTO DE USO

Art. 1º - A área da Ilha de Vitória, delimitada pela "Planta-Chave do Fotocadastro Imobiliário", aprovada pelo Decreto 4 984 de 8 de junho de 1 971 constituída de setores e quadras, fica dividida nas seguintes zonas de uso:

I - ZONAS HABITACIONAIS: (ZH)

ZH.1;

ZH.2;

ZH.3;

II - ZONA COMERCIAL (ZC)

III - ZONA DE RESERVA FLORESTAL

Art. 2º - A delimitação das zonas de uso será feita na "Planta-Chave do Fotocadastro Imobiliário", sendo essa delimitação aprovada por Decreto Executivo.

Parágrafo Único - A planta será atualizada / com a criação de novas quadras nos respectivos setores, mediante Decreto Executivo, a medida que se expandir a área edificada da cidade.

cl

Art. 3º - Por Decreto Executivo será fixada a predominância de uso do solo em cada uma das zonas de uso previstas nos incisos I e II do artigo 1º, fixando os usos conformes, usos permissíveis e usos não conformes.

Art. 4º - A zona de reserva florestal é constituída das áreas situadas acima da curva de nível 50 (cinquenta) metros no maciço central da Ilha de Vitória e dos morros Gamela, Bento Ferreira e Itapanambi.

Parágrafo Único - Nas áreas mencionadas neste artigo é proibido todo e qualquer tipo de construção.

Art. 5º - Os prédios unifamiliares a serem / construídos em ZH.1, ZH.2 e ZH.3 deverão satisfazer as seguintes exigências:

I - afastamento mínimo de 3 (três) metros em relação ao alinhamento do logradouro público;

II - afastamentos laterais totalizando, no mínimo, 4m (quatro) metros, com o afastamento obrigatório de 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros) numa das divisas laterais;

III - ocupação de no máximo 60% (sessenta por cento) da área do lote.

§ 1º - Será dispensado o afastamento lateral mínimo de 1,50m previsto se o prédio vizinho e contíguo atingir a divisa lateral.

§ 2º - Nas reconstruções de prédios existentes na data da vigência desta lei será permitido manter a área de ocupação do lote.

Art. 6º - Os núcleos ou conjuntos residenciais unifamiliares deverão satisfazer as seguintes determinações:

4

I - as ruas e avenidas deverão ter a largura mínima prevista nos incisos I a V e parágrafo único do art. 9º da lei 2 174, de 27 de setembro de 1 972;

II - os afastamentos laterais totalizarão 4m (quatro metros), com o afastamento obrigatório de 2,50m (dois metros e meio) para um dos lados;

III - recuo de 3m (três metros) em relação ao alinhamento do logradouro.

IV - a dimensão mínima do lote será de 150 m² (cento e cinquenta metros quadrados).

V - a área de ocupação do lote pelo prédio corresponderá:

a) 50% (cinquenta por cento) em relação aos lotes com a área de 150 m² a 200 m² (cento e cinquenta a duzentos metros quadrados).

b) 40% (quarenta por cento) quando a área do lote exceder a 200 m² (duzentos metros quadrados).

Art. 7º - Os prédios do tipo multifamiliar / observarão os seguintes requisitos:

I - afastamento mínimo de 5 (cinco) metros em relação ao alinhamento do logradouro público;

II - soma dos afastamentos laterais totalizando, no mínimo, 6m (seis metros);

III - reserva de área para garagem, podendo esta ser coberta ou descoberta, correspondendo a uma vaga por apartamento;

IV - ocupação de no máximo 75% (setenta e cinco por cento) da área do terreno.

Art. 8º - O disposto nos incisos I, II e III do artigo anterior aplica-se às edificações de tipo residencial mas sem caráter domiciliar, como hotéis, pensões e outros.

Parágrafo Único - Nas edificações previstas / neste artigo será reservada área coberta ou descoberta para garagens, em número correspondente a 50% (cincoenta por cento) do total de quartos e suítes.

df

Art. 9º - Os prédios a serem construídos na Zona Comercial (ZC), deverão atingir o alinhamento do logradouro público e ocupar toda a testada do lote, ressalvado o disposto no parágrafo seguinte.

Parágrafo Único - Tratando-se de edificação em terreno de área não inferior a 800m² (oitocentos metros quadrados), é permitido recuo frontal mínimo de 10 (dez) metros.

Art. 10 - No caso do art. anterior, as construções ou reconstruções terão como ocupação máxima do terreno:

I - 100% (cem por cento) se o prédio destinar-se exclusivamente a fins comerciais;

II - 75% (setenta e cinco por cento) se a soma da área destinada a atividades não comerciais, permitidas na zona, for superior a 25% (vinte e cinco por cento) da área do terreno.

CAPITULO II

DO ZONEAMENTO DE ALTURA

Art. 11 - A altura dos prédios a serem construídos no trecho urbano compreendido entre a Praça José Guasti e a zona limitada pela Avenida Beira-Mar, Avenida Alberto Torres e Avenida Vitória, é a prevista na lei 1 994, de 17 de junho de 1 971, modificada pela lei 2 008, de 3 de agosto de 1 971.

§ 1º - Fora do perímetro delimitado neste artigo a altura máxima é de 4 (quatro) pavimentos, não podendo ultrapassar em altura uma vez e meia a largura do logradouro em que estiver localizado o lote.

§ 2º - No cômputo previsto no parágrafo anterior não será computado o primeiro pavimento no caso de tratar-se de área coberta, de uso coletivo (pilotis), ocupada, apenas, com hall de entrada, caixa de escada, elevadores, apartamento do zelador, portaria e outras dependências de nitido caráter de serviço comum, a juízo da Prefeitura.

Art. 12 - Tratando-se de núcleo ou conjunto unifamiliar e multifamiliar, além do cumprimento do disposto nos artigos 5º e 6º desta lei, será observado, quanto à altura dos prédios:

I - 1 a 2 pavimentos no caso de núcleo ou conjunto unifamiliar;

II - 2 a 4 pavimentos tratando-se de núcleo ou conjunto multifamiliar.

CAPITULO III

DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 13 - Ressalvado o disposto no § único do art. 2º desta lei, a área da cidade de Vitória não delimitada pela forma prevista no art. 1º desta lei é considerada "Zona Rural" (ZR) exclusivamente para os fins previstos na lei 351, de 24 de abril de 1954.

Art. 14 - A inobservância dos usos estabelecidos para cada Zona, por Decreto do Chefe do Poder Executivo, será punida com multa de uma até cinco vezes o valor do salário mínimo vigente no Município de Vitória.

Parágrafo Único - Imposta a multa, será fixado prazo para suspensão da atividade exercida, aplicando-se o disposto neste artigo para cada notificação não cumprida.

Art. 15 - Ficam revogados os seguintes artigos da lei 351, de 24 de abril de 1954: 30 a 37, 41 a 49, 198 a 208 210 a 217.

Art. 16 - Continuam em vigor as disposições da lei 351, de 24 de abril de 1954 que não contrariarem disposições expressas desta lei.

Art. 17 - As disposições desta lei não se aplicam aos projetos já aprovados na data da sua vigência.

Art. 18 - Esta lei entrará em vigor na data da sua publicação revogadas as disposições em contrário.

Projeto de Lei a que se refere o Of. G.P. nº.997/73
SCG/iza.



1	SPB
Fl.	Huílice

PREFEITURA MUNICIPAL DE VITÓRIA
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

S/212/73

Vitória, 09 de novembro de 1973.

Senhor Prefeito,

*Do D.O.
Para opinar, com um
fêncio. 14/11/73
[Signature]*
PREFEITO MUNICIPAL

Cumprindo determinação de Vossa Excelência, submeto a sua apreciação o incluso projeto de lei dispendo sobre o zoneamento de uso e zoneamento de altura na área da cidade, delimitada pela " Planta-Chave do Foto cadastro Imobiliário " elaborada pela LISA e aprovada pelo Decreto 4 984, de 8 de junho de 1971.

Quanto ao zoneamento de uso, foi adotado o projeto do grupo M. Maurício Arquitetos PLANORTE relativo à Micro-Região de Vitória. Nesse projeto foram estabelecidas as seguintes zonas de uso do solo para toda a Região: Zona Residencial, Zona Comercial, Zona Industrial, Zona Turística, Zona de Reserva Florestal, Zona Portuária e Zonas Especiais (Parques, Praças e Jardins, Cemitérios e Favelas).

Aquele projeto, todavia, para a Ilha de Vitória, admitiu, apenas, as seguintes Zonas: Zona Habitacional, Zona Comercial e Reserva Florestal. Quanto à Zona Portuária, sua delimitação, no projeto, abrange, unicamente, as instalações do Porto de Vitória, não devendo ser objeto de cogitação

Exmo. Sr.
Eng. Cd. Chrisógono Teixeira da Cruz
DD. PREFEITO MUNICIPAL DE VITÓRIA
N e s t a

14-11-73	
DATA	PRAZEDÊNCIA
19037	
N.º PROTOCOLO	N.º MESTRE
ASSINADO	

PMV. 214.06

no projeto anexo por não ser aí permitido qualquer outro tipo de edificação.

A área industrial ficou restrita aos Municípios da Serra e Cariacica, medida essa aliás acertada, posto que a área do Município de Vitória somente deve ser destinada a fins residenciais e a atividades de prestação de serviço, embora muitas atividades de indústria leve, não concentradas em área, seja permitida na zona habitacional e na zona comercial.

O zoneamento ficaria limitado à Ilha de Vitória, embora a "Planta-Chave do Fotocadastro" da LASA abranja pequena parte de Camburi. Não haverá prejuízo maior na exclusão da área de Camburi, de vez que o uso do solo nessa área já está disciplinado pela lei 2 249, de 18 de junho do corrente ano.

Esta Superintendência encontrou sérias dificuldades em definir os contornos delimitantes de cada setor da "Planta-Chave", com base nos logradouros pertencentes a cada um, isso porque a LASA não deixou essa delimitação feita descritivamente.

Tomando por base a "Planta-Chave do Fotocadastro Imobiliário", na escala de 1: 4 000, esta Superintendência fez reproduzir nela a mesma distribuição de uso do solo em zonas proposta pelo Escritório M. Roberto Arquetetos.

Para a cidade de Vitória, foi proposta a criação de dois Centros de Animação, que o grupo M. Roberto define como "área de vida urbana intensa, caracterizada pelo favorecimento dos contatos humanos em toda sua plenitude, abrangendo desde os relativos a negócios e demais atividades práticas até as de cunho cultural, recreativo e lúdico. Estes locais serão, em consequência, os que apresentarão maior densidade de pessoas, atividades, veículos, prédios, etc". (Relatório-Versão Preliminar, 3.2/3). No mesmo documento, mais adiante, o "Centro de Animação" é definido como tendo as características marcantes de "Shopping-Center" (Centro Comercial), com ruas de pedestres, lojas com duas frentes, construções coladas nas divisas, tipologia do comércio adequada, etc.

Para a cidade de Vitória foram previstos dois "Centros

de Animação ", um na unidade urbana 1, correspondendo ao centro da cidade e outro na unidade urbana 2, formada pela Praia Comprida localizando-se na área que a CONDUSA vem conquistando ao mar. Embora não figure na planta a área de cada Centro, louvando-nos na escala adotada, estará ela representada por um círculo com raio correspondente a 900 metros lineares.

O " Centro de Animação " da unidade urbana 1 (Centro da cidade) estaria correspondendo, naturalmente, ao que já existe, de vez que toda a área já está edificada com prédios de até mais de 30 andares. Quanto ao " Centro de Animação " previsto para a área da Praia Comprida, a não ser com o aproveitamento da maior parte da área aterrada pela CONDUSA, não se vê como se poderia tornar em realidade o projeto M. Roberto Arquitetos.

A área prevista para os referidos bairros, quanto ao uso do solo, está definida como Zona Habitacional 1, com usos conforme, usos permisíveis e usos não conformes sugeridos pelo Grupo M. Roberto.

Até a presente data a Prefeitura não tem conhecimento do plano que a CONDUSA pretende adotar para a área, nem se aceitará a proposta do Escritório M. Roberto Arquitetos de que toda a área do " Centro de Animação " estaria na área conquistada ao mar.

Todavia, segundo noticiário da imprensa local, um forte grupo financeiro teria adquirido uma área de aproximadamente 150 000 metros quadrados para a edificação de um " Shopping-Center " ou " Centro Comercial ". Devido a isso, ao definir os usos da Zona Habitacional, que abrange a área onde se desenvolve o projeto CONDUSA, o Decreto Executivo prevê condições especiais para aquele tipo de atividade comercial que é geralmente muito amplo por incluir as mais variadas atividades.

No projeto de lei anexo as edificações destinadas à habitação contém disposições distintas para os usos unifamiliar e multifamiliar, além das disposições relativas aos prédios a serem construídos na Zona Comercial.

O projeto está dividido em dois Capítulos: " Do Zoneamento de Uso " e do " Zoneamento de Altura ". Quanto a este, o projeto limitou-

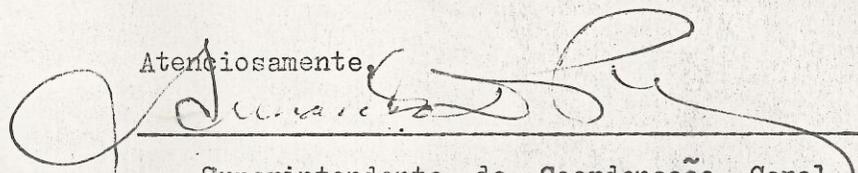
limitou-se à fixar a altura dos pavimentos.

Teve-se preocupação toda especial no sentido de reservar, em todos os tipos de edificios a serem construídos, até mesmo nos conjuntos residenciais integrantes do Plano Nacional da Habitação, espaço para a guarda de veículos. Em todos os edificios residenciais unifamiliares foi previsto que a soma dos afastamentos mínimos laterais será de 4 metros, sendo que, relativamente a um dos lados, esse afastamento será de 2,5 metros, garantindo-se, dessa forma, área para estacionamento de automovel.

Quanto aos prédios residenciais multifamiliares (edificios de apartamentos), foi previsto que haverá obrigatoriamente área para garagem na proporção de uma vaga para cada apartamento.

Juntamente com o projeto de lei anexo, submeto à consideração de Vossa Excelência o projeto de Decreto Executivo fixando o uso conforme, uso permitido e uso não conforme para todas as zonas da cidade assinaladas na " Planta-Chave do Fotocadastro Imobiliário ".

Atenciosamente,



Superintendente de Coordenação Geral

Armando Duarte Rabello.

S/CSL*.



ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
PREFEITURA MUNICIPAL DE VITÓRIA

D. A. - S. D. C.

Publicado no

D.O. de 15/2/71

Juan de Almeida Jares
RUBRICA

DECRETO Nº 4 984

Aprova, para fins cadastrais e fiscais, o zoneamento da Cidade de Vitória.

O PREFEITO MUNICIPAL DE VITÓRIA, Capital do Estado do Espírito Santo, no uso de suas atribuições e tendo em vista disposições da Lei 1 963, de 23 de dezembro de 1 970,

RESOLVE aprovar, para fins cadastrais e fiscais, o zoneamento da Cidade de Vitória constante das "Plantas-chave do Fotocadastro Imobiliário" elaboradas em junho de 1 968 pela firma LASA ENGENHARIA E PROSPECÇÕES S/A, conforme originais arquivados nesta Prefeitura.

Vitória, 8 de junho de 1 971.


Chrisógono Teixeira da Cruz
PREFEITO MUNICIPAL

AR/brs.



ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
CÂMARA MUNICIPAL DE VITÓRIA

aviso ao Proc. nº 1643/73

As Comissões de Justiça
e Finanças

S.S. 03/12/73

[Signature]
PRESIDENTE DA CÂMARA

Secretaria da Comissão
de Justiça e Finanças.
Em 03/12/73

[Signature]
Chefe da S. [?]

Comissão de Trabalho, Recrutamento, Administração,
Trabalho e Assistência Social.

Em 03/12/73

[Signature]
~~Secretário da Comissão~~

ao Sr. Vereador [Signature]

para Relatar

S. C. A. V., 03/12/73

[Signature]
Presidente da Comissão

Sr. Presidente, Srs. Membros da Comissão

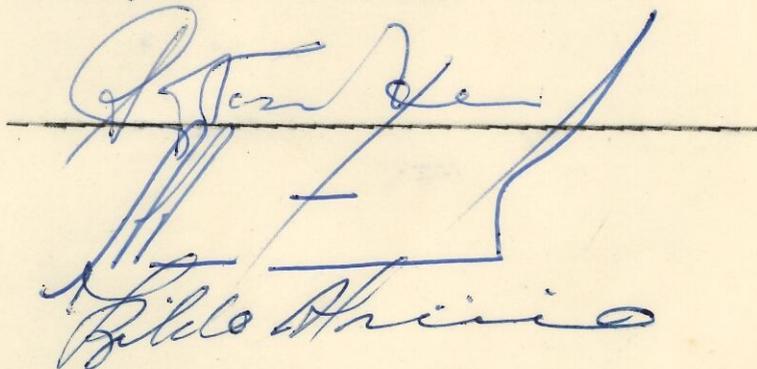
O projeto de lei que S. Exa. o Sr. Prefeito Municipal encaminha a esta Câmara para apreciação dos srs. vereadores, versa sôbre assunto técnico, matéria ja analisada e legislada através da lei nº 351/54.

O que pretende S. Exa. é a revogação dos artigos 30 a 37, 41 a 49, 198 a 208 e 210 a 217, da lei nº 351, acima mencionada, permitindo melhor aproveitamento da Zona Habitacional, elevando a cota de 40 para 50 m, abaixo da curva de nível.

Assim, entendemos ser o projeto merecedor de nossa aprovação, oportunidade que, também, lembramos a S. Exa. a necessidade da elaboração de um novo «Código de Posturas a fim / de ser compilada em uma só legislação todas as leis pertinentes ao assunto, evitando, dessa forma, essa enchurrada de leis que modificam a Lei nº 351 - Código Tributário do Município.

Sôbre o aspecto jurídico nada temos a opôr a sua aprovação, vez que a matéria se nos apresenta juridica e legal.

Sala das Comissões, em 18 de dezembro de 1973



Bildo Arino

APROVADO O PARECER

EM

18/12/73
Presidente da Comissão



ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
CÂMARA MUNICIPAL DE VITÓRIA

busca ao proc. 1643/73

Comissão de Economia e Finanças.

Em 18 / 12 / 1973

~~Secretaria da Câmara~~

À Sr. Vereador _____

para Relatar.

S. E. A. V., _____

Presidente da Comissão

ARQUIVE-SE, na forma do art. 79, do
Regimento Interno.

Em 28 / 12 / 1973

Presidente da Câmara

Do Sr. Diretor.

Para as devidas providências,
conforme despacho supra
da Presidência.

Em 02/01/74

[Signature]
Chefe de S.L.

ARQUIVE-SE

Em 02/01/74

[Signature]
DIRETOR GERAL