



**CÂMARA MUNICIPAL DE VITÓRIA  
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO  
SERVIÇO DE APOIO ÀS COMISSÕES PERMANENTES**

**Comissão de Políticas Urbanas**

**Processo nº 11398/2017- Projeto de Lei 290/2017**

**Autor:** Prefeitura Municipal de Vitória.

**Ementa:** Aprova o Plano Diretor Urbano do Município de Vitória e dá outras providências

**Relator:** Vereador Davi Esmael

**Parecer do relator:** Aprovação da Matéria.





CÂMARA MUNICIPAL DE VITÓRIA

## COMISSÃO DE POLÍTICAS URBANAS

**Processo Nº 11398/2017**

**Projeto de Lei Nº 290/2017**

**Ementa:** Aprova o Plano Diretor Urbano de Vitória - PDU

**Autor:** Prefeitura Municipal de Vitória

**Relator:** Vereador Davi Esmael

### 1 – RELATÓRIO

#### 1.1 – INTRODUÇÃO

O novo Plano Diretor Urbano - PDU está em discussão e em breve teremos um novo documento legal que disciplina o uso e a ocupação do nosso solo. A população participou ativamente e chegamos na reta final: avaliação pelas comissões temáticas da Câmara de Vereadores dos relatórios e aprovação em plenário.

As expectativas são de um texto que garanta qualidade de vida a todos, que corrija o deficit habitacional, melhore o ambiente de negócios e que reconheça o papel social das igrejas. Em outras palavras, o Plano Diretor deverá ser pautado pela ideia de uma cidade sustentável, refletida na preocupação com a integridade dos aspectos econômicos e social, com o bem estar coletivo e com o meio ambiente. Assim sendo, o foco principal deve ser a pessoa humana, sendo lhe garantida uma vida saudável.

Vale destacar que o primeiro PDU de Vitória foi instituído em 1984. Em 2001, a aprovação do Estatuto da Cidade estabeleceu novos instrumentos de planejamento e controle do crescimento das cidades, que foram incluídos no atual PDU de Vitória - Lei Municipal 6.705/06.

O Estatuto da Cidade determina que o Plano Diretor é obrigatório para Cidades

Câmara Municipal de Vitória  
Av. Mal. Mascarenhas de Moraes, 1778  
Bento Ferreira - Vitória - ES



Identificador: 370037003 C7540036003A005 00 2004100 Conferência em <http://www.cmrvs.gov.br/spl/autenticidade>.





que têm mais de 20mil habitantes, delimitando um prazo temporal de 10 anos para sua revisão.

Ademais, segundo o paragrafo único do artigo 1º do Estatuto, diz que este texto legal visa estabelecer normas de ordem pública e interesse social que regula o uso da propriedade urbana na prol do bem coletivo, da segurança e do bem-estar dos cidadãos, assim como do equilíbrio ambiental.

## 1.2 – PRINCÍPIOS NORTEADORES

### 1.2.1 – PARTICIPAÇÃO POPULAR

A Lei Nº 10.257/2001, que estabelece diretrizes gerais da política urbana, Estatuto das Cidades, diz em seu artigo 40 que o Plano Diretor é o instrumento básico da política de desenvolvimento e expansão urbana. O §4º do mesmo artigo prevê requisitos para o trâmite do processo da elaboração da minuta do PDU, quais sejam:

**Artigo 40.** O plano diretor, aprovado por lei municipal, é o instrumento básico da política de desenvolvimento e expansão urbana.

(...)

**§4º** No processo de elaboração do plano diretor e na fiscalização de sua implementação, os Poderes Legislativo e **Executivo** municipais **garantirão**:

I – a promoção de **audiências públicas e debates com a participação da população e de associações representativas** dos vários segmentos da comunidade;

II – a publicidade quanto aos **documentos e informações produzidos**;

III – o acesso de **qualquer interessado aos documentos e informações produzidos**.

(Grifos acrescentados)

A participação democrática da população apresenta-se como elemento





fundamental para o desenvolvimento de um eficaz e abrangente do planejamento urbano. Não se limita apenas a situações de mera ratificação e ciência dos agentes interessados.

Ainda, é preciso deixar bem claro que a atividade normativa relacionada ao planejamento urbano (discussões do novo PDU) precisa contemplar a participação popular através de entidades representativas.

Vejamos o inciso XII, art. 29, da Constituição Federal:

**Artigo 29. (...)**

**XII - cooperação das associações representativas no planejamento municipal;**

(Grifos acrescentados)

## 1.2.2 – FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE

O artigo 182 da Constituição de 1988 afirma que o Plano Diretor é o instrumento que define a função social da Propriedade Urbana, porém veio a ser regulamentado 13 anos depois pela Lei 10.257 de 10 de julho de 2001, o Estatuto da Cidade.

A função social da sociedade urbana está adstrita a supremacia do interesse público, e orienta os administradores públicos a organizar o solo urbano municipal pensando na coletividade, podendo os legisladores, inclusive, contrapor interesses particulares. Não se anula o direito de propriedade, mas sobrepõe-se a este.

Segundo o artigo 40 do Estatuto da Cidade, a propriedade urbana cumpre sua função social quando atende às exigências fundamentais de ordenação da cidade expressas no plano diretor, assegurando o atendimento das necessidades dos cidadãos quanto à qualidade de vida, à justiça social e ao desenvolvimento das atividades econômicas.

Ainda, mediante a justa distribuição dos benefícios e ônus decorrentes do processo de urbanização e recuperação dos investimentos do Poder Público de que





tenha resultado a valorização de imóveis urbanos. (Artigo 2º, IX e XI, da Lei 10.257/2001).

### 1.2.3 – DESENVOLVIMENTO E CONSTRUÇÃO SUSTENTÁVEIS

O princípio do desenvolvimento sustentável reúne subprincípios: acesso igualitário aos recursos naturais, equilíbrio, limite e função socioambiental da propriedade, prevenção, precaução, poluidor pagador, entre outros. Que se harmonizam e se integram na interpretação, com a finalidade de solucionar os principais problemas ambientais no Brasil que se concentram nas áreas mais pobres, e, as maiores vítimas do descontrole ambiental são os setores mais vulneráveis da sociedade.

Prescreve o artigo 225 da Constituição Federal:

**Todos têm direito ao meio ambiente ecologicamente equilibrado, bem de uso comum do povo e essencial à sadia qualidade de vida, impondo-se ao Poder Público e à coletividade o dever de defendê-lo e preservá-lo para as presentes e futuras gerações.**

Ainda, o artigo 1º, §1.º, da Declaração sobre o Direito ao Desenvolvimento - 1986 dispõe que o Direito ao desenvolvimento é inalienável, toda pessoa está habilitada a participar, contribuir e desfrutar do desenvolvimento econômico, social, cultural, no qual todos os direitos humanos e liberdades fundamentais possam ser plenamente realizados.

Tal disposição deve ser interpretada conjuntamente ao §1º, do artigo 2º da Declaração: "pessoa humana é o sujeito central do desenvolvimento".

Ou seja, a pessoa humana, sem dúvida, é o sujeito central do desenvolvimento e deverá ser participante ativo e beneficiária do direito ao desenvolvimento, desfrutando, por conseguinte, de um equilibrado meio ambiente.

Não dá para falar em política urbana, ramo do Direito Urbanístico, sem falar de desenvolvimento sustentável, ligado ao Direito Ambiental.







Direito Urbanístico, claramente é um fato vantajoso, todavia, deve-se enaltecer que sempre teremos que estudar a política urbana em conjunto com a proteção do meio ambiente, ou seja, com a gestão ambiental sustentável, para uma urbanização sempre voltada para a sadia qualidade de vida do cidadão, que é o centro desta evolução. São vários os diplomas que regram o planejamento urbano, mas, seu nascimento se deu com o Estatuto da Cidade, que buscou obedecer as diretrizes determinadas pela Constituição Federal, nos artigos 183 e 184, como instrumento de gestão urbana de todos os Municípios brasileiros.

Voltando os olhos para o Meio Ambiente, podemos falar em construção sustentável, onde é adotado um conjunto de práticas antes, durante e após os trabalhos de construção com o intuito de obter uma edificação que não agrida o meio ambiente, com melhor conforto térmico sem a necessidade ou, pelo menos, com necessidade reduzida, de consumo de energia e que melhore a qualidade de vida dos seus moradores e usuários, além de utilizar materiais e técnicas que garantam uma maior eficiência energética.

A ideia da construção sustentável não é tão nova. Países como EUA, Japão e os da Comunidade Européia já criaram inclusive incentivos para os empresários ou pessoas comuns que optem por construções ecologicamente corretas. E, mesmo aqueles que não dispõem de tanto capital para investir em uma nova casa podem aproveitar incentivos para a realização de pequenas reformas. Porém, os principais incentivos ainda são para o campo da redução do consumo de energia.

Construção sustentável é uma prática comum no meio urbano e que visa à utilização de tecnologias que permitem a sustentabilidade da construção, trazendo qualidade de vida e preservando o meio ambiente de forma adequada.

O Plano Diretor Urbano tem esta responsabilidade com a Cidade, é preciso entregar um texto para a população que busca também a preservação do meio ambiente, obedecendo os princípios Constitucionais da Pessoa Humana, do Direito Urbanístico, Direito Ambiental e tantos outros inerentes à matéria, trazendo







qualidade de vida para todos que aqui vivem.

Destaco a sugestão do Vereador Mazinho dos Anjos, que através do requerimento nº. 201/2017, conceitua e exclui terraço-jardim do cômputo do gabarito e da altura das edificações não residenciais novas e já existentes (15% de área de área coberta). A proposta tem aplicabilidade apenas nos bairros em que há limite de gabarito/altura e vai permitir a elevação de altura e gabarito nestas zonas (+1 pavimento), dando utilidade sustentável aos terraços existentes.

Também merece ser realçado a criação de parâmetros construtivos específicos e a aplicação de outorga sustentável para área do Parque Tecnológico - ZPT (requerimento nº 343/2017). Essa proposta feita pelas lideranças comunitárias dos bairros pertencentes a Grande Goiabeiras, possibilita ganhos de potenciais construtivos para quem adotar medidas sustentáveis na sua conceituação e construção.

#### 1.2.4 – RECONHECIMENTO DO PAPEL SOCIAL DA IGREJA

A ampliação dos templos religiosos foi a proposta mais sugerida no Encontro das Cidades. Essa medida é um reconhecimento ao papel social desenvolvido pelas igrejas, permitindo a ampliação de seus templos no interior dos bairros.

A igreja em seu aspecto geral, tem papel fundamental na sociedade, conciliando fé e obra em exercício do amor ao próximo, sem a ajuda do governo.

Nesse aspecto, reconhecer a igreja como parte fundamental para o desenvolvimento da sociedade, concedendo-lhe tratamento distinto, é dar a ela condição de continuar (ampliar) fazendo seu trabalho, é reafirmar o princípio da igualdade, é observar o princípio do estado laico. Observa-se que o tratamento sugerido e aprovado no Encontro da Cidade se dará a templos de qualquer culto.





### 1.3 - CONSTRUÇÃO DA MINUTA DO NOVO PLANO DIRETOR URBANO DE VITÓRIA NA PREFEITURA

Uma vez entendido os motivos que vertem a readequação do atual Plano Diretor, importa ressaltar como se deu o processo democrático de construção da proposição nº 290/2017.

Sob o comando da Secretaria de Desenvolvimento de Vitória, e demais departamentos da Administração Pública Municipal, esta fase se deu por inúmeras etapas, com a intenção de garantir a transparência e exposição das reivindicações da população durante todo o percurso, primando pela observância dos regramentos de ordem constitucional e demais legislações federais e estaduais, além da Lei Orgânica de Vitória.

Esse processo democrático é fruto de um amplo processo de participação social, com nove audiências públicas com 781 sugestões presenciais, 548 contribuições virtuais, além de 11 processos administrativos recebidos. Ao todo, 1859 pessoas contribuíram nesse processo, enquanto ele se desenvolvia nas mãos do Executivo.

A revisão do PDU começou em 2014, com a contratação, por licitação, do Instituto Polis e o planejamento das atividades previstas no Estatuto da Cidade. O Portal Minha Vitória foi lançado para subsidiar o recebimento de sugestões e tornar o processo ainda mais transparente.

A população foi ouvida em reuniões nas nove regiões da cidade, além de audiências com instituições e entidades de classe. Foram publicados diagnósticos que, aliados às sugestões dos moradores, dão suporte ao debate e a definição da lei.

Para garantir a democracia, foi promovido uma nova rodada de debates com a sociedade, o seminário "Minha Vitória: Humana, Criativa e Sustentável", onde foram debatidos o Plano Diretor em partes: (a) apresentações, que deram suporte ao debate, sobre o perfil da cidade, a construção do PDU e a gestão democrática; (b)





discussão da paisagem de Vitória e os mecanismos de preservação; (c) uso e ocupação do solo, qualidade de vida urbana, sustentabilidade e mobilidade; e (d) desenvolvimento econômico.

Esteve presente um público estimado de 410 moradores, lideranças comunitárias e representantes de entidades da sociedade civil, onde puderam debater as diretrizes no novo PDU. Ainda, foram realizadas 18 assembleias territoriais na cidade para apresentação dessas diretrizes e das principais mudanças da nova lei.

Por fim, a partir das sugestões recebidas, foi elaborada uma proposta de legislação urbanística para direcionar o crescimento da cidade, o seu uso e ocupação. As mudanças foram apresentadas aos moradores. Além disso, a minuta passou também por revisão do Conselho Municipal do Plano Diretor Urbano de Vitória - CMPDU e de Meio Ambiente - Condema.

Com a minuta elaborada, foi realizado o evento Encontro da Cidade para votar as últimas sugestões ao PDU. Desta vez a sociedade será representada por delegados. Ao todo foram eleitos 243 delegados nas comunidades e indicados pela sociedade civil e poder público.

Durante o encontro, as propostas sugeridas foram defendidas pelos autores ou por qualquer delegado. Houve, também, a possibilidade de réplica e tréplica. Encerrado o debate, os delegados fizeram a votação.

No final do evento, após a compilação do documento e todas as sugestões e votações recebidas no Encontro da Cidade, o prefeito Luciano Rezende enviou o texto aprovado no encontro a esta Câmara de Vereadores.

## 1.4 - TRAMITAÇÃO DO PROJETO DE LEI NA CÂMARA MUNICIPAL DE VITÓRIA

Na divisão das competências legislativas, coube ao Município, através do Plano Diretor, a função primordial de executar a política de desenvolvimento urbano.

Em meio aos lamentos de vereadores sobre a competência residual que







possuem, a legislação urbanística merece atenção. Uma única lei com muitos reflexos.

Por meio desta competência que nos é outorgada, buscamos na sociedade o que de fato é melhor para ela. Afinal, democracia é o poder do povo, pelo povo e para o povo, assim preceitua nossa Carta Magna:

**Artigo 1º.**

(...)

Parágrafo único. **Todo o poder emana do povo**, que o exerce por meio de **representantes eleitos ou diretamente**, nos termos desta Constituição.

(Grifos acrescentados)

Pois bem, após ampla discussão com a sociedade, entidades de classe e órgãos públicos ligados ao tema, a minuta do PDU foi enviada pela Prefeitura à Câmara Municipal para que fosse executada, agora, a fase legislativa do Projeto.

A Comissão de Políticas Urbanas, que esteve a frente, realizou 9 Reuniões Extraordinárias para tratar exclusivamente do PDU, sendo que 6 delas foram em 2017 e outras 4 em 2018. Destas, 2 foram conjuntas com as Comissões de Constituição e Justiça, de Meio Ambiente, e de Fiscalização de Leis e, ainda, 3 audiências públicas foram realizadas, quando as emendas sugeridas foram colocadas em discussão e votação.

Prevê a Constituição Federal, em seu artigo 182, §1º, que o Plano Diretor deve ser aprovado pela Câmara Municipal:

**Artigo 182. (...)**

§1º O plano diretor, **aprovado pela Câmara Municipal**, obrigatório para cidades com mais de vinte mil habitantes, é o instrumento básico da política de desenvolvimento e de expansão urbana.

(...)

Na mesma linha, a Constituição Estadual dispõe:

**Artigo 233.** O plano diretor, **aprovado pela Câmara Municipal**, expressará





CÂMARA MUNICIPAL DE VITÓRIA

as exigências de ordenação da cidade para que se cumpra a função social da propriedade e será obrigatório para Municípios com população urbana igual ou superior a vinte mil habitantes.

Sendo assim, cumprindo as disposições elencadas acima, o Projeto de Lei chegou nesta casa de leis para que os vereadores dessem prosseguimento ao feito, dando início à fase legislativa do novo Plano Diretor de Vitória.

Protocolado pelo Executivo, o Projeto de Lei - PL, que aprova o novo Plano Diretor de Vitória, tramitou nesta Casa de Leis sob o nº 290/2017.

A Comissão de Políticas Urbanas, presidida por este Vereador, ficou responsável por conduzir todos os trabalhos e o caminho que o PL faria na Câmara de Vitória.

Por ser um projeto rico em detalhes e regras importantes a serem cumpridas, determinadas por legislações Federal, Estadual e Municipal, foi necessário a elaboração de um Precedente Regimental para regular a tramitação especial do Projeto de Lei.

Aprovado pela comissão e pelo plenário, o Precedente Regimental nº 006/2017 regulou o rito processual especial do PL. Nele continuam os prazos para cada passo do PL aqui na CMV, inclusive de apresentação de emendas.

Para auxiliar a Comissão e todos os vereadores nas sugestões de emendas, foi formado um Conselho Consultivo do PDU, formado por 11 representantes de entidades de diversos seguimentos, a saber: SINDUSCON, CAU, CREA, FINDES, CRECI, Fecomércio, IDAF, Ministério Público Estadual, OAB, UFES, CPV, TecVitória e FDV. Para garantir a participação na composição do conselho, bastava protocolar o pedido no protocolo geral da Casa, porém deveria fazê-lo antes da primeira audiência pública.

No cronograma elaborado, foi definido o prazo para a apresentação de sugestões para alterar a redação original enviada pela PMV.

Câmara Municipal de Vitória  
Av. Mal. Mascarenhas de Moraes, 1778  
Bento Ferreira - Vitória - ES  
www.cm.vitoria.es.gov.br



Identificador: 37003700 340036003A0054052004100 Conferência em <http://www.cm.vitoria.es.gov.br/sp/autenticidade>.





CÂMARA MUNICIPAL DE VITÓRIA

Durante o período de 14/11 a 13/12/2017, várias propostas foram enviadas. Ao final, foram contabilizadas 56 emendas apresentadas.

Nesta etapa, não foi feito juízo de valor na matéria. A Comissão optou por levar todas as proposições de emendas para as discussões junto ao Conselho Consultivo, comunidades e, por fim, chegar ao plenário para a votação definitiva do texto.

Após o recebimento das emendas, a Comissão de Políticas Urbanas realizou outras reuniões. Todas foram abertas ao público e todos os presentes tiveram direito à fala. Das reuniões participaram lideranças comunitárias, conselho consultivo do PDU, autores das propostas e demais vereadores.

Dentre os assuntos, os mais polêmicos foram: (a) Parque Tecnológico em Goiabeiras; (b) duplicação e ampliação da Rodovia Serafim Derenzi; (c) remembramento de áreas na Região de São Pedro; e (d) proibição de Órgãos Públicos na Enseada do Suá.

## 1.5 - AUDIÊNCIAS PÚBLICAS

Findado o período de discussões internas, as propostas foram apresentadas para toda a sociedade em forma de audiência pública.

O artigo 40, §4º do Estatuto da Cidade determina que o legislativo realize, dentre outras exigências, audiências públicas para que a sociedade possa participar e ser ouvida, quanto às suas reais necessidades.

**Artigo 40.** O plano diretor, aprovado por lei municipal, é o instrumento básico da política de desenvolvimento e expansão urbana.

(...)

**§4º** No processo de elaboração do plano diretor e na fiscalização de sua implementação, os Poderes **Legislativo** e Executivo municipais **garantirão**:

I – a promoção de **audiências públicas e debates com a participação da população e de associações representativas** dos vários segmentos da comunidade;

Identificador: 37003700170340036003A00540052004100 Conferência em <http://www.cmv.es.gov.br/sip/autenticidade>.





CÂMARA MUNICIPAL DE VITÓRIA

II – a publicidade quanto aos **documentos e informações produzidos**;

III – o acesso de **qualquer interessado aos documentos e informações produzidos**.

(Grifos acrescentados)

A Lei Municipal nº 8.289/2012, que define regras para a realização de audiências públicas, determina em seu artigo 2º que as audiências públicas devem ser amplamente divulgadas, inclusive com 20 e, depois, com 7 dias antecedentes ao da realização da audiência:

**Artigo 2º.** Para a realização de audiência pública, o Poder Público **deve publicar o edital no diário oficial ou outro veículo utilizado pelo Poder Executivo Municipal e nos jornais de maior circulação do Município, por (duas) vezes, sendo a primeira com 20 (vinte) dias e a segunda com (sete) dias de antecedência da data da realização.**

(Grifos acrescentados)

E assim procedeu, foram publicados os editais de convocação no Diário Oficial do Legislativo, no Diário Oficial do Estado do Espírito Santo e no jornal A gazeta, respeitando as datas e limites impostos pela lei.

Além da divulgação nos diários e jornal, foi feita a publicidade nas redes sociais e no site oficial da Câmara de Vitória.

Importa salientar que todas as audiências públicas foram filmadas e o material em vídeo está disponível no site da CMV e no canal do *youtube*, sendo possível sua consulta a qualquer momento.

A primeira Audiência Pública, dia 22/02/2018, aconteceu no Auditório da Prefeitura de Vitória, com a presença de 450 pessoas.

A proposta das Audiências Públicas, era o próprio demandante defender a emenda apresentada, logo apos, abria a fala para aquele que quisesse fazer o contraditório.

Identificador: 37003700-340036003A00-052004100 Conferência em <http://www.cmv2018.gov.br/portal/autenticidade>

DAVIESMAEL DAVIESMAEL DAVIESMAEL.COM.BR

Câmara Municipal de Vitória  
Av. Mal. Mascarenhas de Moraes, 1778  
Bento Ferreira - Vitória - ES

Vereador ●  
**Davi**  
**ESMAEL**  
Deus é a nossa força





CÂMARA MUNICIPAL DE VITÓRIA

Na recepção o participante recebia um bloco de cédulas, que serviram para votar pela aprovação ou pela rejeição da emenda que fosse apresentada.

Na primeira Audiência Pública, as discussões foram em torno de 29 das 56 emendas:

**1 - Processo nº 13094/2017, Requerimento nº 356/2017 - Proponente:** Vereador Davi Esmael - **Ementa:** Altera zoneamento da Av. Des. Santos Neves, Reta da Penha e Cezar Hilal para ZAR1; **2 - Processo nº 13079/2017, Requerimento nº 341/2017 - Proponente:** Leonil - **Ementa:** Permite postos de gasolina na Av. Dante Michelini – Anexo 08, Tabela 01; **3 - Processo nº 12723/2017, Requerimento nº 207/2017 - Proponente:** Mazinho dos Anjos - **Ementa:** Institui o "terraço jardim" – Artigo 79. Esta emenda foi sugerida e apresentada pelo Vereador Mazinho dos Anjos; **4 - Processo nº 13086/2017, Requerimento nº 348/2017 - Proponente:** Max da Mata - **Ementa:** Acrescenta parágrafo único, dobra o coeficiente de aproveitamento e altura do canal da passagem – Artigo 20. A emenda foi sugerida e apresentada pelo Vereador Max da Mata; **5 - Processo nº 13085/2017, Requerimento nº 347/2017 - Proponente:** Max da Mata - **Ementa:** Acrescenta parágrafo único, admitindo apresentação de estudo de impacto de vizinhança para revitalização do centro, com índices urbanísticos diferentes dos estabelecidos para a região – Artigo 21; **6 - Processo nº 13088/2017, Requerimento nº 350/2017 - Proponente:** Max da Mata - **Ementa:** ANEXO 2 – MAPAS 1 e 2 – ANEXO 9, ANEXO F – isenta de gabarito e altura na Praia do Suá; **7 - Processo nº 13089/2017, Requerimento nº 351/2017 - Proponente:** Vinícius Simões - **Ementa:** ANEXO 8 – Tabela 1 – alinhamento ao CNAE; **8 - Processo nº 13092/2017, Requerimento nº 354/2017 - Proponente:** Vinícius Simões - **Ementa:** ANEXO 2 – MAPA 2 – altera gabarito e altura de Bento Ferreira; **9 - Processo nº 13111/2017, Requerimento nº 372/2017 - Proponente:** Vinícius Simões - **Ementa:** ANEXO 8 – Tabela 1 – Folha 2 – limitação de boates na Praia do Canto e Santa Lúcia; **10 - Processo nº 13078/2017, Requerimento nº 340/2017 - Proponente:** Comissão de Meio Ambiente - **Ementa:** Altera ZOE1 para ZPA1 (em frente a Praia de Camburi – Zona Aeroportuária) – Anexo 02, Mapa 01; **11 - Processo nº 13080/2017, Requerimento nº 342/2017 - Proponente:** Comissão de Políticas Urbanas - **Ementa:** Art. 331, 332 e 333 - Sistema de Alvará de Aprovação de Obra; **12 - Processo nº 13084/2017, Requerimento nº 346/2017 - Proponente:** Comissão de Políticas Urbanas - **Ementa:** ANEXO 2 – MAPA 2 – Visadas do morro da Gamela e Morro do Itapenambi (alteração de gabarito e altura); **13 - Processo nº 13115/2017, Requerimento nº 375/2017 - Proponente:** Comissão de Políticas Urbanas - **Ementa:** Suprime o desenho 02 – (Afastamento frontal de 25m tomado em relação à testada da Av. Beira Mar em sua intersecção com a testada voltada pra a rua Aristides Campos) do Anexo 10, Mapa 02. e taxa de ocupação da ZOP5; **14 - Processo nº 13083/2017, Requerimento nº 345/2017 - Proponente:** Comissão de Políticas Urbanas - **Ementa:** Altera as alíneas "e" e "g" do inciso I e as alíneas "a" e "d" do inciso II do art. 291 (Conselho do PDU) do Projeto de Lei 290/17; **15 - Processo nº 13132/2017, Requerimento nº 378/2017 - Proponente:** Comissão de Políticas Urbanas - **Ementa:** Inclui Institutos Federais no CMPDU – Artigo 291, II, g; **16 - Processo nº 13073/2017, Requerimento nº 335/2017 - Proponente:** Comissão de Políticas Urbanas

Identificador: 37003700-0340036003A00540052004100 Conferência em <http://www.cmv.vitoria.es.gov.br/portal/cidade>

DAVIESMAEL DAVIESMAEL DAVIESMAEL.COM.BR

Câmara Municipal de Vitória  
Av. Mal. Mascarenhas de Moraes, 1778  
Bento Ferreira - Vitória - ES











CÂMARA MUNICIPAL DE VITÓRIA

Com a presença de 143 pessoas, foram apresentadas e votadas as 13 emendas seguintes:

**1º Processo nº 13098/2017, Requerimento nº 360/2017, Proponente:** Wanderson Marinho, **Ementa:** Define critério de baixa renda para reconhecimento de ZEIS1 – Artigo 28; **2º Processo nº 13095/2017, Requerimento nº 357/2017, Proponente:** Comissão de Políticas Urbanas, **Ementa:** Abranda o remembramento, permitindo que áreas maiores de 250 m sejam aglutinadas para residencial multifamiliar e atividades não residenciais – Artigo 132; **3º Processo nº 13116/2017, Requerimento nº 376/2017, Proponente:** Comissão de Políticas Urbanas, **Ementa:** Suprime o artigo, que limita o remembramento nas ZEIS – Artigo 132; **4º Processo nº 13218/2017, Requerimento nº 376/2017, Proponente:** Comissão de Políticas Urbanas, **Ementa:** Suprime o artigo, que limita o remembramento nas ZEIS – Artigo 132; **5º Processo nº 13102/2017, Requerimento nº 364/2017, Proponente:** Comissão de Políticas Urbanas, **Ementa:** Muda de ZPA1 para ZEIS1 em São Pedro – Anexo 02 – Mapa 01; **6º Processo nº 13113/2017, Requerimento nº 374/2017, Proponente:** Comissão de Políticas Urbanas, **Ementa:** Suprime afastamento da Serafim Derenzi – Artigo 48, inciso I; **7º Processo nº 13108/2017, Requerimento nº 370/2017, Proponente:** Comissão de Políticas Urbanas, **Ementa:** Elementos aflorados e decks – Artigo 97; **8º Processo nº 13096/2017, Requerimento nº 358/2017, Proponente:** Comissão de Políticas Urbanas, **Ementa:** Altera de 2 para 3 gabaritos em condomínios horizontais – Artigo 53, alínea “c”; **9º Processo nº 13099/2017, Requerimento nº 361/2017, Proponente:** Comissão de Políticas Urbanas, **Ementa:** Altera área de domínio das vias internas de condomínios horizontais – Artigo 153; **10º Processo nº 13105/2017, Requerimento nº 367/2017, Proponente:** Comissão de Políticas Urbanas, **Ementa:** Área de carga e descarga em apenas 50% da área de afastamento – Artigo 98; **11º Processo nº 13101/2017, Requerimento nº 363/2017, Proponente:** Comissão de Políticas Urbanas, **Ementa:** Inclui observação no item 4 da tabela de índices de controle urbanístico por zona – fazendo um escalonamento de acordo com a altura do edifício – Anexo 09 – Folha 02; **12º Processo nº 13100/2017, Requerimento nº 362/2017, Proponente:** Comissão de Políticas Urbanas, **Ementa:** Cria ZOC 4, com novos índices urbanísticos em Bento Ferreira – Artigo 16, III, - Anexo 09 – Folha 01; **13º Processo nº 13097/2017, Requerimento nº 359/2017, Proponente:** Comissão de Políticas Urbanas, **Ementa:** Retira testada máxima de 200 m – Artigo 152.

A terceira e última Audiência Pública, 01/03/2018, aconteceu em Goiabeiras, na Praça 3 de Maio, com um público bem expressivo em números, com a presença de 716 pessoas. No dia 14 emendas foram apreciadas e votadas pela sociedade:

**1º Processo nº 13082/2017, Requerimento nº 344/2017, Proponente:** Davi Esmael, **Ementa:** DAVI ESMAEL – flexibilização da exigência de vagas de estacionamento; **2º Processo nº 13081/2017, Requerimento nº 343/2017, Proponente:** Comissão de Políticas Urbanas, **Ementa:** Atividades preferencialmente não residenciais na ZPT, ART. 107 – vagas na ZPT, ANEXO 2 – MAPA 2 – isenta a ZPT de gabarito e altura – Artigo 33; **3º Processo nº 13103/2017, Requerimento 365/2017, Proponente:**

Identificador: 37003706000340036003A0000052004100 Conferência em <http://www.campos.gov.br/sp/autenticidade>

DAVIESMAEL DAVIESMAEL DAVIESMAEL.COM.BR



Câmara Municipal de Vitória  
Av. Mal. Mascarenhas de Moraes, 1778  
Bento Ferreira - Vitória - ES  
CEP: 25090-005 Fone: (51) 3334-4511







CÂMARA MUNICIPAL DE VITÓRIA

Comissão de Políticas Urbanas, Ementa: Art. 33 – atividades preferencialmente não residenciais na ZPT; art. 107 – vagas na ZPT, anexo 2 – mapa 2 – isenta a ZPT de gabarito e altura; **4º Processo nº 13075/2017, Requerimento nº 337/2017, Proponente:** Comissão de Políticas Urbanas, Ementa: Coexistência da ZPT com uso residencial, comércio e serviços – Artigo 33; **5º Processo nº 13217/2017, Requerimento nº 381/2017, Proponente:** Comissão de Políticas Urbanas, Ementa: Inclui inciso VI ao art. 33 - Estimular a coexistência e sinergia entre atividades tecnológicas com os demais usos urbanos, residencial, comercial e serviços – Artigo 33; **6º Processo nº 13112/2017, Requerimento nº 373/2017, Proponente:** Comissão de Políticas Urbanas, Ementa: Zona mista no Parque Tecnológico – Artigo 33; **7º Processo nº 13216/2017, Requerimento nº 380/2017, Proponente:** Vinicius Simões, Ementa: ANEXO 8 – Tabela 1 – Folha 2 – limitação de boates na Praia do Canto e Santa Lúcia; **8º Processo nº 13104/2017, Requerimento nº 366/2017, Proponente:** Max da Mata, Ementa: Acrescenta item 18 - para todas as zonas, exceto ZOR, ZOE, ZI e ZEIS2, será permitido o acréscimo de mais 0,5 de coeficiente de aproveitamento no pavimento térreo, para uso de incentivo tecnológico” – Anexo 09; **9º Processo nº 13106/2017, Requerimento nº 368/2017, Proponente:** Max da Mata, Ementa: ANEXO 2 – MAPA 1 – transforma Fradinhos em ZOR 2; **10º Processo nº 13087/2017, Requerimento nº 349/2017, Proponente:** Max da Mata, Ementa: ART. 17 – acrescenta parágrafo único, permitindo uso de ZPA para loteamentos em regularização; **11º Processo nº 13077/2017, Requerimento nº 339/2017, Proponente:** Comissão de Meio Ambiente, Ementa: ART. 35 – intervenção ZPAs; **12º Processo nº 13072/2017, Requerimento nº 334/2017, Proponente:** Comissão de Políticas Urbanas, Ementa: ANEXO 2 – MAPA 1 – tira as ZPAs da Vale; **13º Processo nº 13090/2017, Requerimento nº 352/2017, Proponente:** Comissão de Meio Ambiente, Ementa: ANEXO 2 – MAPA 1 – excluindo as ZPA da Zona Industrial; **14º Processo nº 13107/2017, Requerimento nº 369/2017, Proponente:** Comissão de Políticas Urbanas, Ementa: ANEXO 2 – MAPA 1 – alterando de ZPA3 para ZPA2 o Parque Botânico da Vale;

O assunto que demandou mais debates e empasse foi o que se tratava do Parque Tecnológico, onde o projeto original prevê uma área exclusiva para a construção do Parque. Entretanto, a família Dadalto, proprietária da área, pleiteia uma área que possibilite o uso misto, ou seja, tanto para o Parque tecnológico, quanto para o uso residencial.

De outro lado, a população em sua totalidade prefere que a área seja usada para o uso do Parque Tecnológico, uso residencial e pequenos comércios.

Ao todo, as 3 Audiências Públicas tiveram a participação ativa de 1.309 pessoas, nas quais a população manifestou sua vontade pela aprovação ou rejeição das emendas propostas.



Identificador: 37003706000340036003A00000052004100 Conferência em <http://www.ccmv.es.gov.br/spda/autenticidade>.

DAVIESMAEL DAVIESMAEL [www.DAVIESMAEL.COM.BR](http://www.DAVIESMAEL.COM.BR)

Câmara Municipal de Vitória  
Av. Mal. Mascarenhas de Moraes, 1778  
Bento Ferreira - Vitória - ES



Vereador   
**Davi**  
**mael**  
Deus é a nossa força.





O quantitativo e o teor dos votos nas cédulas, podem ser conferidos consultando os autos do Processo 11398/2019, que consta o Projeto de Lei do Plano Diretor Urbano, sob o N° 290/2017.

## 1.6 - EMENDAS PROPOSTAS E O VOTO DO RELATOR

O Precedente Regimental N° 006/2017 prevê requisitos para a propositura de emendas ao Projeto de Lei N° 290/2017, como a forma, prazo, relação com o tema principal, que não importem despesas, **dentre outros:**

**Artigo 5° - A Apresentação de emendas parlamentares** ao projeto de lei que institui, revisa ou altera o Plano Diretor Urbano do Município de Vitória, **deve observar os seguintes requisitos:**

I - ser apresentada de forma **técnica, regimental e tempestiva;**

II - **não importem**, as referidas emendas, em **aumento de despesa prevista no projeto de lei;**

III - possua **afinidade lógica com a proposição original;**

IV - obedecer ao princípio do paralelismo das formas, concedendo mesma amplitude de **debate a participação popular conferido ao projeto original.**

(Grifos acrescidos)

Dentro do prazo estabelecido, 14/11/2017 a 13/12/2017, foram recebidas 56 sugestões dos mais variados temas tratados no PDU. Em decorrência disto, provocamos a Procuradoria da Casa para que exarasse parecer consultivo sobre todas as emendas apresentadas.

Neste sentido, a Procuradoria se manifestou desfavoravelmente quanto as emendas constantes nos processos de **n° 13077/2017, 13085/2017, 13080/2017, 13083/2017, 13098/2017, 13132/2017**, por invadirem a esfera de competência privativa do Executivo Municipal. Além disso, o processo n° **13080/2017** aumenta a despesa prevista para o projeto original.

Pois bem, dentre todas as sugestões apresentadas, os temas mais recorrentes







foram o aumento da taxa de ocupação na Enseada do Suá; possibilidade de instalação de torres comerciais em Bento Ferreira; aumento do limite de altura dos prédios em vias arteriais da Cidade; retirada da proibição de desmembramento de lotes na região de São Pedro; e possibilidade de uso misto na área do Parque Tecnológico.

Um tema frequentemente discutido pelo Conselho Consultivo e lideranças comunitárias, além dos já mencionados, foi as Zonas de Proteção Ambiental (ZPA) na área do Aeroporto de Vitória e na Ponta do Tubarão. As implementações ou modificações relacionadas às ZPA's se tornaram um assunto de destaque nas reuniões, sendo um tema de grande debate entre os presentes.

Agora, passo a apresentar e explanar sobre as alterações sugeridas pelas entidades de classe, entidades, lideranças comunitárias e particulares, que durante as audiências públicas receberam as manifestações do público. Ao final de cada uma delas, emito meu voto:

1. **Processo nº 13094/2017, Requerimento nº 356/2017 - Proponente:** Vereador Davi Esmael - **Ementa:** Altera zoneamento da Av. Des. Santos Neves, Reta da Penha e Cezar Hilal para ZAR1.

Apresentada, a emenda recebeu 237 votos, sendo que 203 pessoas aprovam a alteração e 34 pessoas a rejeitaram, manifestando a permanência do texto original.

Meu voto nesta emenda é pela APROVAÇÃO DA EMENDA, para que seja alterado o Zoneamento da Av. Desembargador Santos Neves, Reta da Penha e Cezar Hilal para ZAR 1. Considero adequado pois interliga corredores da Reta da Penha com Av. Cesar Hilal, uniformizando o zoneamento dos corredores de transporte coletivo.

2. **Processo nº 13079/2017, Requerimento nº 341/2017 - Proponente:** Leonil - **Ementa:** Permite postos de gasolina na Av. Dante Michelini -- Anexo 08,





Tabela 01.

A emenda foi sugerida pelo Vereador Leonil, que a apresentou, manifestando a vontade do Município Alberto Campos, representante da Associação de Moradores de Jardim Camburi. Esta emenda foi alvo de críticas pelos moradores e outras lideranças comunitárias, inclusive de defensores do Meio Ambiente.

A sugestão recebeu 259 votos, sendo que 109 pessoas aprovam a permissão e 150 pessoas a rejeitaram.

Meu voto vai de acordo com a vontade da maioria, qual seja, pela **REJEIÇÃO DA EMENDA**. Defendo a implantação de atividades de lazer, turismo e recreação na orla, e não de posto de gasolina, que pode ser ofertada em outras áreas da cidade. Destaca-se ainda que existem riscos que podem variar de incêndios até contaminações de recursos naturais. Postos na Orla, sob o ponto de vista ambiental, fogem inclusive ao princípio da precaução.

3. **Processo nº 12723/2017, Requerimento nº 207/2017 - Proponente:** Mazinho dos Anjos - **Ementa:** Institui o “terraço jardim” – Artigo 79. Esta emenda foi sugerida e apresentada pelo Vereador Mazinho dos Anjos.

A Sra. Maressa Mendes, representante da PMV, foi favorável a alteração do texto original, para incluir o terraço jardim.

Ainda, a manifestação dos presentes foi pela aprovação da alteração com 148 votos favoráveis, contra 50 votos pela rejeição.

Por entender que a iniciativa é louvável e trará urbanidade para os terraços dos edifícios na Cidade de Vitória, considerando a vontade dos munícipes, meu voto é pela **APROVAÇÃO DA EMENDA**.

4. **Processo nº 13086/2017, Requerimento nº 348/2017 - Proponente:** Max da Mata - **Ementa:** Acrescenta parágrafo único, dobra o coeficiente de





aproveitamento e altura do canal da passagem – Artigo 20. A emenda foi sugerida e apresentada pelo Vereador Max da Mata.

A matéria recebeu 196 votos, sendo que 99 pessoas foram pela aprovação da alteração e 97 foram favoráveis.

Por entender que esta alteração causará impacto negativo para a Cidade, meu voto é pela **REJEIÇÃO DA EMENDA**. Há ausência de estudos técnicos de interferência paisagística e impacto no sistema viário da área para fundamentar aumento de 100% da altura e do CA. Frisa-se que a população de Barro Vermelho manifestou-se contrária a elevação da altura na margem do canal em discussões públicas

5. **Processo nº 13085/2017, Requerimento nº 347/2017 – Proponente: Max da Mata - Ementa:** Acrescenta parágrafo único, admitindo apresentação de estudo de impacto de vizinhança para revitalização do centro, com índices urbanísticos diferentes dos estabelecidos para a região – Artigo 21.

Emenda sugerida e proposta pelo Vereador Max da Mata, que após explicada, recebeu 187 votos da sociedade. Dentre eles 101 pessoas foram favoráveis e outra 86 foram pela rejeição da proposta.

Embora a população tenha sido favorável à alteração, entendo ser o mais correto a se fazer, agindo dentro da legalidade, votar pela **REJEIÇÃO DA EMENDA**. A proposta cria procedimento discricionário para o Centro sem definir parâmetros claros de julgamento e vincula procedimento administrativo do executivo à ciência do legislativo.

Nesse sentido está a procuradoria da Casa que, em seu exímio parecer nº 010/2018, sugeriu o não acolhimento da matéria “por invadir a esfera de competência privativa do Executivo Municipal”.

6. **Processo nº 13088/2017, Requerimento nº 350/2017 - Proponente: Max da**





Mata - **Ementa:** ANEXO 2 – MAPAS 1 e 2 – ANEXO 9, ANEXO F – isenta de gabarito e altura na Praia do Suá.

Emenda sugerida pelo Vereador Max da Mata, entretanto foi uma proposta de um munícipe, representante da Associação de Moradores da Praia do Suá.

A proposta recebeu 184 votos. Entretanto, a sociedade não foi de acordo com a alteração que a emenda faria ao projeto original, votando 146 pessoas contrárias à matéria, contra 38 votos favoráveis.

Entendo que a uma democracia de fato escuta e atende o pleito do povo, não farei diferente do que penso. Nesta emenda, meu voto é pela **REJEIÇÃO DA EMENDA**, assim como a grande maioria da população. O acolhimento da proposta implicaria em uma duplicidade de zoneamento para o mesmo local, vínculo de índices a lotes não identificados e o uso de anexo com versão diferente do projeto de lei.

7. **Processo nº 13089/2017, Requerimento nº 351/2017 - Proponente:** Vinícius Simões - **Ementa:** ANEXO 8 – Tabela 1 – alinhamento ao CNAE.

Esta emenda recebeu 179 votos, sendo que 156 pessoas votaram pelo aprovação e outra 23, pela rejeição.

Desta forma, julgo ser razoável votar pela **APROVAÇÃO DA EMENDA**, assim como a sociedade. Há mero ajuste na proposta de lei enviada a esta Casa.

8. **Processo nº 13092/2017, Requerimento 354/2017 - Proponente:** Vinícius Simões - **Ementa:** ANEXO 2 – MAPA 2 – altera gabarito e altura de Bento Ferreira.

Após apresentação, a alteração recebeu 173 votos. 95 pessoas votaram contra a proposta e 78 votaram a favor.

A pedido do autor, considerando sua prerrogativa, a presente emenda foi







arquivada mediante protocolo do pedido, sob o Processo 1491/2018.

Ante o exposto, não há falar em voto, uma vez que a emenda tenha sido arquivada. Decisão, a meu ver, acertada. Uma vez que altura e gabarito são parâmetros a serem seguidos pelo conjunto das edificações, por interferirem no contexto da paisagem, não havendo sentido ser diferenciada por uso. Destaca-se ainda que para a Avenida beira Mar tem-se um problema de redação. Se a proposta fosse apenas para a lateral direita, sentido Centro, entende-se que seria adequada, pois muda-se a volumetria das edificações mas não inviabiliza a construção. No entanto, da forma como está redigida, inclui os lotes da lateral esquerda, sentido Centro, o que consideramos inadequado por permitir a verticalização em lotes limítrofes com o mar (EX: Clube Alvares Cabral).

9. **Processo nº 13111/2017, Requerimento nº 372/2017 - Proponente:** Vinícius Simões - **Ementa:** ANEXO 8 – Tabela 1 – Folha 2 – limitação de boates na Praia do Canto e Santa Lúcia.

A municipalidade defendeu, no Encontro da Cidade, que há a necessidade de se ampliar o potencial turístico e de lazer da região, e que acatar essa sugestão contrariará a tendência de uso já existente, além de impedir a regularização/qualificação dos empreendimentos já instalados.

A proposta de emenda foi sugerida por Antônio Carlos Gomes que, após explicar o teor da emenda, a mesma recebeu 198 votos. Sendo 78 pela aprovação e 120 pela rejeição. Todavia, considerando tão somente o pleito da população diretamente afetada, o voto é pela **APROVAÇÃO DA EMENDA**.

10. **Processo nº 13078/2017, Requerimento nº 340/2017 - Proponente:** Comissão de Meio Ambiente - **Ementa:** Altera ZOE1 para ZPA1 (em frente a Praia de Camburi – Zona Aeroportuária) – Anexo 02, Mapa 01.

A emenda foi sugerida pela Comissão de Meio Ambiente da Câmara





CÂMARA MUNICIPAL DE VITÓRIA

Municipal de Vitória, apresentada por Márcia Soares, técnica representante da Comissão.

Após explanação, a proposta obteve 176 votos. 102 contrários e 74 favoráveis a alteração.

Considerando a vontade dos votantes e, principalmente, pelo fato dela pretender atingir a área que já foi alterada para zona de proteção ambiental no Encontro da Cidade, meu voto é pelo **ARQUIVAMENTO DA EMENDA**, (considera versão desatualizada da Minuta de Lei).

11. **Processo nº 13080/2017, Requerimento nº 342/2017 - Proponente:** Comissão de Políticas Urbanas - **Ementa:** Art. 331, 332 e 333 - Sistema de Alvará de Aprovação de Obra.

A proposta foi sugerida pela Comissão de Políticas Urbanas e apresentada pelo Vereador Davi Esmael. Recebeu 105 votos favoráveis a emenda, contra 54 contrários, totalizando 159 votos.

Assim sendo, meu voto é pela **APROVAÇÃO DA EMENDA**, que está em sintonia com o princípio da publicidade e transparência dos atos públicos.

12. **Processo nº 13084/2017, Requerimento nº 346/2017 – Proponente e Demandante:** Comissão de Políticas Urbanas - **Ementa:** ANEXO 2 – MAPA 2 – Visadas do morro da Gamela e Morro do Itapenambi (alteração de gabarito e altura).

A manifestação dos presentes em audiência pública obteve um total de 190 votos: 91 pessoas foram favoráveis e 99, contrárias a emenda de alteração.

Constata-se que a população está dividida sobre a matéria. Entendo ser hoje uma boa opção para o desenvolvimento da Cidade, atraindo investidores para o Município.

Identificador: 3700370000340036003A0050052004100 Conferência em <http://www.cmv.es.gov.br/sn/autenticidade>

DAVIESMAEL DAVIESMAEL DAVIESMAEL.COM.BR

Câmara Municipal de Vitória  
Av. Mal. Mascarenhas de Moraes, 1778  
Bento Ferreira - Vitória - ES  
CEP: 29.050-825 Fone: 33344516





Todavia, imprescindível é corrigir expressão utilizada na emenda. Onde se lê que “a taxa de ocupação deverá ser obrigatoriamente rente ao afastamento frontal”, leia-se “rente ao alinhamento do afastamento de fundo”. Essa correção, apontada pelo arquiteto Kennedy P. C. R. Vianna, não representa qualquer ganho em potencial construtivo.

“Na minuta a preservação dos morros se dá pelo escalonamento da altura junto ao afastamento frontal progressivo, na emenda, a preservação dos marcos naturais, ainda mais valorizada, dar-se-á pela restrição da taxa de ocupação somada a desobstrução de no mínimo 50% da testada/alinhamento, gerando ocupações mais racionais e eliminando massas em proporção mais prejudicial às visuais do observador pelas avenidas. Assim, procede-se as alterações que destacam os terrenos estratégicos para a preservação visual dos morros e que se enquadrarão ao novo modelo arquitetônico idealizado” (parecer técnico).

Sendo assim, meu voto é pela **APROVAÇÃO DA EMENDA**.

**13. Processo nº 13115/2017, Requerimento nº 375/2017 - Proponente:**  
Comissão de Políticas Urbanas - **Ementa:** Suprime o desenho 02 – (Afastamento frontal de 25m tomado em relação à testada da Av. Beira Mar em sua intersecção com a testada voltada pra a rua Aristides Campos) do Anexo 10, Mapa 02 e taxa de ocupação da ZOP5.

A proposta, depois de apresentada, recebeu um total de 171 votos, sendo que 100 pessoas foram pela aprovação da emenda e outros 71, pela rejeição da alteração do projeto original. Entretanto, considero que a proposta foi apresentada sem fundamentação técnica e contraria os objetivos gerais da política urbana (art. 5º, incisos VIII e XII) e as diretrizes da política de proteção ao patrimônio (art. 8º, inciso III). Sendo assim, meu voto é pela **REJEIÇÃO DA EMENDA**.

**14. Processo nº 13083/2017, Requerimento nº 345/2017 - Proponente:**  
Comissão de Políticas Urbanas - **Ementa:** Altera as alíneas “e” e “g” do inciso I e as alíneas “a” e “d” do inciso II do art. 291 (Conselho Municipal do PDU) do Projeto de Lei 290/17.







A proposta recebeu 150 votos. 84 pessoas foram favoráveis e 66 foram contrários a alteração.

Destaca-se que a proposta está em sintonia com a reforma administrativa feita pela municipalidade no final de 2017, data em ocorreu a fusão e extinção de secretarias. A Secretaria de Turismo, por exemplo, deixou de existir.

Seguindo a maioria dos votantes, o voto é pela **APROVAÇÃO DA EMENDA**.

15. **Processo nº 13132/2017, Requerimento nº 378/2017 - Proponente:** Comissão de Políticas Urbanas - **Ementa:** Inclui Institutos Federais no CMPDU – Artigo 291, II, g.

A emenda foi sugerida pelo IFES, com um número expressivo, recebeu 221 votos. 24 pessoas foram contra a proposta e 197 pessoas foram a favor da proposta. Esta sugestão recebeu grande número de votação favorável e merece prosperar.

Sendo assim, para agir com a legalidade, o voto é pela **APROVAÇÃO DA MATÉRIA**.

16. **Processo nº 13073/2017, Requerimento nº 335/2017 - Proponente:** Comissão de Políticas Urbanas - **Ementa:** Anexo 02, Mapa 01 – Manutenção do PDU (Remover ZPA do clube Alvares Cabral).

Proposta sugerida pelo Clube Álvares Cabral, obteve 195 votos, dentre eles 93 favoráveis e 102 contrários à proposta.

Neste sentido e acatando a escolha da população, meu voto é pela **REJEIÇÃO DA EMENDA**, por entender que a proposta vai contra os pareceres técnicos da SEMMAM, não foi dialogada com a comunidade de Bento Ferreira, e já foi rejeitada no Encontro da Cidade.

17. **Processo nº 13076/2017, Requerimento nº 338/2017 - Proponente:**







Comissão de Políticas Urbanas - **Ementa:** Limita prédios públicos na Enseada do Suá – Anexo 08, Tabela 01.

Proposta apresentada pela AMEI – Enseada do Suá, recebeu 186 votos. 112 favoráveis e 74 contrários.

Observando a manifestação da sociedade, meu voto é pela **APROVAÇÃO DA EMENDA.**

18. **Processo nº 13221/2017, Requerimento nº 385/2017 - Proponente:** Comissão de Políticas Urbanas - **Ementa:** Limite de alvará para repartições públicas na Enseada do Suá – Artigo 327-A.

Emenda também da AMEI – Enseada do Suá, recebeu 179 votos. 113 favoráveis e 66 contrários.

Considerando a vontade da sociedade, meu voto é pela **APROVAÇÃO DA EMENDA.**

19. **Processo nº 13222/2017, Requerimento nº 386/2017 - Proponente:** Comissão de Políticas Urbanas - **Ementa:** ALTERA O ANEXO 09 – Índices de Controle Urbanísticos por Zona, para incluir nota de exceção na coluna "Taxa de Ocupação Máxima" da ZOP4, no bairro Enseada do Suá.

A proposta é da AMEI - Enseada do Suá que recebeu 141 votos, sendo 72 favoráveis e 69 desfavoráveis a alteração que contribuirá com a vinda de residenciais para o bairro.

A vontade da maioria, acerca do assunto, deve prevalecer, então meu voto é pela **APROVAÇÃO DA EMENDA.**

20. **Processo nº 13220/2017, Requerimento nº 384/2017; Proponente:** Comissão de Políticas Urbanas - **Ementa:** Altera o Anexo 04 – Tabela 01 – Folha 02 - Hierarquia Viária – Vias Coletoras.





Mais uma sugestão da AMEI – Enseada do Suá, recebeu 158 votos dos presentes.

Desses 158, 119 pessoas foram favoráveis a emenda, contra 39 votos contra a proposta.

Meu voto, então, é conforme vota a maioria, pela **APROVAÇÃO DA EMENDA.**

**21. Processo nº 13109/2017, Requerimento 371/2017 - Proponente:** Comissão de Políticas Urbanas - **Ementa:** Criação de ZOC4 – Américo Buaiz, Saturnino de Brito, Alaor Queiroz de Araújo e Humberto Martins de Paula – gabarito 4 a altura 12m, e inclui o conceito de telhado verde. Emenda sugerida pela Associação de Proprietários e Inquilinos da Enseada do Suá e apresentada pelo seu representante Fernando.

Esta emenda foi sugerida pela Associação de Proprietários, Moradores e Inquilinos – ZOR 3, ela obteve 215 votos.

Desses 215 votos, 176 pessoas foram contra a alteração e apenas 39 votaram favoráveis.

Meu voto é de acordo com a vontade expressiva da sociedade, sendo pela **REJEIÇÃO DA EMENDA.** Destaca-se ainda que a criação da Zona ficou prejudicada pelos erros na criação do anexo de índices correspondente. Além disso, cria coeficiente básico e máximo, mas não apresenta o novo texto da observação "17" que indicaria a forma de calculo para atingir o Coeficiente máximo. O mais grave é a alteração da numeração das observações na tabela do ANEXO 09, que pode comprometer a aplicação do anexo para o restante da cidade e a proposta de substituição do texto original da observação 17 que refere-se a Zona Industrial.

**22. Processo nº 13074/2017, Requerimento nº 336/2017 - Proponente:**







Comissão de Políticas Urbanas - **Ementa:** Altera a redação do §4º do artigo 50 – REGIME DO PRE.

A proposta foi sugerida e defendida por Fábio Aranha Fares, obtendo 134 votos. 57 contrários à emenda e 77, favoráveis.

Embora a população tenha votado a favor da proposta, entendo que o melhor para o desenvolvimento urbano de Vitória é a permanência do texto original. Portanto, meu voto é pela **REJEIÇÃO DA EMENDA**. Trata-se de área de relevante interesse ambiental e paisagístico. O conjunto construído atual é precário e com grande potencial de renovação, especialmente em caso de reurbanização da orla. Não há ganhos coletivos em manter o modelo de ocupação atual. A possibilidade de regularização de imóveis sobre a faixa de 15m compromete o resgate das margens do canal.

23. **Processo nº 13093/2017, Requerimento nº 355/2017 - Proponente:** Comissão de Políticas Urbanas - **Ementa:** Suprime alíneas “k”, “l”, “m” do inciso I do artigo 224; Altera o Anexo 20 – Mapa 01 – Marcos Naturais Objeto de Plano de Preservação da Paisagem, para suprimir os Marcos Naturais “k” Morro da Gamela, “l” Morro do Guajuru (Cruzeiro) e “m” Morro de Itapenambi; Altera o Anexo 02 – Mapa 02 – Zoneamento de gabarito e alturas.

A emenda foi sugerida pela Fecomércio e apresentada por seu representante Sr. Chalhub.

A manifestação dos presentes obteve um total de 167 votos: 91 pessoas foram contrárias e 76, favoráveis à emenda de alteração.

Então, seguindo a maioria dos votantes, meu voto é com a maioria, qual seja, pela **REJEIÇÃO DA EMENDA**.

24. **Processo nº 13118/2017, Requerimento nº 377/2017 - Proponente:** Comissão de Políticas Urbanas - **Ementa:** Altera o Anexo 16, Folha 12 –







Número mínimo de vagas destinadas à guarda e estacionamento de veículos, áreas de carga e descarga de mercadorias, áreas de embarque e desembarque de passageiros.

Sugerida pelo IFES e apresentada por Fábio Aranha, a emenda recebeu 147 votos, sendo que 83 pessoas foram favoráveis e 64, foram contrárias à alteração.

Considerando o estudo técnico realizado pela PMV, através da Secretária de Desenvolvimento da Cidade, entendo que a melhor forma de avançar no que tange a Urbanidade é manter a proposta do projeto de lei.

Nesse sentido, meu voto é pela **REJEIÇÃO DA EMENDA**. A emenda conflita com o art. 109, podendo inclusive dificultar a aprovação dos projetos públicos municipais, sendo inadequada por definir percentual fixo de redução de vagas sem análise técnica

**25. Processo nº 13091/2017, Requerimento nº 353/2017 - Proponente:**  
Comissão de Políticas Urbanas - **Ementa:** Suprime a prancha 19-19 – Anexo 07 – Mapa 2A.

A emenda proposta recebeu 115 votos ao todo, deles 39 foram favoráveis à emenda, e 76 pessoas foram contrárias à supressão apresentada.

O voto, então, é com a maioria, sendo pela **REJEIÇÃO DA EMENDA**.

Reitera-se que o Plano Diretor Municipal é a Lei que orienta o processo de crescimento da cidade. O PDU deve contemplar os projetos referentes a melhoria da mobilidade urbana, em especial aqueles referentes a transporte coletivo bem como estabelecer as condições para que os mesmos possam ser viabilizados no futuro. A retirada de área afetada pelo Projeto do BRT, sem estudo técnico fundamentado, pode implicar na inviabilização da futura implantação do projeto.







**26. Processo nº 12678/2017, Requerimento nº 206/2017 - Proponente:**

Vereador Mazinho dos Anjos - **Ementa:** Altera o Anexo 05 – Mapa 01: Rede Cicloviária, com a supressão da ciclovia planejada em toda a extensão da Av. Antônio Borges na Mata da Praia – Regional 09.

Proposta apresentada pelo Vereador Mazinho dos Anjos, sugerida pela Paróquia São Camilo e Associação de Moradores da Mata da Praia.

A proposta somou 178 votos. 117 deles foram favoráveis à emenda e 61 foram contra a alteração do texto original do PL.

Com a maioria, meu voto é pela **APROVAÇÃO DA EMENDA.**

**27. Processo nº 13071/2017, Requerimento nº 333/2017 - Proponente:**

Comissão de Políticas Urbanas - **Ementa:** ANEXO 2 – MAPA 1 - Tira a ZPA do campo do Santa Cruz. Emenda sugerida pela Superintendência Patrimônio da União – SPU.

A proposta foi sugerida pela Superintendência Patrimonial da União, porém apresentada pela Comissão de Políticas Urbanas. A mesma recebeu 104 votos contrários e 66 votos favoráveis à emenda. Totalizando 170 votantes.

Todavia, diante da inexistência de atributos naturais que justifiquem a criação dessa ZPA, opino pela **APROVAÇÃO DA EMENDA.**

**28. Processo nº 13070/2017, Requerimento nº 332/2017 - Proponente:**

Comissão de Políticas Urbanas - **Ementa:** Anexo 02 – Mapa 01 - Altera área da Ilha do Boi de ZPA3 para ZOR4.

A emenda foi sugestão do Sr. Victor Murad, ao todo obteve 155 votos. 123 pessoas votaram contra a emenda, e 32 foram favoráveis.

Observem que há claro erro na propositura da emenda: o zoneamento proposto - ZOR 04 não existe no projeto de Lei. Logo, a emenda é inaplicável.







Mesmo assim, passo a enfrentar de forma rápida o mérito da proposta. A SEMMAM manifestou-se contrária a proposta, uma vez que, além dos atributos ambientais apontados pela equipe técnica, as Zonas de Proteção foram deliberadas pelo COMDEMA e aprovada pelo encontro da cidades.

Por todo o exposto, meu voto é pelo **ARQUIVAMENTO DA EMENDA**.

29. **Processo nº 13219/2017, Requerimento nº 383/2017 - Proponente:** Comissão de Políticas Urbanas - **Ementa:** ARTIGO 329 – Inclui §2º, que altera o art. 1º da Lei do PRE.

Esta foi mais uma proposta do Sr. Fábio Aranha. Esta obteve 147 votos: 93 pessoas foram favoráveis e 54, contrárias à alteração.

Mesmo a população tendo votado a favor da proposta, o melhor para o desenvolvimento urbano de Vitória, a meu ver, é a permanência do texto original. Trata-se de matéria de lei específica, não devendo ser tratada no PDU.

Portanto, meu voto é pela **REJEIÇÃO DA EMENDA**.

30. **Processo nº 13098/2017, Requerimento nº 360/2017 - Proponente:** Wanderson Marinho - **Ementa:** Define critério de baixa renda para reconhecimento de ZEIS1 – Artigo 28.

A proposta recebeu 77 votos, sendo que 12 pessoas votaram contra a proposta e 65, votaram a favor da emenda.

Entretanto, mesmo com a expressividade positiva na votação, a matéria está eivada de vícios de iniciativa, adentrando na ceara de gerência do Executivo Municipal, conforme orienta a Procuradoria em seu Parecer Nº 010/2018.

Há clara mistura dos critérios de ocupação com políticas de assentamento. Os critérios de cracterização devem ser inerentes às ZEIS. Também existe



✓

✓



conflito com definição de população de baixa renda do projeto de Lei (§1º do artigo 154).

Portanto, meu voto é pela **REJEIÇÃO DA MATÉRIA**.

31. **Processo nº 13095/2017, Requerimento nº 357/2017 - Proponente:** Comissão de Políticas Urbanas - **Ementa:** Abranda o remembramento, permitindo que áreas maiores de 250m sejam aglutinadas para residencial multifamiliar e atividades não residenciais – Artigo 132.

Sugerida pela Fecomércio e proposta pela Comissão de Políticas Urbanas, esta matéria foi bem discutida e debatida nas reuniões, levantando diversos questionamentos.

A proposta é vista com bons olhos pelos líderes comunitários, parte do Conselho Consultivo e particulares. Constata-se que há nos autos um estudo técnico-jurídico enviado pelo Núcleo de Defesa Agrária e Moradia da Defensoria Pública do Estado, no sentido de que tal alteração não é um benefício para a comunidade local.

A população votou favorável à alteração, com 38 votos positivos, contra 35 votos negativos, totalizando 73 ao todo.

Nesse sentido, meu voto é pela **APROVAÇÃO DA EMENDA**.

32. **Processo nº 13116/2017, Requerimento nº 376/2017 - Proponente:** Comissão de Políticas Urbanas - **Ementa:** Suprime o artigo, que limita o remembramento nas ZEIS (artigo 132), somente para equipamentos públicos comunitários e áreas livres de uso público

De teor próximo ao Processo anterior, a proposta recebeu 72 votos, com 51 pessoas favoráveis e 21, desfavoráveis à emenda de alteração. Todavia, o enterimento, pelo princípio da igualdade, deve valer para todos.





Portanto, meu voto pela **REJEIÇÃO DA EMENDA**.

- 33. Processo nº 13218/2017, Requerimento nº 382/2017 - Proponente:**  
Comissão de Políticas Urbanas - **Ementa:** Suprime o artigo que limita o  
remembramento nas ZEIS – Artigo 132.

Sugerida pelo Sr. Fábio Aranha, a matéria é de mesmo objeto das duas  
propostas anteriores.

Ambas falam do remembramento de áreas na Região de São Pedro. Esta,  
porém, recebeu 44 votos favoráveis, contra 20 votos pela rejeição. Totaliza  
um número de 64 votos.

Por existir propostas que tratam do mesmo assunto, peço que a emenda seja  
**ARQUIVADA**. Caso contrário, meu voto é pela **APROVAÇÃO DA EMENDA**.

- 34. Processo nº 13102/2017, Requerimento nº 364/2017 - Proponente:**  
Comissão de Políticas Urbanas - **Ementa:** Muda de ZPA1 para ZEIS1 em  
São Pedro – Anexo 02 – Mapa 01.

Proposta sugerida pelo cidadão José Luiz Kafuri, recebeu 76 votos, sendo  
que 43 foram a favor da alteração e 33, foram contrários a emenda.

Vejo esta proposta incide sobre área vazia e carece de informações técnicas  
quanto a existência de atributos naturais.

Ante o exposto, estou impossibilitado de emitir parecer.

- 35. Processo nº 13113/2017, Requerimento nº 374/2017 - Proponente:**  
Comissão de Políticas Urbanas - **Ementa:** Suprime afastamento da Serafim  
Derenzi – Artigo 48, inciso I.

Proposta pelo CPV, esta foi uma das matérias mais discutidas durante as  
reuniões aqui na Câmara de Vereadores. Esta prevê a supressão do





afastamento da Rodovia Serafim Derenzi, que visa sua ampliação e duplicação.

Recebeu 70 votos no total, porém sua maioria, com 48 votos, aprovaram a iniciativa, contra 22 votos que a rejeitaram.

Neste parecer, limito minha opinião ao olhar urbanístico, deixando o mérito da proposta e seus reflexos para o momento do plenário. Entendo que ajustes são necessários, todavia, a duplicação urge.

**36. Processo nº 13108/2017, Requerimento nº 370/2017 - Proponente:**  
Comissão de Políticas Urbanas - **Ementa:** Elementos aflorados e decks – Artigo 97.

Apresentada pelo SINDUSCON, a proposta obteve 65 votos de todos os presentes. Deles, 7 foram contra e 58 foram favoráveis à emenda.

Entretanto, meu voto é pela **REJEIÇÃO DA EMENDA**. Considero a proposta original a melhor redação, pois possibilita a integração do afastamento à calçada.

**37. Processo nº 13096/2017, Requerimento nº 358/2017 - Proponente:**  
Comissão de Políticas Urbanas - **Ementa:** Altera de 2 para 3 gabaritos em condomínios horizontais – Artigo 53, alínea “c”.

Sugerida por SINDUSCON, a proposta obteve 63 votos de todos os presentes. Deles, 8 foram contra e 55 foram favoráveis à emenda.

Entendo ser a melhor opção, atender o que decide a maioria, sendo assim, meu voto é pela **APROVAÇÃO DA EMENDA**.

**38. Processo nº 13099/2017, Requerimento nº 361/2017 - Proponente:**  
Comissão de Políticas Urbanas - **Ementa:** Altera área de domínio das vias internas de condomínios horizontais – Artigo 153.







Proposta por SINDUSCON, a sugestão obteve 60 votos ao todo. Dentre eles, 50 foram favoráveis e apenas 10 foram contra a emenda.

Meu voto, então, é de acordo com a maioria, qual seja, pela **APROVAÇÃO DA EMENDA**.

**39. Processo nº 13105/2017, Requerimento nº 367/2017 - Proponente:** Comissão de Políticas Urbanas - **Ementa:** Área de carga e descarga em apenas 50% da área de afastamento – Artigo 98.

Também sugeria por SINDUSCON, a proposta obteve 61 votos no total. Sendo 22 contra a emenda e 39 favoráveis.

Portanto, meu voto é pela **REJEIÇÃO DA EMENDA**. Reconheço que a proposta do Município prioriza o uso do afastamento frontal para qualificação de acesso de pedestres, embarque e desembarque de passageiros, paraciclos, etc, além de área de paisagismo.

**40. Processo nº 13101/2017, Requerimento nº 363/2017 - Proponente:** Comissão de Políticas Urbanas - **Ementa:** Inclui observação no item 4 da tabela de índices de controle urbanístico por zona – fazendo um escalonamento de acordo com a altura do edifício – Anexo 09 – Folha 02.

Apresentada por SINDUSCON, a emenda recebeu 71 votos: 8 pessoas votaram contra a proposta e 63, a favor dela.

Entretanto, meu voto é pela **REJEIÇÃO DESSA EMENDA**, que amplia a taxa de ocupação indistintamente para todos imóveis na Enseada do Sua. A comunidade, de forma reiterada, requereu melhor olhar somente para os empreendimentos residenciais.

**41. Processo nº 13100/2017, Requerimento nº 362/2017 Proponente:** Comissão de Políticas Urbanas - **Ementa:** Cria ZOC 4, com novos índices urbanísticos em Bento Ferreira – Artigo 16, III, - Anexo 09 – Folha 01.





Proposta por SINDUSCON, a emenda recebeu 61 votos, com 8 pessoas contrárias e 53, favoráveis.

Entendo que é necessário um estudo técnico aprofundado para a definição ora apresentada, considerando todos os impactos que o Município poderá sofrer.

A alteração individual de determinada zona, pode ocasionar graves problemas para a Cidade. Se acatada fosse, a emenda permitiria prédios torres de escritório dentro do bairro Bento Ferreira, o que foi rejeitado no Encontro da Cidade. Além do mais, da forma apresentada é ela inaplicável pois não delimita/localiza a zona em mapa ou texto.

Sendo assim, meu voto é pelo **ARQUIVAMENTO DA EMENDA**.

**42. Processo nº 13097/2017, Requerimento nº 359/2017 - Proponente:** Comissão de Políticas Urbanas - **Ementa:** Retira testada máxima de 200 m – Artigo 152.

A última sugestão proposta pelo SINDUSCON recebeu 60 votos, dentre eles 7 pessoas foram contra a proposta e 53, foram favoráveis a ela.

Assegurando a efetiva democracia, meu voto é pela **APROVAÇÃO DA EMENDA**, tendo em vista a vontade da sociedade.

**43. Processo nº 13082/2017, Requerimento nº 344/2017 – Proponente e Demandante:** Vereador Davi Esmael - **Ementa:** Art. 109, inciso I – Flexibilização da exigência de vagas de estacionamento.

Sugerida por este Vereador, a proposta recebeu 307 votos. Dentre eles 11 pessoas foram contrárias e 296, foram favoráveis.

Além de ser o autor da proposta, a população majoritariamente considerou ser adequado permitir a redução de exigência de vagas fundamentada em







estudos técnicos e explicitar todos os níveis de ensino. Portanto, meu voto é pela **APROVAÇÃO DA EMENDA.**

44. **Processo nº 13081/2017, Requerimento Nº 343/2017. Proponente:** Comissão de Política Urbanas e **Demandante:** Lideranças comunitárias da Grande Goiabeiras. A proposta de emenda altera, em linhas gerais, o conceito de ZPT para ocupação preferencialmente não residencial de inovação tecnológica, transforma os números mínimos de vagas obrigatórias em número máximo, retira limites de altura e gabarito, torna permitido o uso misto em 3 quadras da ZPT, cria parâmetros construtivos específicos e aplicação de outorga sustentável para ZPT e adota índice de oferta de vagas equivalente ao dos corredores de transporte.

As propostas que tratam do Parque Tecnológico foram alvos de grande debates e embates, desde as reuniões. Não foi diferente no dia da Audiência Pública, em que o tema foi abordado.

Entretanto, esta emenda, sugerida pelas lideranças comunitárias de Goiabeiras, recebeu 403 votos: 29 contrários e 374, favoráveis à ocupação preferencialmente não residencial de inovação tecnológica. Está clara a legítima manifestação dos anseios daquela comunidade.

Vale destacar que as políticas de intervenção nas cidades, antes de tudo, devem combater as novas e iminentes estratégias do empresariado no sentido de promover a segregação dos espaços que compõe a cidade, levando, cada vez mais, a homogeneização e à padronização, características tão adversas a essência da cidade.

Contudo, convém frisarmos que a repulsa à referida padronização não se alia à ideia de desorganização, de apologia ao caos urbano, como ideia contrária a mudanças de que um ambiente de tal magnitude reproduziria de forma fiel a essência das grandes cidades. Porém, isso deve ser feito com cautela, garantindo que a voz do povo seja atendida.







Sendo assim, acredito que padronizar, engessando determinada área, em detrimento do interesse de apenas um grupo, colocando a sociedade no polo hipossuficiente, não é o melhor caminho.

Meu voto, portanto, é conforme a escolha da maioria, sendo pela **APROVAÇÃO DA EMENDA.**

**45. Processo nº 13103/2017, Requerimento nº 365/2017. Proponente:** Comissão de Política Urbanas. **Demandante:** Lideranças Comunitárias de Goiabeiras. **Emenda:** Permissão de residência em parte de área do Parque Tecnológico.

Também sugerida pelas lideranças comunitárias de Goiabeiras, esta proposta recebeu 399 votos: 36 contrários e 363, favoráveis à permissão de residência no Parque Tecnológico.

Por tratar do mesmo objeto da Emenda anterior, peço o **ARQUIVAMENTO** da mesma por estar prejudicada.

**46. Processo nº 13075/2017, Requerimento nº 337/2017. Proponente:** Comissão de Política Urbanas. **Demandante:** Família Dadalto. **Emenda:** Art. 33 – Coexistência do ZPT com uso residencial, comércio e serviços.

Sugerida pela família Dadalto, esta proposta diverge das anteriores, embora o incida sobre a área do Parque Tecnológico.

Ela visa o uso misto de residências, comércio e serviços na Zona do Parque.

O total de votação recebida nessa proposta foi de 391, porém apenas 37 pessoas foram favoráveis, contra 354 pessoas contra a proposta apresentada.

Entendendo e respeitando o anseio da sociedade, meu voto é pela **REJEIÇÃO DA EMENDA.**





**47. Processo nº 13217/2017, Requerimento nº 381/2017. Proponente:** Comissão de Política Urbanas. **Demandante:** Família Dadalto. **Emenda:** Inclui inciso VI do art. 33 - "estimular a coexistência e sinergia entre atividades tecnológicas com os demais usos urbanos, residencial, comercial e serviços".

Sugerida pela Família Dadalto, a proposta recebeu 395 votos. Dentre eles: 358 pessoas foram contra e 37, foram a favor.

Considerando a vontade expressiva da comunidade, meu voto é pela **REJEIÇÃO DA EMENDA.**

**48. Processo nº 13112/2017, Requerimento nº 373/2017. Proponente:** Comissão de Política Urbanas. **Demandante:** Conselho Popular de Vitória – CPV. **Emenda:** Zona mista no Parque Tecnológico – Artigo 33.

Sugerida pelo Conselho Popular de Vitória - CPV, a proposta visa tornar misto o uso da área do Parque Tecnológico.

O próprio CPV pediu que a presente emenda fosse arquivada, ainda assim a sociedade emitiu a opinião sobre a matéria, sendo que 29 pessoas foram favoráveis e outra 346, foram contra a proposta. Totalizando 375 votos ao todo.

Devido o pedido de **ARQUIVAMENTO** do autor, não ha falar em emissão de voto por parte deste parlamentar.

**49. Processo nº 13216/2017, Requerimento nº 380/2017. Proponente:** Comissão de Política Urbanas. **Demandante:** Família Dadalto. **Emenda:** ANEXO 8 - Tabela 1 – Folha 2 – Permite todas as atividades na ZPT.

Sugerida pela Família Dadalto, a proposta faz menção à Zona do Parque Tecnológico, permitindo todas as atividades na área.

A sociedade votou favorável, com 33 manifestações positivas, porém 361





peçoas, foram contra a alteração proposta.

Ante o exposto, meu voto é de acordo com a maioria, sendo pela **REJEIÇÃO DA EMENDA**.

**50. Processo nº 13104/2017, Requerimento nº 366/2017. Proponente e Demandante:** Vereador Max da Mata. **Emenda:** ANEXO 9 – Acrescenta item 18 - “Para as zonas, exceto ZOR, ZOE, ZI e ZEIS2, será permitido o acréscimo de mais 0,5 de coeficiência de aproveitamento no pavimento térreo, para uso de incentivo tecnológico”.

A presente sugestão foi proposta pelo Vereador Max da Mata, porém recebeu 351 votos contrários à sua emenda, contra 48 votos a favor. Totalizando 399 manifestações.

Pela expressividade da sociedade, entendo que a melhor alternativa é votar pela **REJEIÇÃO DA EMENDA**, atendendo o pleito da população. Observem que a emenda proposta apresenta estímulo para atividades não residenciais em pavimento térreo em áreas não adequadas: ZOR - áreas com grande restrição o uso comercial (mata da praia, ilhas, Fradinhos), ZOE - Grandes equipamentos (aeroporto, ufes e porto - não tem relação de pavimento térreo), ZI - Parque industrial - não tem relação de pavimento térreo, ZEIS - Áreas de vazios destinadas a edificação de habitação de interesse social.

**51. Processo nº 13106/2017, Requerimento nº 368/2017. Proponente:** Vereador Max da Mata. **Demandante:** Associação de Moradores de Fradinhos. **Emenda:** ANEXO 2 – MAPA 1 – transforma Fradinhos de ZPA 2 para ZOR 2.

A emenda foi sugerida pela Associação de Moradores de Fradinhos para que a área da região deixe de ser Zona de Proteção Ambiental 2, para tornar-se Zona de Ocupação Restrita 2.





A sociedade entendeu que a proposta deve ser aprovada, quando 383 pessoas foram favoráveis à emenda, entretanto 24 pessoas foram contra a sugestão de alteração.

No total, 407 pessoas participaram da decisão, e por isso entendo que redação original precisa ser alterada.

Assim voto pela **APROVAÇÃO DA EMENDA.**

**52. Processo nº 13087/2017, Requerimento nº 349/2017. Proponente e Demandante:** Vereador Max da Mata. **Emenda:** ART. 17 – acrescenta 5º, permitindo uso de ZPA para loteamentos em regularização.

Proposta pelo Vereador Max da Mata, recebeu um total de 275 votos, sendo que 248 pessoas foram contrárias e 27, foram favoráveis.

Na própria Audiência, o proponente fez o pedido de arquivamento para a comissão, formalizando o pedido através do Processo 1864/2018.

Logo, não ha falar em voto por parte deste Relator, uma vez que o próprio autor requereu o **ARQUIVAMENTO** da proposição, fazendo valer sua prerrogativa.

**53. Processo nº 13077/2017, Requerimento nº 339/2017. Proponente e Demandante:** Comissão de Meio Ambiente. **Emenda:** Art. 35 – Apreciação de intervenção em ZPA's e uso/ocupação das ZPA's inseridas na ZI.

Sugerida e apresentada pela Comissão de Políticas Urbanas, a presente proposta visa a intervenção em Zonas de Proteção Ambiental e o uso e ocupação das Zonas de Proteção Ambiental inseridas na Zona Industrial. Após explicada pelo representante da Comissão do Meio Ambiente, Vereador Luiz Paulo Amorim e Sr. Márcia, assessora da Comissão do Meio ambiente, a sociedade expressou sua vontade através das cédulas de votação.







Ao todo foram 390 votos, sendo que 44 foram favoráveis e 346 foram contra a proposta.

Ainda, a Procuradoria da Câmara emitiu parecer sugerindo o não acolhimento da presente proposta, uma vez que invade a esfera privativa do Executivo Municipal, gerando vício de incompetência legislativa.

Ante o exposto, meu voto é pela **REJEIÇÃO DA EMENDA**, como sugerido pela Respeitada Procuradoria e ante a vontade manifesta do povo.

**54. Processo nº 13072/2017, Requerimento nº 334/2017. Proponente:** Comissão de Política Urbanas. **Demandante:** Findes. **Emenda:** ANEXO 2 – MAPA 1 – tira as ZPA's da Vale.

Proposta pela Findes, a matéria retira as Zonas de Proteção Ambiental da Vale, permitindo que ela, como proprietária, faça seu uso como bem entender, uma vez que já existem legislações que regula e limita o seu uso.

A proposta recebeu 386 votos: 358 pessoas votaram a favor da emenda, e apenas 28 pessoas foram contra.

Entendo que por já existir uma vasta legislação que limita o uso de áreas, como as da Vale, não carece outro tipo de limitação, como esta que o município pretendeu na redação original do PDU.

Meu voto é pela **APROVAÇÃO DA EMENDA**, respeitando a decisão da SEMMAM e do COMDEMA.

**55. Processo nº 13090/2017, Requerimento nº 352/2017. Proponente e Demandante:** Comissão de Política Urbanas. **Emenda:** ANEXO 2 – MAPA 1 – tira as ZPA's da ZI.

A presente proposta tem o mesmo objeto da anterior, ou seja, a retirada das Zonas de Proteção Ambiental da Zona Industrial. Todavia, há a manutenção







de duas áreas: Parque Botânico da Vale e Lagoa dos Jacarés.

A votação foi expressiva também, com 395 no total: 362 favoráveis, contra 33 votos desfavoráveis.

Meu voto é pela **ARQUIVAMENTO DA EMENDA**, uma vez que inexistente parecer técnico sobre a existência de atributos naturais que justifiquem a criação de Zonas de Proteção Ambiental nessas áreas. Nesse sentido, se posicionou a Procuradoria desta Casa de Leis.

**56. Processo nº 13107/2017, Requerimento nº 369/2017. Proponente:** Comissão de Política Urbanas. **Demandante:** Moreschi. **Emenda:** ANEXO 2– MAPA 1 – alterando a ZPA3 para ZPA2 o Parque Botânico da Vale.

Sugerida pelo Sr. Moreschi, a presente proposta visa alterar a Zona de Proteção Ambiental do Parque Botânico, tornando-o mais restritiva do que prevê a atual redação.

A proposta obteve 386 votos. 355 pessoas foram contrárias à alteração e apenas 31 pessoas aprovaram.

Meu voto nesta emenda é pela **REJEIÇÃO DA EMENDA**, para que seja mantida o Zoneamento previsto no texto original.

## 2 - CONCLUSÃO

Durante todo o processo, foi fundamental a participação ativa da comunidade no trâmite do PL do novo PDU de Vitória aqui na CMV, apontando coletivamente quais são as prioridades e projetos estratégicos a serem implantados.

Hoje não há mais lugar para planejar o futuro de uma Cidade sem o envolvimento das pessoas que nela vivem. E neste sentido houve a participação da sociedade na construção do novo Plano Diretor Urbano de Vitória, em alguns momentos até como forma educativa, pois foram diversos espaços para coletar





CÂMARA MUNICIPAL DE VITÓRIA

estas sugestões tanto do Poder Executivo, no processo de elaboração da minuta, quanto na fase aqui no Legislativo.

Mas não acaba aqui, é de suma importância a fiscalização da população na implementação do novo PDU junto à gestão pública.

A prestação de contas do Executivo à população e a fiscalização por parte da mesma, exercerá o papel de garantir a continuidade deste movimento, que é de fundamental importância no processo de desenvolvimento democrático da cidade.

Diante da análise de todas as reuniões, debates e Audiências Públicas realizadas, tanto pela Comissão de Políticas Urbanas da Câmara, de todas as contribuições propostas pelos mais diversos segmentos da sociedade, de todas as sugestões apresentadas pela população de Vitória, pelos intensos debates com os Vereadores desta Casa, considerando os avanços legais, urbanos e democráticos propostos pelo Projeto de Lei nº 290/2017, julgo, SMJ, pela **APROVAÇÃO DO PROJETO ORIGINAL**, devendo ser observado para cada emenda entendimento exposto acima.

Palácio Atílio Vivácqua, 14 de março de 2018.

Vereador Davi Esmael – PSB

Presidente da Comissão de Políticas Urbanas



## COMISSÃO DE POLÍTICAS URBANAS

### VOTO EM SEPARADO

#### RELATÓRIO

Apresenta o voto em separado ao Parecer emitido pelo Vereador Davi Esmael no Projeto de Lei nº 290/2017, que “Aprova o Plano Diretor Urbano do Município de Vitória e dá outras providências”, com restrições às emendas constantes dos processos nºs. **13.111/17, 13.080/17, 13.113, 13073 e 13.132/17.**

**Nº 13.111/17** – Esta emenda se refere à limitação de boates na Praia do Canto e Santa Luiza.

A Comissão de Constituição e Justiça votou pela inconstitucionalidade e ilegalidade da matéria por conter vício material.

Entendemos que a aprovação da matéria trará prejuízo ao consumidor, que ficará adstrito a um menor número de locais para seu lazer, além de prejudicar o desenvolvimento do turismo.

Opinamos pela **REJEIÇÃO** da emenda.

**Nº 13.080/17** - A Comissão de Constituição e Justiça votou pela inconstitucionalidade e ilegalidade da matéria por conter vício material.

Esta emenda visa alterar os artigos 331 e 332 do PL 230/17. Ela não obedeceu os requisitos do Art. 5º, do Precedente Regimental nº 07/17.

Opinamos pela **REJEIÇÃO** da emenda.

**Nº 13.132/17** – A Comissão de Constituição e Justiça votou pela inconstitucionalidade e ilegalidade da matéria por conter vício material.

A emenda pretende incluir a participação dos Institutos Federais no Conselho Municipal de Políticas Urbanas. Corroboramos com a justificativa da CCJ, eis que existe vício de iniciativa.

Opinamos pela **REJEIÇÃO** da emenda.

**Nº 13.113/17** – A presente emenda é de autoria do Conselho Popular de Vitória e pretende suprimir o inciso I, do Art. 48, que suprime afastamento da Avenida Serafim Derenzi.

Entendemos que a emenda deve ser acatada, uma vez que supressão do inciso I é medida necessária para evitar sérios prejuízos aos proprietários daquele local.

Entendemos que o texto original do Projeto de Lei interfere indevidamente no direito de propriedade, e a emenda proposta deve ser aprovada.

Opinamos pela sua **APROVAÇÃO.**



**Nº 13.073/17** – A presente emenda é de autoria do Clube Álvares Cabral e pretende alterar o Anexo 2 – Mapa 1 – , e tira a ZPA do Clube Álvares Cabral, localizado no Bairro Bento Ferreira, nesta cidade.

Ressalte-se que a área do Campo do Clube Álvares Cabral atualmente não é considerada como ZPA, haja vista não haver naquele local qualquer potencial de preservação, eis que ali é específico para a atividade desportiva.

Neste caso, é necessária a modificação do projeto de lei em questão que passou a considerar a referida área para ZPA. E assim faz-se necessária a aprovação desta emenda, até mesmo por não vislumbrar qualquer impedimento legal, nem contradita as leis que regulam a espécie.

Opinamos pela **APROVAÇÃO** desta emenda.

### VOTO

Para prosseguimento de melhor discussão em Plenário, opinamos favoravelmente ao parecer apresentado pelo Relator, com restrições às emendas constantes dos **Processos números 13.111/17, 13.080/17, 13.113, 13.073 e 13.132/17**

É o parecer.

Palácio Atílio Vivácqua, 23 de março de 2018.

  
**SANDRO PARRINI**  
**VEREADOR - PDT**





CÂMARA MUNICIPAL DE VITÓRIA

## COMISSÃO DE POLÍTICAS URBANAS

**Processo Nº 11398/2017**

**Projeto de Lei Nº 290/2017**

**Ementa:** Aprova o Plano Diretor Urbano de Vitória – PDU

**Autor:** Prefeitura Municipal de Vitória

### I - RELATÓRIO

De autoria da Prefeitura Municipal de Vitória, o projeto visa aprovar o novo Plano Diretor Urbano de Vitória.

Com a vigência do Estatuto da Cidade, Lei 10.257/2001, tornou-se obrigatório a elaboração do Plano Diretor para cidades com mais de 20 mil habitantes.

Definiu, ainda, critério temporal de 10 anos, para que aquele fosse renovado, passando por um trâmite legislativo especial, com oitiva ativa da população, por meio de audiências públicas.

Recebido por esta comissão para a elaboração de Parecer, que foi pormenorizadamente emitido e apresentado por seu Presidente, Vereador Davi Esmael.

Em Reunião, este vereador foi designado para elaboração de novo parecer.

É o relatório.

### II - VOTO

Analisando toda a matéria, apresento cada emenda proposta e ao final de cada uma delas, emito meu voto.

- 1. Processo nº 13094/2017, Requerimento nº 356/2017 - Proponente:** Vereador Davi Esmael - **Ementa:** Altera zoneamento da Av. Des. Santos Neves, Reta da Penha e Cezar Hilal para ZAR1.

111

1

1



CÂMARA MUNICIPAL DE VITÓRIA

Apresentada, a emenda recebeu 237 votos, sendo que 203 pessoas aprovam a alteração e 34 pessoas a rejeitaram, manifestando a permanência do texto original.

Meu voto é pela **APROVAÇÃO DA EMENDA**.

2. **Processo nº 13079/2017, Requerimento nº 341/2017 - Proponente:** Leonil - **Ementa:** Permite postos de gasolina na Av. Dante Michelini – Anexo 08, Tabela 01.

A sugestão recebeu 259 votos, sendo que 109 pessoas aprovam a permissão e 150 pessoas a rejeitaram.

Meu voto vai de acordo com a vontade da maioria, qual seja, pela **REJEIÇÃO DA EMENDA**.

3. **Processo nº 12723/2017, Requerimento nº 207/2017 - Proponente:** Mazinho dos Anjos - **Ementa:** Institui o “terraço jardim” – Artigo 79. Esta emenda foi sugerida e apresentada pelo Vereador Mazinho dos Anjos.

A manifestação dos presentes foi pela aprovação da alteração com 148 votos favoráveis, contra 50 votos pela rejeição.

Considerando a vontade dos munícipes, meu voto é pela **APROVAÇÃO DA EMENDA**.

4. **Processo nº 13086/2017, Requerimento nº 348/2017 - Proponente:** Max da Mata - **Ementa:** Acrescenta parágrafo único, dobra o coeficiente de aproveitamento e altura do canal da passagem – Artigo 20. A emenda foi sugerida e apresentada pelo Vereador Max da Mata.

A matéria recebeu 196 votos, sendo que 99 pessoas foram pela aprovação da alteração e 97 foram favoráveis.

Por entender que esta alteração causará impacto negativo para a Cidade, meu voto é pela **REJEIÇÃO DA EMENDA**.

1 1 1

1

1



CÂMARA MUNICIPAL DE VITÓRIA

5. **Processo nº 13085/2017, Requerimento nº 347/2017 – Proponente: Max da Mata - Ementa:** Acrescenta parágrafo único, admitindo apresentação de estudo de impacto de vizinhança para revitalização do centro, com índices urbanísticos diferentes dos estabelecidos para a região – Artigo 21.

A emenda recebeu 187 votos da sociedade. Dentre eles 101 pessoas foram favoráveis e outra 86 foram pela rejeição da proposta.

Embora a população tenha sido favorável à alteração, entendo ser o mais correto a se fazer, votar pela **REJEIÇÃO DA EMENDA**.

6. **Processo nº 13088/2017, Requerimento nº 350/2017 - Proponente: Max da Mata - Ementa:** ANEXO 2 – MAPAS 1 e 2 – ANEXO 9, ANEXO F – isenta de gabarito e altura na Praia do Suá.

A proposta recebeu 184 votos. Entretanto, a sociedade não foi de acordo com a alteração que a emenda faria ao projeto original, votando 146 pessoas contrárias à matéria, contra 38 votos favoráveis.

Nesta emenda, meu voto é pela **REJEIÇÃO DA EMENDA**, assim como a grande maioria da população.

7. **Processo nº 13089/2017, Requerimento nº 351/2017 - Proponente: Vinícius Simões - Ementa:** ANEXO 8 – Tabela 1 – alinhamento ao CNAE.

Esta emenda recebeu 179 votos, sendo que 156 pessoas votaram pelo aprovação e outra 23, pela rejeição.

Desta forma, julgo ser razoável votar pela **APROVAÇÃO DA EMENDA**, assim como a sociedade.

8. **Processo nº 13092/2017, Requerimento 354/2017 - Proponente: Vinícius Simões - Ementa:** ANEXO 2 – MAPA 2 – altera gabarito e altura de Bento Ferreira.

1  
2  
3

4

5



CÂMARA MUNICIPAL DE VITÓRIA

Após apresentação, a alteração recebeu 173 votos. 95 pessoas votaram contra a proposta e 78 votaram a favor.

A pedido do autor, considerando sua prerrogativa, a presente emenda foi arquivada mediante protocolo do pedido, sob o Processo 1491/2018.

Portanto, não há falar em voto, neste caso.

9. **Processo nº 13111/2017, Requerimento nº 372/2017 - Proponente:** Vinícius Simões - **Ementa:** ANEXO 8 – Tabela 1 – Folha 2 – limitação de boates na Praia do Canto e Santa Lúcia.

A proposta de emenda foi sugerida por Antônio Carlos Gomes que, após explicar o teor da emenda, a mesma recebeu 198 votos. Sendo 78 pela aprovação e 120 pela rejeição.

Todavia, considerando tão somente o pleito da população diretamente afetada, o voto é pela **APROVAÇÃO DA EMENDA**.

10. **Processo nº 13078/2017, Requerimento nº 340/2017 - Proponente:** Comissão de Meio Ambiente - **Ementa:** Altera ZOE1 para ZPA1 (em frente a Praia de Camburi – Zona Aeroportuária) – Anexo 02, Mapa 01.

A emenda foi sugerida pela Comissão de Meio Ambiente da Câmara Municipal de Vitória.

Após explanação, a proposta obteve 176 votos. 102 contrários e 74 favoráveis a alteração.

Considerando a vontade dos votantes e, principalmente, pelo fato dela pretender atingir a área que já foi alterada para zona de proteção ambiental no Encontro da Cidade, meu voto é pelo **ARQUIVAMENTO DA EMENDA**.

11. **Processo nº 13080/2017, Requerimento nº 342/2017 - Proponente:** Comissão de Políticas Urbanas - **Ementa:** Art. 331, 332 e 333 - Sistema de Alvará de Aprovação de Obra.

1  
1  
1  
1  
1

1

1



CÂMARA MUNICIPAL DE VITÓRIA

A proposta recebeu 105 votos favoráveis a emenda, contra 54 contrários, totalizando 159 votos.

Assim sendo, meu voto é pela **APROVAÇÃO DA EMENDA**, que está em sintonia com o princípio da publicidade e transparência dos atos públicos.

**12. Processo nº 13084/2017, Requerimento nº 346/2017 – Proponente e Demandante:** Comissão de Políticas Urbanas - **Ementa:** ANEXO 2 – MAPA 2 – Visadas do morro da Gamela e Morro do Itapenambi (alteração de gabarito e altura).

A manifestação dos presentes em audiência pública obteve um total de 190 votos: 91 pessoas foram favoráveis e 99, contrárias a emenda de alteração.

Constata-se que a população está dividida sobre a matéria. Entendo ser hoje uma boa opção para o desenvolvimento da Cidade, atraindo investidores para o Município.

Sendo assim, meu voto é pela **APROVAÇÃO DA EMENDA**.

**13. Processo nº 13115/2017, Requerimento nº 375/2017 - Proponente:** Comissão de Políticas Urbanas - **Ementa:** Suprime o desenho 02 – (Afastamento frontal de 25m tomado em relação à testada da Av. Beira Mar em sua intersecção com a testada voltada pra a rua Aristides Campos) do Anexo 10, Mapa 02 e taxa de ocupação da ZOP5.

A proposta, depois de apresentada, recebeu um total de 171 votos, sendo que 100 pessoas foram pela aprovação da emenda e outros 71, pela rejeição da alteração do projeto original.

Porém, entendo que o melhor para a Cidade é o que consta no projeto original.

Sendo assim, meu voto é pela **REJEIÇÃO DA EMENDA**.

...

...

...



CÂMARA MUNICIPAL DE VITÓRIA

**14. Processo nº 13083/2017, Requerimento nº 345/2017 - Proponente:**  
Comissão de Políticas Urbanas - **Ementa:** Altera as alíneas “e” e “g” do inciso I e as alíneas “a” e “d” do inciso II do art. 291 (Conselho Municipal do PDU) do Projeto de Lei 290/17.

A proposta recebeu 150 votos. 84 pessoas foram favoráveis e 66 foram contrários a alteração.

Seguindo a maioria dos votantes, o voto é pela **APROVAÇÃO DA EMENDA.**

**15. Processo nº 13132/2017, Requerimento nº 378/2017 - Proponente:**  
Comissão de Políticas Urbanas - **Ementa:** Inclui Institutos Federais no CMPDU – Artigo 291, II, g.

A emenda foi sugerida pelo IFES, com um número expressivo, recebeu 221 votos. 24 pessoas foram contra a proposta e 197 pessoas foram a favor da proposta.

De acordo com a população, meu voto é pela **APROVAÇÃO DA MATÉRIA.**

**16. Processo nº 13073/2017, Requerimento nº 335/2017 - Proponente:**  
Comissão de Políticas Urbanas - **Ementa:** Anexo 02, Mapa 01 – Manutenção do PDU (Remover ZPA do clube Álvares Cabral).

Proposta sugerida pelo Clube Álvares Cabral, obteve 195 votos, dentre eles 93 favoráveis e 102 contrários à proposta.

Neste sentido e acatando a escolha da população, meu voto é pela **REJEIÇÃO DA EMENDA.**

**17. Processo nº 13076/2017, Requerimento nº 338/2017 - Proponente:**  
Comissão de Políticas Urbanas - **Ementa:** Limita prédios públicos na Enseada do Suá – Anexo 08, Tabela 01.

Proposta apresentada pela AMEI – Enseada do Suá, recebeu 186 votos. 112 favoráveis e 74 contrários.





CÂMARA MUNICIPAL DE VITÓRIA

Observando a manifestação da sociedade, meu voto é pela **APROVAÇÃO DA EMENDA.**

18. **Processo nº 13221/2017, Requerimento nº 385/2017 - Proponente:** Comissão de Políticas Urbanas - **Ementa:** Limite de alvará para repartições públicas na Enseada do Suá – Artigo 327-A.

Emenda também da AMEI – Enseada do Suá, recebeu 179 votos. 113 favoráveis e 66 contrários.

Considerando a vontade da sociedade, meu voto é pela **APROVAÇÃO DA EMENDA.**

19. **Processo nº 13222/2017, Requerimento nº 386/2017 - Proponente:** Comissão de Políticas Urbanas - **Ementa:** ALTERA O ANEXO 09 – Índices de Controle Urbanísticos por Zona, para incluir nota de exceção na coluna “Taxa de Ocupação Máxima” da ZOP4, no bairro Enseada do Suá.

A proposta é da AMEI - Enseada do Suá que recebeu 141 votos, sendo 72 favoráveis e 69 desfavoráveis a alteração que contribuirá com a vinda de residenciais para o bairro.

A vontade da maioria, acerca do assunto, deve prevalecer, então meu voto é pela **APROVAÇÃO DA EMENDA.**

20. **Processo nº 13220/2017, Requerimento nº 384/2017; Proponente:** Comissão de Políticas Urbanas - **Ementa:** Altera o Anexo 04 – Tabela 01 – Folha 02 - Hierarquia Viária – Vias Coletoras.

Mais uma sugestão da AMEI – Enseada do Suá, recebeu 158 votos dos presentes.

Desses 158, 119 pessoas foram favoráveis a emenda, contra 39 votos contra a proposta.





CÂMARA MUNICIPAL DE VITÓRIA

Meu voto, então, é conforme vota a maioria, pela **APROVAÇÃO DA EMENDA.**

21. **Processo nº 13109/2017, Requerimento 371/2017 - Proponente:** Comissão de Políticas Urbanas - **Ementa:** Criação de ZOC4 – Américo Buaiz, Saturnino de Brito, Alaor Queiroz de Araújo e Humberto Martins de Paula – gabarito 4 a altura 12m, e inclui o conceito de telhado verde. Emenda sugerida pela Associação de Proprietários e Inquilinos da Enseada do Suá e apresentada pelo seu representante Fernando.

Esta emenda foi sugerida pela Associação de Proprietários, Moradores e Inquilinos – ZOR 3, ela obteve 215 votos.

Desses 215 votos, 176 pessoas foram contra a alteração e apenas 39 votaram favoráveis.

Meu voto é de acordo com a vontade expressiva da sociedade, sendo pela **REJEIÇÃO DA EMENDA.**

22. **Processo nº 13074/2017, Requerimento nº 336/2017 - Proponente:** Comissão de Políticas Urbanas - **Ementa:** Altera a redação do §4º do artigo 50 – REGIME DO PRE.

A proposta foi sugerida e defendida por Fábio Aranha Fares, obtendo 134 votos. 57 contrários à emenda e 77, favoráveis.

Embora a população tenha votado a favor da proposta, entendo que o melhor para o desenvolvimento urbano de Vitória é a permanência do texto original.

Portanto, meu voto é pela **REJEIÇÃO DA EMENDA.**

23. **Processo nº 13093/2017, Requerimento nº 355/2017 - Proponente:** Comissão de Políticas Urbanas - **Ementa:** Suprime alíneas “k”, “l”, “m” do inciso I do artigo 224; Altera o Anexo 20 – Mapa 01 – Marcos Naturais Objeto de Plano de Preservação da Paisagem, para suprimir os Marcos Naturais “k”





CÂMARA MUNICIPAL DE VITÓRIA

Morro da Gamela, "l" Morro do Guajuru (Cruzeiro) e "m" Morro de Itapenambi;  
Altera o Anexo 02 – Mapa 02 – Zoneamento de gabarito e alturas.

A emenda foi sugerida pela Fecomércio e apresentada por seu representante  
Sr. Chalhub.

A manifestação dos presentes obteve um total de 167 votos: 91 pessoas  
foram contrárias e 76, favoráveis à emenda de alteração.

Então, seguindo a maioria dos votantes, meu voto é com a maioria, qual seja,  
pela **REJEIÇÃO DA EMENDA**.

24. **Processo nº 13118/2017, Requerimento nº 377/2017 - Proponente:**  
Comissão de Políticas Urbanas - **Ementa:** Altera o Anexo 16, Folha 12 –  
Número mínimo de vagas destinadas à guarda e estacionamento de veículos,  
áreas de carga e descarga de mercadorias, áreas de embarque e  
desembarque de passageiros.

Sugerida pelo IFES e apresentada por Fábio Aranha, a emenda recebeu 147  
votos, sendo que 83 pessoas foram favoráveis e 64, foram contrárias à  
alteração.

Considerando o estudo técnico realizado pela PMV, através da Secretária de  
Desenvolvimento da Cidade, entendo que a melhor forma de avançar no que  
tange a Urbanidade é manter a proposta do projeto de lei.

Nesse sentido, meu voto é pela **REJEIÇÃO DA EMENDA**. A emenda conflita  
com o art. 109, podendo inclusive dificultar a aprovação dos projetos públicos  
municipais, sendo inadequada por definir percentual fixo de redução de vagas  
sem análise técnica

25. **Processo nº 13091/2017, Requerimento nº 353/2017 - Proponente:**  
Comissão de Políticas Urbanas - **Ementa:** Suprime a prancha 19-19 – Anexo  
07 – Mapa 2A.





CÂMARA MUNICIPAL DE VITÓRIA

A emenda proposta recebeu 115 votos ao todo, deles 39 foram favoráveis à emenda, e 76 pessoas foram contrárias à supressão apresentada.

O voto, então, é com a maioria, sendo pela **REJEIÇÃO DA EMENDA**.

26. **Processo nº 12678/2017, Requerimento nº 206/2017 - Proponente:** Vereador Mazinho dos Anjos - **Ementa:** Altera o Anexo 05 – Mapa 01: Rede Cicloviária, com a supressão da ciclovía planejada em toda a extensão da Av. Antônio Borges na Mata da Praia – Regional 09.

Proposta apresentada pelo Vereador Mazinho dos Anjos, sugerida pela Paróquia São Camilo e Associação de Moradores da Mata da Praia.

A proposta somou 178 votos. 117 deles foram favoráveis à emenda e 61 foram contra a alteração do texto original do PL.

Com a maioria, meu voto é pela **APROVAÇÃO DA EMENDA**.

27. **Processo nº 13071/2017, Requerimento nº 333/2017 - Proponente:** Comissão de Políticas Urbanas - **Ementa:** ANEXO 2 – MAPA 1 - Tira a ZPA do campo do Santa Cruz. Emenda sugerida pela Superintendência Patrimônio da União – SPU.

A proposta foi sugerida pela Superintendência Patrimonial da União, porém apresentada pela Comissão de Políticas Urbanas. A mesma recebeu 104 votos contrários e 66 votos favoráveis à emenda. Totalizando 170 votantes.

Todavia, diante da inexistência de atributos naturais que justifiquem a criação dessa ZPA, opino pela **APROVAÇÃO DA EMENDA**.

- 
28. **Processo nº 13070/2017, Requerimento nº 332/2017 - Proponente:** Comissão de Políticas Urbanas - **Ementa:** Anexo 02 – Mapa 01 - Altera área da Ilha do Boi de ZPA3 para ZOR4.

A emenda foi sugestão do Sr. Victor Murad, ao todo obteve 155 votos. 123 pessoas votaram contra a emenda, e 32 foram favoráveis.





CÂMARA MUNICIPAL DE VITÓRIA

Observem que há claro erro na propositura da emenda: o zoneamento proposto - ZOR 04 não existe no projeto de Lei. Logo, a emenda é inaplicável.

Conforme argumenta o Relator Verador Davi Esmael, em seu parecer:

A SEMMAM manifestou-se contrária a proposta, uma vez que, além dos atributos ambientais apontados pela equipe técnica, as Zonas de Proteção foram deliberadas pelo COMDEMA e aprovada pelo encontro da cidades.

Por todo o exposto, meu voto é pelo **ARQUIVAMENTO DA EMENDA**.

29. **Processo nº 13219/2017, Requerimento nº 383/2017 - Proponente:** Comissão de Políticas Urbanas - **Ementa:** ARTIGO 329 – Inclui §2º, que altera o art. 1º da Lei do PRE.

Esta foi mais uma proposta do Sr. Fábio Aranha. Esta obteve 147 votos: 93 pessoas foram favoráveis e 54, contrárias à alteração.

Reitero o voto do Relator Vereador Davi Esmael, qual seja, pela **REJEIÇÃO DA EMENDA**.

30. **Processo nº 13098/2017, Requerimento nº 360/2017 - Proponente:** Wanderson Marinho - **Ementa:** Define critério de baixa renda para reconhecimento de ZEIS1 – Artigo 28.

A proposta recebeu 77 votos, sendo que 12 pessoas votaram contra a proposta e 65, votaram a favor da emenda.

Entretanto, mesmo com a expressividade positiva na votação, a matéria está eivada de vícios de iniciativa, adentrando na ceara de gerência do Executivo Municipal, conforme orienta a Procuradoria em seu Parecer Nº 010/2018.

Portanto, meu voto é pela **REJEIÇÃO DA MATÉRIA**.

31. **Processo nº 13095/2017, Requerimento nº 357/2017 - Proponente:** Comissão de Políticas Urbanas - **Ementa:** Abranda o remembramento,





CÂMARA MUNICIPAL DE VITÓRIA

permitindo que áreas maiores de 250m sejam aglutinadas para residencial multifamiliar e atividades não residenciais – Artigo 132.

A população votou favorável à alteração, com 38 votos positivos, contra 35 votos negativos, totalizando 73 ao todo.

Nesse sentido, meu voto é pela **APROVAÇÃO DA EMENDA**.

32. **Processo nº 13116/2017, Requerimento nº 376/2017 - Proponente:** Comissão de Políticas Urbanas - **Ementa:** Suprime o artigo, que limita o remembramento nas ZEIS (artigo 132), somente para equipamentos públicos comunitários e áreas livres de uso público

De teor próximo ao Processo anterior, a proposta recebeu 72 votos, com 51 pessoas favoráveis e 21, desfavoráveis à emenda de alteração. Todavia, o entendimento, pelo princípio da igualdade, deve valer para todos.

Portanto, meu voto é pela **REJEIÇÃO DA EMENDA**.

33. **Processo nº 13218/2017, Requerimento nº 382/2017 - Proponente:** Comissão de Políticas Urbanas - **Ementa:** Suprime o artigo que limita o remembramento nas ZEIS – Artigo 132.

Sugerida pelo Sr. Fábio Aranha, a matéria é de mesmo objeto das duas propostas anteriores.

Ambas falam do remembramento de áreas na Região de São Pedro. Esta, porém, recebeu 44 votos favoráveis, contra 20 votos pela rejeição. Totaliza um número de 64 votos.

Por existir propostas que tratam do mesmo assunto, peço que a emenda seja **ARQUIVADA**. Caso contrário, meu voto é pela **APROVAÇÃO DA EMENDA**.

34. **Processo nº 13102/2017, Requerente nº 364/2017 - Proponente:** Comissão de Políticas Urbanas - **Ementa:** Muda de ZPA1 para ZEIS1 em São Pedro – Anexo 02 – Mapa 01.





CÂMARA MUNICIPAL DE VITÓRIA

A sugestão procede do cidadão José Luiz Kafuri, em audiência recebeu 76 votos, sendo que 43 foram a favor da alteração e 33, foram contrários a emenda.

Considerando a vontade expressada pela população e por entender que a alteração proposta trará benefício pelos moradores, meu voto é pela **APROVAÇÃO DA EMENDA.**

**35. Processo nº 13113/2017, Requerimento nº 374/2017 - Proponente:** Comissão de Políticas Urbanas - **Ementa:** Suprime afastamento da Serafim Derenzi – Artigo 48, inciso I.

A proposta foi sugerida pelo Conselho Popular de Vitória - CPV, e que trata da supressão do afastamento da Rodovia Serafim Derenzi, que visa sua ampliação e duplicação.

Em audiência pública realizada na Região de São Pedro, a emenda recebeu 70 votos, 48 pessoas votaram a favor da iniciativa, e 22 pessoas a rejeitaram.

Entendo que este não é o melhor caminho para melhorar a mobilidade e a urbanidade da Região que a duplicação da Rodovia vai abranger.

A forma de desobstruir este lado da Cidade precisa ser melhor estudado pela Prefeitura e, principalmente, a sociedade precisa ser ouvida e participar das tomadas de decisão da gestão. Prevalecendo a Democracia.

Sendo assim, meu voto é pela **APROVAÇÃO DA EMENDA.**

**36. Processo nº 13108/2017, Requerimento nº 370/2017 - Proponente:** Comissão de Políticas Urbanas - **Ementa:** Elementos aflorados e decks – Artigo 97.

Apresentada pelo SINDUSCON, a proposta obteve 65 votos de todos os presentes. Deles, 7 foram contra e 58 foram favoráveis à emenda.





CÂMARA MUNICIPAL DE VITÓRIA

Entretanto, meu voto é pela **REJEIÇÃO DA EMENDA**. Considero a proposta original a melhor redação, pois possibilita a integração do afastamento à calçada.

**37. Processo nº 13096/2017, Requerimento nº 358/2017 - Proponente:** Comissão de Políticas Urbanas - **Ementa:** Altera de 2 para 3 gabaritos em condomínios horizontais – Artigo 53, alínea “c”.

Sugerida por SINDUSCON, a proposta obteve 63 votos de todos os presentes. Deles, 8 foram contra e 55 foram favoráveis à emenda.

Entendo ser a melhor opção, atender o que decide a maioria, sendo assim, meu voto é pela **APROVAÇÃO DA EMENDA**.

**38. Processo nº 13099/2017, Requerimento nº 361/2017 - Proponente:** Comissão de Políticas Urbanas - **Ementa:** Altera área de domínio das vias internas de condomínios horizontais – Artigo 153.

Proposta por SINDUSCON, a sugestão obteve 60 votos ao todo. Dentre eles, 50 foram favoráveis e apenas 10 foram contra a emenda.

Meu voto, então, é de acordo com a maioria, qual seja, pela **APROVAÇÃO DA EMENDA**.

**39. Processo nº 13105/2017, Requerimento nº 367/2017 - Proponente:** Comissão de Políticas Urbanas - **Ementa:** Área de carga e descarga em apenas 50% da área de afastamento – Artigo 98.

Também sugerida por SINDUSCON, a proposta obteve 61 votos no total. Sendo 22 contra a emenda e 39 favoráveis.

Portanto, meu voto é pela **REJEIÇÃO DA EMENDA**.

**40. Processo nº 13101/2017, Requerimento nº 363/2017 - Proponente:** Comissão de Políticas Urbanas - **Ementa:** Inclui observação no item 4 da





CÂMARA MUNICIPAL DE VITÓRIA

tabela de índices de controle urbanístico por zona – fazendo um escalonamento de acordo com a altura do edifício – Anexo 09 – Folha 02.

Apresentada por SINDUSCON, a emenda recebeu 71 votos: 8 pessoas votaram contra a proposta e 63, a favor dela.

Entretanto, meu voto é pela **REJEIÇÃO DESSA EMENDA**.

**41. Processo nº 13100/2017, Requerimento nº 362/2017 Proponente:** Comissão de Políticas Urbanas - **Ementa:** Cria ZOC 4, com novos índices urbanísticos em Bento Ferreira – Artigo 16, III, - Anexo 09 – Folha 01.

Proposta por SINDUSCON, a emenda recebeu 61 votos, com 8 pessoas contrárias e 53, favoráveis.

Entendo que é necessário um estudo técnico aprofundado para a definição ora apresentada, considerando todos os impactos que o Município poderá sofrer.

Sendo assim, meu voto é pelo **ARQUIVAMENTO DA EMENDA**.

**42. Processo nº 13097/2017, Requerimento nº 359/2017 - Proponente:** Comissão de Políticas Urbanas - **Ementa:** Retira testada máxima de 200 m – Artigo 152.

A última sugestão proposta pelo SINDUSCON recebeu 60 votos, dentre eles 7 pessoas foram contra a proposta e 53, foram favoráveis a ela.

Assegurando a efetiva democracia, meu voto é pela **APROVAÇÃO DA EMENDA**, tendo em vista a vontade da sociedade.

**43. Processo nº 13082/2017, Requerimento nº 344/2017 – Proponente e Demandante:** Vereador Davi Esmael - **Ementa:** Art. 109, inciso I – Flexibilização da exigência de vagas de estacionamento.





CÂMARA MUNICIPAL DE VITÓRIA

Sugerida por este Vereador, a proposta recebeu 307 votos. Dentre eles 11 pessoas foram contrárias e 296, foram favoráveis.

Considerando a vontade da população, meu voto é pela **APROVAÇÃO DA EMENDA**.

44. **Processo nº 13081/2017, Requerimento Nº 343/2017. Proponente:** Comissão de Política Urbanas **e Demandante:** Lideranças comunitárias da Grande Goiabeiras. A proposta de emenda altera, em linhas gerais, o conceito de ZPT para ocupação preferencialmente não residencial de inovação tecnológica, transforma os números mínimos de vagas obrigatórias em número máximo, retira limites de altura e gabarito, torna permitido o uso misto em 3 quadras da ZPT, cria parâmetros construtivos específicos e aplicação de outorga sustentável para ZPT e adota índice de oferta de vagas equivalente ao dos corredores de transporte.

A emenda, sugerida pelas lideranças comunitárias de Goiabeiras, recebeu 403 votos: 29 contrários e 374, favoráveis à ocupação preferencialmente não residencial de inovação tecnológica. Está clara a legítima manifestação dos anseios daquela comunidade.

Meu voto, portanto, é conforme a escolha da maioria, sendo pela **APROVAÇÃO DA EMENDA**.

45. **Processo nº 13103/2017, Requerimento nº 365/2017. Proponente:** Comissão de Política Urbanas. **Demandante:** Lideranças Comunitárias de Goiabeiras. **Emenda:** Permissão de residência em parte de área do Parque Tecnológico.

Também sugerida pelas lideranças comunitárias de Goiabeiras, esta proposta recebeu 399 votos: 36 contrários e 363, favoráveis à permissão de residência no Parque Tecnológico.

Por tratar do mesmo objeto da Emenda anterior, peço o **ARQUIVAMENTO DA EMENDA** por estar prejudicada.





CÂMARA MUNICIPAL DE VITÓRIA

**46. Processo nº 13075/2017, Requerimento nº 337/2017. Proponente:** Comissão de Política Urbanas. **Demandante:** Família Dadalto. **Emenda:** Art. 33 – Coexistência do ZPT com uso residencial, comércio e serviços.

Sugerida pela família Dadalto, esta proposta diverge das anteriores, embora incida sobre a área do Parque Tecnológico.

Ela visa o uso misto de residências, comércio e serviços na Zona do Parque.

O total de votação recebida nessa proposta foi de 391, porém apenas 37 pessoas foram favoráveis, contra 354 pessoas contra a proposta apresentada.

Entendendo e respeitando o anseio da sociedade, meu voto é pela **REJEIÇÃO DA EMENDA.**

**47. Processo nº 13217/2017, Requerimento nº 381/2017. Proponente:** Comissão de Política Urbanas. **Demandante:** Família Dadalto. **Emenda:** Inclui inciso VI do art. 33 - “estimular a coexistência e sinergia entre atividades tecnológicas com os demais usos urbanos, residencial, comercial e serviços”.

Sugerida pela Família Dadalto, a proposta recebeu 395 votos. Dentre eles: 358 pessoas foram contra e 37, foram a favor.

Considerando a vontade expressiva da comunidade, meu voto é pela **REJEIÇÃO DA EMENDA.**

**48. Processo nº 13112/2017, Requerimento nº 373/2017. Proponente:** Comissão de Política Urbanas. **Demandante:** Conselho Popular de Vitória – CPV. **Emenda:** Zona mista no Parque Tecnológico – Artigo 33.

Sugerida pelo Conselho Popular de Vitória - CPV, a proposta visa tornar misto o uso da área do Parque Tecnológico.

O próprio CPV pediu que a presente emenda fosse arquivada, ainda assim a sociedade emitiu a opinião sobre a matéria, sendo que 29 pessoas foram





favoráveis e outra 346, foram contra a proposta. Totalizando 375 votos ao todo.

Devido o pedido de **ARQUIVAMENTO** do autor, não ha falar em emissão de voto.

**49. Processo nº 13216/2017, Requerimento nº 380/2017. Proponente:** Comissão de Política Urbanas. **Demandante:** Família Dadalto. **Emenda:** ANEXO 8 - Tabela 1 – Folha 2 – Permite todas as atividades na ZPT.

Sugerida pela Família Dadalto, a proposta faz menção à Zona do Parque Tecnológico, permitindo todas as atividades na área.

A sociedade votou favorável, com 33 manifestações positivas, porém 361 pessoas, foram contra a alteração proposta.

Ante o exposto, meu voto é de acordo com a maioria, sendo pela **REJEIÇÃO DA EMENDA.**

**50. Processo nº 13104/2017, Requerimento nº 366/2017. Proponente e Demandante:** Vereador Max da Mata. **Emenda:** ANEXO 9 – Acrescenta item 18 - “Para as zonas, exceto ZOR, ZOE, ZI e ZEIS2, será permitido o acréscimo de mais 0,5 de coeficiência de aproveitamento no pavimento térreo, para uso de incentivo tenológico”.

A presente sugestão foi proposta pelo Vereador Max da Mata, porém recebeu 351 votos contrários à sua emenda, contra 48 votos a favor. Totalizando 399 manifestações.

 Pela expressividade da sociedade, entendo que a melhor alternativa é votar pela **REJEIÇÃO DA EMENDA.**

**51. Processo nº 13106/2017, Requerimento nº 368/2017. Proponente:** Vereador Max da Mata. **Demandante:** Associação de Moradores de





CÂMARA MUNICIPAL DE VITÓRIA

Fradinhos. **Emenda:** ANEXO 2 – MAPA 1 – transforma Fradinhos de ZPA 2 para ZOR 2.

A emenda foi sugerida pela Associação de Moradores de Fradinhos para que a área da região deixe de ser Zona de Proteção Ambiental 2, para tornar-se Zona de Ocupação Restrita 2.

A sociedade entendeu que a proposta deve ser aprovada, quando 383 pessoas foram favoráveis à emenda, entretanto 24 pessoas foram contra a sugestão de alteração.

No total, 407 pessoas participaram da decisão, e por isso entendo que redação original precisa ser alterada.

Assim, voto pela **APROVAÇÃO DA EMENDA.**

**52. Processo nº 13087/2017, Requerimento nº 349/2017. Proponente e Demandante:** Vereador Max da Mata. **Emenda:** ART. 17 – acrescenta 5º, permitindo uso de ZPA para loteamentos em regularização.

Proposta pelo Vereador Max da Mata, recebeu um total de 275 votos, sendo que 248 pessoas foram contrárias e 27, foram favoráveis.

Na própria Audiência, o proponente fez o pedido de arquivamento para a comissão, formalizando o pedido através do Processo 1864/2018.

Sendo assim, voto pelo **ARQUIVAMENTO DA EMENDA.**

**53. Processo nº 13077/2017, Requerimento nº 339/2017. Proponente e Demandante:** Comissão de Meio Ambiente. **Emenda:** Art. 35 – Apreciação de intervenção em ZPA's e uso/ocupação das ZPA's inseridas na ZI.

Sugerida e apresentada pela Comissão de Políticas Urbanas, a presente proposta visa a intervenção em Zonas de Proteção Ambiental e o uso e ocupação das Zonas de Proteção Ambiental inseridas na Zona Industrial.





CÂMARA MUNICIPAL DE VITÓRIA

Ao todo foram 390 votos, sendo que 44 foram favoráveis e 346 foram contra a proposta.

Ante o exposto, meu voto é pela **REJEIÇÃO DA EMENDA**, ante a vontade manifesta do povo.

**54. Processo nº 13072/2017, Requerimento nº 334/2017. Proponente:** Comissão de Política Urbanas. **Demandante:** Findes. **Emenda:** ANEXO 2 – MAPA 1 – tira as ZPA's da Vale.

Proposta pela Findes, a matéria retira as Zonas de Proteção Ambiental da Vale, permitindo que ela, como proprietária, faça seu uso como bem entender, uma vez que já existem legislações que regula e limita o seu uso.

A proposta recebeu 386 votos: 358 pessoas votaram a favor da emenda, e apenas 28 pessoas foram contra.

meu voto é pela **APROVAÇÃO DA EMENDA**.

**55. Processo nº 13090/2017, Requerimento nº 352/2017. Proponente e Demandante:** Comissão de Política Urbanas. **Emenda:** ANEXO 2 – MAPA 1 – tira as ZPA's da ZI.

A presente proposta tem o mesmo objeto da anterior, ou seja, a retirada das Zonas de Proteção Ambiental da Zona Industrial. Todavia, há a manutenção de duas áreas: Parque Botânico da Vale e Lagoa dos Jacarés.

A votação foi expressiva também, com 395 no total: 362 favoráveis, contra 33 votos desfavoráveis.

Meu voto é pela **ARQUIVAMENTO DA EMENDA**, uma vez que inexistente parecer técnico sobre a existência de atributos naturais que justifiquem a criação de Zonas de Proteção Ambiental nessas áreas. Nesse sentido, se posicionou a Procuradoria desta Casa de Leis.





CÂMARA MUNICIPAL DE VITÓRIA

56. **Processo nº 13107/2017, Requerimento nº 369/2017. Proponente:** Comissão de Política Urbanas. **Demandante:** Moreschi. **Emenda:** ANEXO 2- MAPA 1 – alterando a ZPA3 para ZPA2 o Parque Botânico da Vale.

Sugerida pelo Sr. Moreschi, a presente proposta visa alterar a Zona de Proteção Ambiental do Parque Botânico, tornando-o mais restritiva do que prevê a atual redação.

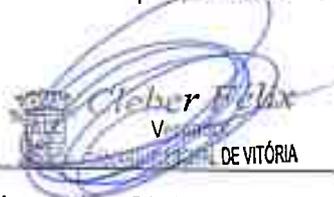
A proposta obteve 386 votos. 355 pessoas foram contrárias à alteração e apenas 31 pessoas aprovaram.

Meu voto nesta emenda é pela **REJEIÇÃO DA EMENDA**, para que seja mantida o Zoneamento previsto no texto original.

### III - CONCLUSÃO

Feito a análise e emissão de voto em cada emenda apresentada, meu voto, SMJ, é pela **APROVAÇÃO DO PROJETO ORIGINAL**, observando o entendimento exposto para cada emenda.

Palácio Atílio Vivácqua, 23 de março de 2018.



Cleber Felix  
Vereador  
CÂMARA MUNICIPAL DE VITÓRIA

Vereador Cleber Felix – PP





**CÂMARA MUNICIPAL DE VITÓRIA  
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO**

Foi apresentado o parecer na Comissão de Políticas Urbanas pelo relator Vereador Davi Esmael, em seguida os vereadores Mazinho dos Anjos e Sandro Parrini apresentaram votos em separado, na forma do Art.113 §3º do RI, foi designado novo relator da matéria, Vereador Cleber Félix.





CÂMARA MUNICIPAL DE VITÓRIA  
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO  
Comissão de Políticas Urbanas  
Gabinete do Vereador Mazinho dos Anjos

PROCESSO N°.....: 13.398/2017  
PROJETO DE Lei N°: 290/2017  
AUTOR.....: Poder Executivo Municipal  
ASSUNTO.....: Institui o novo Plano Diretor Urbano do Município  
de Vitória.

**VOTO EM SEPARADO**

Apresentado a COMISSÃO DE  
POLÍTICAS URBANAS, na forma do  
Art. 117 da Resolução n°  
1.919/2014 (Regimento Interno da  
Câmara Municipal de Vitória).

**I - RELATÓRIO:**

Este parecer refere-se ao Projeto de Lei n° 290/17, de autoria do Poder Executivo, que visa aprovar o Plano Diretor de Vitória que após 11 (onze) anos de vigência precisa ser revisto para estar em situação regular perante o Estatuto da Cidade, Lei Federal 10.257/2001, que no parágrafo 3°, do artigo 40, estabelece prazo de 10 (dez) anos para a revisão da lei que institui o Plano Diretor, sob pena de incorrer em crime de responsabilidade.

A revisão justifica-se também pela necessidade de fortalecer os processos de planejamento e gestão urbana no Município frente as transformações econômicas, sociais, demográficas e ambientais, entre outras, que estão em curso na cidade.

Foram dois anos de discussão acerca do tema, com trabalhos de suma importância, realizados pela assessoria e consultoria especializada em avaliação, formulação, adequação e revisão do Plano Diretor, o Instituto Pólis, cabendo aqui fazer uma breve síntese dos trabalhos realizados.

Antes de apresentar o relatório dos trabalhos realizados pelo Poder Executivo, através da empresa terceiriza, destaca-se que os mesmos não vieram anexados ao Projeto de Lei em comento, quando





**CÂMARA MUNICIPAL DE VITÓRIA**  
**ESTADO DO ESPÍRITO SANTO**  
**Comissão de Políticas Urbanas**  
**Gabinete do Vereador Mazinho dos Anjos**

este apresentou somente a MINUTA e nada mais. Nesse sentido, como poderia os nobres pares, bem como os cidadãos de Vitória, analisar todos os conteúdos, em sua maioria técnicos, que necessitam de *expert* das áreas correlatas.

Como pode uma pessoa leiga interpretar um artigo que versam sobre aspectos da engenharia, arquitetura, urbanismo, meio ambiente e demais áreas correlatas. Não conformado com esta situação o vereador Mazinho dos Anjos, através dos pedidos de informação, solicitou as seguintes informações:

1. Pedido de Informação n.º 108/2017: que solicitou informações relativas ao Contrato de Consultoria Especializada para revisão do PDU - Plano Diretor Urbano;

2. Pedido de Informação n.º 146/2017: solicitação sobre os delegados eleitos para representar os moradores na apreciação do Plano Diretor Urbano - PDU;

3. Pedido de Informação n.º 173/2017: que solicitou complementações ao pedido de informação de n.º 36/2017, tais como:

(a) cópia do edital da licitação que precedeu a contratação da POLIS INSTITUTO E ASSESSORIA EM POLÍTICAS SOCIAIS - contrato n.º 275/2014;

1. (b) cópia do contrato ou estatuto social da POLIS INSTITUTO E ASSESSORIA EM POLÍTICAS SOCIAIS;

2. (c) indicação dos membros da POLIS INSTITUTO E ASSESSORIA EM POLÍTICAS SOCIAIS que trabalharam na confecção do PDU, incluindo a certificação profissional (CRAU, CREA, etc) e comprovação da qualificação técnica compatível com os serviços contatados;

3. (c.1) indicação discriminada dos responsáveis técnicos por etapa dos serviços executados, bem como apresentação dos documentos comprobatórios que





**CÂMARA MUNICIPAL DE VITÓRIA**  
**ESTADO DO ESPÍRITO SANTO**  
**Comissão de Políticas Urbanas**  
**Gabinete do Vereador Mazinho dos Anjos**

atestam a realização de todos os serviços contratados.

**4. Pedido de Informação n.º 216/2017:** sobre o Quadro comparativo, detalhado, das alterações promovidas no Plano Diretor Urbano, evidenciando as principais mudanças entre o plano diretor atual e a minuta em trâmite na CMV, bem como os estudos e pareceres técnicos que embasaram as mudanças elencadas na forma do quesito;

**5. Pedido de Informação n.º 24/2018:** Cópias das atas que aprovaram a criação de ZPAS no CMPDU e no CONDEMA; Quais componentes biológicos, geológicos, paisagísticos, hidrológicos, arqueológicos, históricos e culturais determinantes para a criação de Zonas de Proteção ambiental nas seguintes áreas: Ponta de Tubarão; Campo do Santa Cruz; Recanto das Pedras; Solicita cópia do Plano de Uso e Ocupação do Solo da Ponta do Tubarão elaborado pela empresa Vale, bem como análise deste documento feito pela SEMMAM; Quais são as áreas de Proteção Permanentes Situadas na Ponta de Tubarão estão protegidas por quais legislações; Por fim, solicitou cópia das condicionantes ambientais para o funcionamento das empresas da Ponta do Tubarão, bem como do Plano Viário Municipal, nos termos do artigo 124 do Plano Diretor Urbano Vigente.

De posse das considerações apresentadas e dos documentos pertinentes ao projeto de lei, com exceção do último pedido de informação, que deveriam vir anexados desde o seu protocolo, até mesmo para facilitar quando da propositura das emendas, o que não ocorreu em tempo hábil, verdadeiro absurdo!

Neste interim, passo a relatar as etapas de elaboração do Plano Diretor Urbano:





CÂMARA MUNICIPAL DE VITÓRIA  
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO  
Comissão de Políticas Urbanas  
Gabinete do Vereador Mazinho dos Anjos

Na primeira etapa para elaboração do plano diretor foi realizado as seguintes análises temáticas:

I - Do Ordenamento do território: uso do solo, parcelamento do solo e condomínios, ocupação do solo, instrumentos de política urbana, relacionados ao ordenamento territorial;

II - Habitação: legislação, programas e ações, zonas especiais de interesse social no PDU, aspectos da regularização fundiária, aspectos da produção habitacional de interesse social, possibilidades de utilização de instrumentos jurídicos urbanísticos para a habitação de interesse social;

III - Diálogo entre planejamento e regulamentação da política habitacional, paisagem e patrimônio histórico cultural e arquitetônico: instrumentos de preservação do patrimônio histórico, cultural e arquitetônico;

IV - Meio Ambiente e saneamento ambiental: compatibilização entre instrumentos contidos na legislação ambiental e urbanística do município;

V - Espaços territoriais especialmente protegidos, saneamento ambiental, mobilidade urbana: modais de transporte e porções específicas do território;

VI - Gestão democrática: instrumentalização dos instrumentos de participação popular e democrática.

Em seguida, realizaram o diagnóstico socioeconômico (síntese de definição e eixos estratégicos) com apresentação dos resultados à Prefeitura e ao CMPDU.

Ato contínuo houve debates com a Sociedade Civil, com participação nas Assembleias e reuniões com entidades organizadas; realização de mesa redonda com entidades organizadas, bem como com os conselheiros do CMPDU. Após todo diálogo, apresentaram os relatórios e análise dos resultados das reuniões com as entidades e com os moradores.

Num quarto momento elaborou-se a minuta de Projeto de Lei, que foi submetido à discussão com o CMPDU, para então deliberar no





**CÂMARA MUNICIPAL DE VITÓRIA**  
**ESTADO DO ESPÍRITO SANTO**  
**Comissão de Políticas Urbanas**  
**Gabinete do Vereador Mazinho dos Anjos**

Encontro da Cidade, bem como nas Assembleias Territoriais que coloca em debate a proposta de reavaliação do PDU em suas diretrizes-chaves conforme dispostas no anteprojeto de lei consolidado na etapa anterior.

No encontro da cidade, foi aberto o diálogo com a população, sobre a proposta da minuta da lei. Na sequência, a sistematização de dados e preparação da mensagem legislativa.

Chegando nesta Casa em **19 de outubro de 2017**, quando os vereadores elaboraram o cronograma de apreciação e votação do novo PDU.

Em 09 de novembro de 2017, foi elaborado o precedente regimental **06/2017** que estabeleceu "o rito processual de tramitação da proposição de natureza especial que institui, revisa e altera o Plano Diretor Urbano do Município de Vitória, em atenção ao art. 167, da Lei Orgânica do Município, art. 250, IV, do Regimento Interno e Lei Federal nº 10.257 de 10 de julho de 2001, revogado pelo precedente n.º 07/2017 de 01 de fevereiro de 2017.

Cumprida todas as formalidades legais, a presente proposição esteve em pauta por três audiências públicas e foi encaminhada ao Departamento Legislativo para saneamento do processo e em seguida à Comissão de Constituição e Justiça para emissão de parecer técnico que foi devidamente apresentado em 15 de março de 2018.

Para eficiente elucidação dos trabalhos, a Presidência desta Casa expediu ofício circular informando dos prazos de relatoria e deliberação dos pareceres a partir do dia 02 de março de 2018, conforme disposição contida no art. 4º, inciso IV, do Precedente Regimental n.º 07 c/c art. 441 do Regimento Interno.

Ato contínuo, em 19 de março de 2018, houve a segunda reunião conjunta para análise do parecer da Comissão de Justiça, às 14 horas, quando foi apresentado o voto em separado deste vereador, que por maioria teve a aprovação em detrimento do parecer do relator da Comissão de Constituição, Justiça, Serviço Público e Redação da Câmara Municipal de Vitória (CMV), nos termos do art. 113, §2º do Regimento Interno desta Casa.





**CÂMARA MUNICIPAL DE VITÓRIA**  
**ESTADO DO ESPÍRITO SANTO**  
**Comissão de Políticas Urbanas**  
**Gabinete do Vereador Mazinho dos Anjos**

Em 20 de março de 2018, os membros das seis comissões envolvidas no processo de construção do Plano Diretor Urbano (PDU) - Projeto de Lei 290/2017 apreciaram o parecer dos relatores das comissões de Finanças e Defesa do Consumidor. Os vereadores deram pela aprovação do Projeto de Lei para que suas emendas pudessem ser debatidas em plenário, no dia 27 de março do ano corrente.

Em 22 de março de 2018, foram apresentados os pareceres da Comissão de Mobilidade Urbana e Meio Ambiente, que deram pela aprovação do Plano Diretor Urbano (PDU), com rejeição de algumas emendas que serão discutidas no momento apropriado, quando restou ratificado o voto em separado do vereador Leonil pela Comissão de Meio Ambiente.

E diante dessas análises temáticas, passamos a apresentar as emendas que foram devidamente analisadas nas referidas comissões:

Foram apresentadas 56 (cinquenta e seis) emendas, por conseguinte, foram anexadas aos autos, extraíndo os seguintes requerimentos:

- I.** Altera zoneamento da Av. Des. Santos Neves compreendido entre a Av. Nossa Senhora da Penha e Av. César Hilal como ZAR1;
- II.** Permite postos de gasolina na Av. Dante Michelini - Anexo 08, Tabela 01;
- III.** Institui o "terraço jardim" - Artigo 79;
- IV.** Acrescenta parágrafo único, dobra o coeficiente de aproveitamento e altura do canal da passagem - Artigo 20;
- V.** Acrescenta parágrafo único, admitindo apresentação de estudo de impacto de vizinhança para revitalização do centro, com índices urbanísticos diferentes dos estabelecidos para a região - Artigo 21;
- VI.** ANEXO 2 - MAPAS 1 e 2 - ANEXO 9, ANEXO F - isenta de gabarito e altura na Praia do Suá;





**CÂMARA MUNICIPAL DE VITÓRIA**  
**ESTADO DO ESPÍRITO SANTO**  
**Comissão de Políticas Urbanas**  
**Gabinete do Vereador Mazinho dos Anjos**

- VII.** ANEXO 8 - Tabela 1 - alinhamento ao CNAE e outros;
- VIII.** ANEXO 2 - MAPA 2 - altera gabarito e altura de Bento Ferreira;
- IX.** ANEXO 8 - Tabela 1 - Folha 2 - limitação de boates na Praia do Canto e Santa Lúcia;
- X.** Altera ZOE1 para ZPA1 (em frente a Praia de Camburi - Zona Aeroportuária) - Anexo 02, Mapa 01;
- XI.** Sistema de Alvará de Aprovação de Obra - Art. 331, 332 e 333;
- XII.** ANEXO 2 - MAPA 2 - Zoneamento de Gabarito e Altura: e o anexo 9 - folha 02;
- XIII.** ANEXO 10 - MAPA 2 - DESENHO 2 - suprime o desenho 2 - afastamento e taxa de ocupação da ZOP5;
- XIV.** Alteração do Conselho do PDU - art. 291;
- XV.** Inclui Institutos Federais no CMPDU - Artigo 291, II, g;
- XVI.** Inclui Institutos Federais no CMPDU - Artigo 291, II, g;
- XVII.** Limita prédios públicos na enseada - Anexo 08, Tabela 01;
- XVIII.** Limite de alvará para repartições públicas na enseada - Artigo 327-A;
- XIX.** Inclui nota de exceção para taxas de ocupação ZOP4;





**CÂMARA MUNICIPAL DE VITÓRIA**  
**ESTADO DO ESPÍRITO SANTO**  
**Comissão de Políticas Urbanas**  
**Gabinete do Vereador Mazinho dos Anjos**

- XX.** Altera hierarquia viária - Anexo 04 - Tabela 01 - Folha 02;
- XXI.** Criação de ZOC4 - Américo Buaiz, Saturnino de Brito, Alaor Queiroz de Araújo e Humberto Martins de Paula - gabarito 4 a altura 12m, e inclui o conceito de telhado verde;
- XXII.** Inclui §2º, que altera o art. 1º da Lei do PRE - Artigo 329;
- XXIII.** Suprime alíneas "k", "l", "m", Anexo 20 - Mapa 01 e Anexo 02 - Mapa 02 - zoneamento de alturas;
- XXIV.** Número de vagas de estacionamento - Anexo 16, Folha 18;
- XXV.** SUPRIME A PRANCHA 19/19 DO MAPA 02A DO ANEXO 7 DO PROJETO DE LEI 290/17;
- XXVI.** Suprime a ciclovia planejada da Av. Antônio Borges na Mata da Praia - Anexo 05 - Mapa 01;
- XXVII.** Retira a ZPA do campo do Santa Cruz - Anexo 02, Mapa 01;
- XXVIII.** Altera área da ilha do boi de ZPA3 para ZOR4 - Anexo 02 - Mapa 01;
- XXIX.** Inclui §2º, que altera o art. 1º da Lei do PRE - Artigo 329;
- XXX.** Define critério de baixa renda para reconhecimento de ZEIS1 - Artigo 28;
- XXXI.** Abranda o remembramento, permitindo que áreas maiores de 250 m sejam aglutinadas para residencial multifamiliar e atividades não residenciais - Artigo 132;





**CÂMARA MUNICIPAL DE VITÓRIA**  
**ESTADO DO ESPÍRITO SANTO**  
**Comissão de Políticas Urbanas**  
**Gabinete do Vereador Mazinho dos Anjos**

- XXXII.** Suprime o artigo, que limita o  
relembramento nas ZEIS - Artigo 132;
- XXXIII.** Suprime o artigo, que limita o  
relembramento nas ZEIS - Artigo 132;
- XXXIV.** Muda de ZPA1 para ZEIS1 em São Pedro -  
Anexo 02 - Mapa 01;
- XXXV.** Suprime afastamento da Serafim Derenzi -  
Artigo 48, inciso I;
- XXXVI.** Elementos aflorados e decks - Artigo 97;
- XXXVII.** Altera de 2 para 3 gabaritos em  
condomínios horizontais - Artigo 53, alínea  
"c";
- XXXVIII.** Altera área de domínio das vias  
internas de condomínios horizontais - Artigo  
153;
- XXXIX.** Área de carga e descarga em apenas 50%  
da área de afastamento - Artigo 98;
- XL.** Inclui observação no item 4 da tabela de  
índices de controle urbanístico por zona -  
fazendo um escalonamento de acordo com a altura  
do edifício - Anexo 09 - Folha 02;
- XLI.** Cria ZOC 4, com novos índices urbanísticos  
em Bento Ferreira - Artigo 16, III, - Anexo 09  
- Folha 01;
- XLII.** Retira testada máxima de 200 m - Artigo  
152;
- XLIII.** Flexibilização da exigência de vagas de  
estacionamento;





**CÂMARA MUNICIPAL DE VITÓRIA**  
**ESTADO DO ESPÍRITO SANTO**  
**Comissão de Políticas Urbanas**  
**Gabinete do Vereador Mazinho dos Anjos**

- XLIV.** Atividades preferencialmente não residenciais na ZPT, ART. 107 - vagas na ZPT, ANEXO 2 - MAPA 2 - isenta a ZPT de gabarito e altura - Artigo 33;
- XLV.** Art. 33 - atividades preferencialmente não residenciais na ZPT; art. 107 - vagas na ZPT, anexo 2 - mapa 2 - isenta a ZPT de gabarito e altura;
- XLVI.** Coexistência da ZPT com uso residencial, comércio e serviços - Artigo 33;
- XLVII.** Inclui inciso VI ao art. 33 - "estimular a coexistência e sinergia entre atividades tecnológicas com os demais usos urbanos, residencial, comercial e serviços - Artigo 33;
- XLVIII.** Zona mista no Parque Tecnológico - Artigo 33;
- XLIX.** ANEXO 8 - Tabela 1 - Folha 2 - Permite todas as atividades na ZPT;
- L.** Acrescenta item 18 - "para todas as zonas, exceto ZOR, ZOE, ZI e ZEIS2, será permitido o acréscimo de mais 0,5 de coeficiente de aproveitamento no pavimento térreo, para uso de incentivo tecnológico" - Anexo 09;
- LI.** ANEXO 2 - MAPA 1 - transforma Fradinhos em ZOR 2;
- LII.** ART. 17 - acrescenta parágrafo único, permitindo uso de ZPA para loteamentos em regularização;
- LIII.** ART. 35 - intervenção ZPAs;
- LIV.** ANEXO 2 - MAPA 1 - tira as ZPAs da Vale;





**CÂMARA MUNICIPAL DE VITÓRIA**  
**ESTADO DO ESPÍRITO SANTO**  
**Comissão de Políticas Urbanas**  
**Gabinete do Vereador Mazinho dos Anjos**

**IV. ANEXO 2 - MAPA 1 - excluindo as ZPA da Zona Industrial;**

**LVI. ANEXO 2 - MAPA 1 - alterando de ZPA3 para ZPA2 o Parque Botânico da Vale.**

Inexistindo outras emendas apresentadas dentro do prazo regimental, passa-se a fundamentar o parecer.

É o relatório.

**II - DA ANÁLISE DA MINUTA DO PROJETO DE LEI 290/17 - CONSIDERAÇÕES  
INDISPENSÁVEIS/ VOTO**

Inicialmente, cabe registrar que a política de desenvolvimento urbano, executada pelo Poder Público municipal, conforme diretrizes gerais fixadas em lei, tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem-estar de seus habitantes, conforme art. 182, caput da CRFB.

O instrumento básico da política de desenvolvimento e de expansão urbana é o plano diretor conforme estabelece a Constituição de 1988 em seu artigo 182, parágrafo primeiro:

"§ 1º - O plano diretor, aprovado pela Câmara Municipal, obrigatório para cidades com mais de vinte mil habitantes, é o instrumento básico da política de desenvolvimento e de expansão urbana".  
(destacamos)

Em relação ao Plano Diretor no Estatuto da Cidade, sabe-se que o plano diretor, aprovado por lei municipal - submetendo-se portanto ao princípio da legalidade - é o instrumento básico da política de desenvolvimento e expansão urbana (art. 40 do Estatuto da Cidade).

Em conclusão podemos afirmar que mais do que um documento técnico, normalmente hermético, distante dos conflitos reais que caracterizam a cidade, o Plano é um espaço de debate dos cidadãos e de definição de opções, conscientes e negociadas, visando o desenvolvimento e expansão urbana de forma justa e sustentável.





**CÂMARA MUNICIPAL DE VITÓRIA**  
**ESTADO DO ESPÍRITO SANTO**  
**Comissão de Políticas Urbanas**  
**Gabinete do Vereador Mazinho dos Anjos**

Nesse sentido, o Projeto de Lei 290/2017 foi analisado e teve emendas sugeridas para está em concordância com as normas estabelecidas pela Constituição e Ordenamento Jurídico pátrio. Nesse mesmo voto em separado, que restou apresentado e aprovado na Reunião Conjunta da CCJ no dia 19 de março como seu parecer, opinamos pela inconstitucionalidade dos artigos que tratam sobre a Rede Estrutural Viária e sobre o IPTU Progressivo, por entender que tais matérias precisam ser tratadas por lei específica.

Sabe-se que "a manifestação de uma comissão sobre determinada matéria não excluirá a possibilidade de nova manifestação, mesmo em proposição de sua autoria, se houver razões que a justifiquem" (art. 115 - RI).

Feitas essas considerações, passa-se a análise das emendas, em cumprimento as normas dispostas no regimento interno desta Casa, bem como aos precedentes regimentais - PDU, visando o regular processamento do Projeto de Lei 290/17, o qual foi apresentado em sessão conjunta, quando por divergência apresenta-se o voto alternativo, nos termos que segue:

**II.I - DA POSSIBILIDADE DE PARTICIPAÇÃO DE REPRESENTANTES DA CÂMARA NO CONSELHO MUNICIPAL DE POLÍTICA URBANA - ART.291, INCISO I, ALÍNEA H DO PROJETO DE LEI 290**

O Conselho Municipal de Política Urbana - CMPU é um órgão colegiado integrante da estrutura da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano, tem por finalidade estudar e propor diretrizes para a formulação e implementação da Política Municipal de Desenvolvimento Urbano, bem como acompanhar e avaliar sua execução, conforme dispõe a Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001.

É nesse espaço que compartilha-se a responsabilidade da gestão da cidade com os cidadãos ou seus representantes comunitários, constituindo como princípios norteadores a participação popular, a igualdade e a justiça social, função Social da Cidade, função Social da Propriedade e desenvolvimento Sustentável.





CÂMARA MUNICIPAL DE VITÓRIA  
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO  
Comissão de Políticas Urbanas  
Gabinete do Vereador Mazinho dos Anjos

Estrutura essa que já tem sido justificada por mais de uma década, isso porque o art. 291, inciso I, alínea "h", sempre destacou a participação de "1(um) titular e 1(um) suplentes representantes da Câmara Municipal de Vitória - CMV", o que significa dizer que o PL 290/17 não inova na ordem jurídica, visto que mantém um representante de suma importância na deliberação das diretrizes para a formulação e implementação da Política Municipal de Desenvolvimento Urbano.

É exatamente por ser um órgão fiscalizador que deve acompanhar e avaliar sua execução, o fato de compor o conselho não o descaracteriza de sua função precípua, devendo agir como garantidor das leis municipais, como esta sob análise. O Poder Executivo exerceu apenas a sua competência de regulamentar, sem qualquer ofensa a autonomia funcional de cada órgão.

Depreende-se, assim, que o artigo em comento, não apresenta nenhuma ilegalidade e muito menos inconstitucionalidade, visto que se na lei que cria o Conselho reza que tem dois representantes do Poder Legislativo, longe de parecer que está havendo interferência de um poder no outro, veja-se como "fiscalização" e contribuição em torno do tema.

Corroborando o entendimento, transcrevo a seguinte jurisprudência:

**AÇÃO DIRETA DE INCONSTITUCIONALIDADE - CAUTELAR - DISPOSITIVO QUE PERMITE AO PODER LEGISLATIVO INDICAR MEMBRO PARA COMPOR CONSELHO MUNICIPAL - INCONSTITUCIONALIDADE POR INVASÃO DE COMPETÊNCIA PRIVATIVA DO CHEFE DO EXECUTIVO - VIOLAÇÃO AO PRINCÍPIO DA SEPARAÇÃO DE PODERES - REQUISITOS A AMPARAR A SUSPENSÃO PROVISÓRIA DA NORMA - VERIFICAÇÃO - MEDIDA DEFERIDA.**

Presente relevante fundamento e perigo iminente de dano irreparável ou da ineficácia da decisão, se for concedida no julgamento do mérito, deve ser concedida a medida cautelar para suspender, provisoriamente, a eficácia da norma impugnada. V.V - A norma que prevê a participação de um membro do Legislativo local, ou de pessoa indicada pela Câmara nas reuniões do Conselho Municipal de Assistência Social (CMAS) (assim como ocorre no CODEMA e outros milhares de Conselhos não





CÂMARA MUNICIPAL DE VITÓRIA  
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO  
Comissão de Políticas Urbanas  
Gabinete do Vereador Mazinho dos Anjos

impõe obrigações ou sanções ao membro desse Poder, possibilitando, com isso, apenas a sua integração a um projeto com trabalho de natureza voluntária, pelo que não ofende os princípios da harmonia e separação dos poderes. Compete a todos os entes da federação, em comunhão colaborativa, cuidar de questões de grande relevância para a coletividade, inclusive a de estabelecer e implantar políticas para o desenvolvimento rural. A participação de Vereador, neste contexto, ou de quem a Câmara indicar, não só não é vedada como é altamente elogiável, pois estará representando o povo e exercendo o seu papel legal de fiscalização outorgado à Casa Legislativa. O Legislativo participa, por exemplo, do CNJ e do CNMP, órgãos do Poder Judiciário e do Ministério Público, indicando membros para ali terem assento, voz e voto. Há outros inúmeros Conselhos com participação mista de dois ou mais poderes. Neste caso, a Lei que cria o CMAS e prevê a participação de um membro do legislativo nas respectivas reuniões não impõe obrigações ou sanções a este Conselheiro, mas possibilita a integração do poder a um projeto com trabalho de caráter voluntário, pelo que não ofende os princípios da harmonia e separação dos poderes. DEFERIRAM A CAUTELAR, por maioria." Proferiu sustentação oral o (a) BRUNO DE FREITAS CADE pelo (a) requerente (s) - Tribunal de Justiça de Minas Gerais TJ-MG - Ação Direta Inconst : 10000150112886000 MG. (destacamos)

Nesse sentido, por possibilitar a integração do poder legislativo nas respectivas reuniões sem impor qualquer obrigação, muito menos sanção e mais totalmente VOLUNTÁRIO, em busca de comunhão colaborativa, cuidar de questões de grande relevância para a coletividade, inclusive a de estabelecer e implantar políticas para o desenvolvimento da cidade, não ofende os princípios da harmonia e separação dos poderes.

Ante o exposto, ratificando os argumentos delineados na Comissão de Constituição e Justiça, OPINA-SE PELA APROVAÇÃO DA MATÉRIA, pelas razões supracitadas.





CÂMARA MUNICIPAL DE VITÓRIA  
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO  
Comissão de Políticas Urbanas  
Gabinete do Vereador Mazinho dos Anjos

**II.II - DA NECESSIDADE DE LEGISLAÇÃO ESPECÍFICA PARA TRATAR DOS INSTRUMENTOS DA POLÍTICA URBANA - IPTU PROGRESSIVO- ART. 225 E SEQUINTE**

A matéria em questão foi apresentada na reunião em conjunta do dia 19 de março de 2018, quando foi requerido o pedido de DESTAQUE para votação isolada pelo plenário, conforme prevê o art. 303 do Regimento Interno desta Casa.

Nesse sentido, analisaremos em momento oportuno.

**II.III - DO PODER REGULAMENTAR DO EXECUTIVO MUNICIPAL NO QUE TANGE AOS ARTIGOS 30, 31, 32, 99, 131 e 173 DO NOVO PDU**

A matéria em questão foi apresentada na reunião em conjunta do dia 19 de março de 2018, e será debatido no momento pertinente.

**II.IV - DA CONSTITUCIONALIDADE COM EMENDA - PRÉVIA PARTICIPAÇÃO POPULAR - ART. 56 DA MINUTA DO NOVO PLANO DIRETOR URBANO - PDU**

A formalização do Poder Regulamentar se processa, principalmente, por meio de decretos. Nesse sentido é que o art. 84, IV, da Constituição dispõe que ao Presidente da República compete expedir decretos e regulamentos para a fiel execução das leis. Pelo princípio da simetria constitucional, o mesmo poder é conferido a outros chefes do Poder Executivo para os mesmos objetivos.

A participação popular gera o controle social que é "a capacidade que tem a sociedade organizada de atuar nas políticas públicas, em conjunto com o Estado, para estabelecer suas necessidades, interesses e controlar a execução destas políticas". O Controle Social pode ser feito individualmente, por qualquer pessoa, ou por um grupo de pessoas.

A participação cidadã é vista como um processo capaz de gerar uma nova dinâmica de organização social, fomentando a intervenção da população nas políticas públicas. Não se esgota dentro do projeto, mas relaciona-se diretamente com questões amplas, tais como democratização, equidade social, cidadania e defesa dos direitos humanos. Neste sentido, reuer a democratização do poder sobre o uso de recursos financeiros e sobre a definição e implementação de políticas públicas.





CÂMARA MUNICIPAL DE VITÓRIA  
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO  
Comissão de Políticas Urbanas  
Gabinete do Vereador Mazinho dos Anjos

Por isso, a real necessidade de um representante no Conselho Municipal de Políticas Urbanas porque é uma forma, reconhecida por lei, de fazer o Controle social através de representantes de entidades e organizações da sociedade em paridade, isto é, em igual número, com representantes do poder Executivo. E no caso em questão, por ser uma alteração substancial, é indispensável à participação do cidadão na gestão pública municipal, como requisito essencial prévia a INSTALAÇÃO DE ATIVIDADES NÃO PREVISTAS NOS SUBGRUPOS, DEFINIDOS NO ANEXO 8 - TABELA 2.

De posse dessas informações observa-se que o artigo 56 do projeto de lei é exaustivo, quando menciona quais as atividades que podem ser desenvolvidas no município e Vitória. No entanto, a regulamentação por decreto ou qualquer outro ato normativo, que não seja a lei em sentido estrito exorbitará o poder regulamentar ou o limite da delegação legislativa.

Nesse sentido, qualquer alteração deverá ser precedida de participação popular, conforme artigos 231, parágrafo único, inciso IV e 236 da Constituição Estadual, pelas mesmas razões supracitadas. Observe como ficará a redação do artigo:

REDAÇÃO ATUAL	REDAÇÃO COM ALTERAÇÃO
Art.56. A instalação de atividades não previstas nos subgrupos, definidos no Anexo 8 - Tabela 02, ocorrerá mediante Decreto do Executivo Municipal, com base em parecer técnico aprovado pelo Conselho Municipal de Política Urbana (CMPU, devendo seu enquadramento nos distintos grupos e subgrupos ocorrer em função dos níveis de incomodidades gerados.	Art.56. A instalação de atividades não previstas nos subgrupos, definidos no Anexo 8 - Tabela 02, ocorrerá mediante Decreto do Executivo Municipal, com base em parecer técnico aprovado pelo Conselho Municipal de Política Urbana (CMPU, devendo seu enquadramento nos distintos grupos e subgrupos ocorrer em função dos níveis de incomodidades gerados.  <u>Parágrafo único. Nos casos de inserção de atividades no Anexo 8 - Tabela 02, que causem grandes impactos, a elaboração do Decreto do Executivo Municipal, deverá ser precedida de participação popular.</u>

Ante o exposto, OPINA-SE PELA APROVAÇÃO da matéria COM EMENDA por entender que o novo decreto deva ser precedido de participação popular.





CÂMARA MUNICIPAL DE VITÓRIA  
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO  
Comissão de Políticas Urbanas  
Gabinete do Vereador Mazinho dos Anjos

**II. V - DA CONSTITUCIONALIDADE COM EMENDA NO QUE TANGE A  
REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA DE INTERESSE SOCIAL CONTIDA NOS PARÁGRAFOS  
3º E 4º DO ART. 167 DA MINUTA DO PROJETO DE LEI 290/17**

O artigo em destaque fala da regularização fundiária de interesse social a ser implementado por decreto do Poder Executivo Municipal, vejamos:

Art. 167. A regularização fundiária de interesse social indicará, no que couber:

§ 3º. O Plano de Urba<sup>167</sup> Regularização Fundiária será aprovado por Decreto do Executivo Municipal, prevalecendo os parâmetros urbanísticos, quando definidos no referido plano, sobre as regras de uso, ocupação e parcelamento do solo da zona de situação do assentamento regularizado estabelecidas nesta Lei.

§ 4º. O Plano de Urbanização e/ou Regularização Fundiária que instituir parâmetros urbanísticos diferentes daqueles estabelecidos nesta Lei será(ão) regulamentado(s) por Decreto do Executivo Municipal, condicionada sua aprovação à análise prévia do CMU.

Acontece, que neste caso prevalecerá as novas regras previstas no decreto sobre os preceitos no presente projeto de lei.

Isso porque, os §§ 3º e 4º condicionam a aprovação do decreto à análise prévia do CMU, no entanto, tal alteração não deve ser efetivada por meio de decreto, uma vez que iria se sobrepor ao previsto no PDU de forma ampla e geral para determinada região, o que não se admite, pois pode acarretar alteração dos parâmetros urbanísticos previsto na lei de uma forma ampla com um simples decreto, o que infringe o princípio da reserva legal, uma vez que autoriza a administração pública de maneira ampla e irrestrita sobre a disposição de matérias específicas de LEI - direito urbanístico e ordenação viária.

Nesse sentido, poderá ocorrer a insubmissão e devolução pelo chefe do Poder Executivo, das normas anteriormente traçadas a respeito no Plano Diretor Urbano, o que merece melhores contornos, nos termos que segue:





CÂMARA MUNICIPAL DE VITÓRIA  
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO  
Comissão de Políticas Urbanas  
Gabinete do Vereador Mazinho dos Anjos

REDAÇÃO ATUAL	REDAÇÃO COM ALTERAÇÃO
<p>Art.167. A regularização fundiária de interesse social indicará, no que couber:</p> <p>§3°. O Plano de Urbanização e/ou Regularização Fundiária será aprovado <u>por Decreto do Executivo Municipal</u>, prevalecendo os parâmetros urbanísticos, quando definidos no referido plano, sobre as regras de uso, ocupação e parcelamento do solo da zona de situação do assentamento regularizado estabelecidas nesta lei.</p> <p>§4°. O Plano de Urbanização e/ou Regularização Fundiária que instituir parâmetros urbanísticos diferentes daqueles estabelecidos nesta Lei ser (ão) regulamentado (s) <u>por Decreto do Executivo Municipal</u>, condicionada sua aprovação à análise prévia do CMPU.</p>	<p>Art.167. A regularização fundiária de interesse social indicará, no que couber:</p> <p>§3°. O Plano de Urbanização e/ou Regularização Fundiária será aprovado <u>por lei específica</u>, prevalecendo os parâmetros urbanísticos, quando definidos no referido plano, sobre as regras de uso, ocupação e parcelamento do solo da zona de situação do assentamento regularizado estabelecidas nesta lei.</p> <p>§4°. O Plano de Urbanização e/ou Regularização Fundiária que instituir parâmetros urbanísticos diferentes daqueles estabelecidos nesta Lei ser (ão) regulamentado (s) <u>por lei específica</u>, condicionada sua aprovação à análise prévia do CMPU.</p>

Ante o exposto, OPINA-SE PELA APROVAÇÃO da matéria COM EMENDA, por entender que a matéria deva ser tratada por lei específica.

**II. VI - DA REDE ESTRUTURAL VIÁRIA - DA INCONSTITUCIONALIDADE DOS ARTIGOS 48, 49, 50, 51 E 52 DA MINUTA DO PROJETO DE LEI 290/17**

A matéria em questão foi apresentada na reunião em conjunta do dia 19 de março de 2018, quando foi requerido o pedido de DESTAQUE para votação isolada pelo plenário, conforme prevê o art. 303 do Regimento Interno desta Casa.

Nesse sentido, analisaremos em momento oportuno.

Feitas essas considerações, passa-se a análise das emendas, em cumprimento as normas dispostas no regimento interno desta Casa, bem como aos precedentes regimentais - PDU, visando o regular processamento do Projeto de Lei 290/17, o qual foi apresentado em sessão conjunta do dia 15 de março de 2018, quando por divergência apresenta-se o voto alternativo de parlamentar ao do relator, nos termos que segue:





CÂMARA MUNICIPAL DE VITÓRIA  
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO  
Comissão de Políticas Urbanas  
Gabinete do Vereador Mazinho dos Anjos

**III - DA ANÁLISE DAS EMENDAS APRESENTADAS NO PROJETO DE  
LEI 290/17, COM O RESPECTIVO VOTO**

**III.I - Altera zoneamento da Av. Des. Santos Neves compreendido  
entre a Av. Nossa Senhora da Penha e Av. César Hilal como ZAR1**

A emenda modificativa de autoria do vereador Davi Esmael, oriunda do processo n.º 13094/2017, requerimento n.º 356/2017, tem por objetivo "alterar zoneamento da Av. Des. Santos Neves compreendido entre a Av. Nossa Senhora da Penha e Av. César Hilal como ZAR1".

Destaca-se que esta zona arterial é uma área de maior fluxo, metropolitana e que a alteração da atual zona de ocupação preferencial (ZOP) para ZAR possibilitaria uma melhor utilização da área, potencializando a ocupação dos corredores de transporte coletivo.

Não obstante, o critério previsto pelo Código de Trânsito Brasileiro - CTB, para classificação das rodovias (Lei Federal n.º 9.503/1997, Art. 60) é funcional, que considera, para cada rua/avenida a sua importância relativa para a cidade em geral, os tipos de usuários e o uso do solo, vejamos:

Art. 60. As vias abertas à circulação, de acordo com sua utilização, classificam-se em:

I - vias urbanas:

a) via de trânsito rápido;

**b) via arterial;**

c) via coletora;

d) via local;

II - vias rurais:

a) rodovias;

b) estradas.

Destarte, é uma classificação qualitativa em termos técnicos, e que deve ser parâmetro para a legislação municipal, já que o CTB não é citado em nenhum momento na justificativa da emenda apresentada, bem como na minuta do PL 290/17.





**CÂMARA MUNICIPAL DE VITÓRIA  
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO  
Comissão de Políticas Urbanas  
Gabinete do Vereador Mazinho dos Anjos**

Com relação à mudança do zoneamento, a mudança de ZAR 2 para ZAR 1, aumenta o coeficiente de aproveitamento máximo para 2,8, em edificações do tipo R4, uso misto, hotel, apart e similares. A mudança faz sentido porque apenas em pequenos trechos a avenida não é classificada como ZAR 1.

Nessa lógica, entende-se que a mudança foi no sentido de alterar zoneamento, quando mudará todas as características da área em destaque, inclusive, os coeficientes urbanísticos.

Ante o exposto, partindo da análise técnica, OPINA-SE PELA APROVAÇÃO DA EMENDA MODIFICATIVA ORIUNDA DO PROCESSO N° 13094/2017, devidamente anexada a estes autos.

**III.II - Permite postos de gasolina na Av. Dante Michelini - Anexo 08, Tabela 01**

A Emenda Modificativa de autoria do vereador Leonil Dias, oriunda do processo n.º 13079/2017, requerimento n.º 341/2017, tem por objetivo "permitir postos de gasolina na Av. Dante Michelini - Anexo 08, Tabela 01".

A proposta foi debatida na 1ª Audiência Pública, realizada no auditório da Prefeitura Municipal de Vitória, e a maioria da população presente foi contrária a permissão desta atividade no local. No contraditório, lideranças comunitárias do bairro Jardim Camburi e Jardim da Penha argumentaram que na região há um lençol freático que seria poluído com a presença de mais um posto de gasolina.

Outrossim, insta frisar, que a Avenida Dante Michelini é uma avenida beira-mar, defronte à Praia de Camburi, sendo cartão-postal da cidade e tendo grande viés turístico, que não comporta em sua adjacência mais espaços voltados para atividade desse tipo. Na orla já existem postos de abastecimento para atendimento dos munícipes. Além disso, é permitido tal atividade em outras vias paralelas nos bairros.

Nesse sentido, a possibilidade de permissão de novos postos de abastecimento resulta na ocupação de espaços que poderia ser utilizados para outras atividades voltadas ao turismo na orla, movimentando ainda mais esse mercado altamente potencial da avenida.





CÂMARA MUNICIPAL DE VITÓRIA  
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO  
Comissão de Políticas Urbanas  
Gabinete do Vereador Mazinho dos Anjos

No entanto, na reunião da Comissão de Constituição, Justiça, Serviço Público e Redação do dia 15 de março de 2018, o vereador autor da emenda requereu o arquivamento.

Ante o exposto, OPINA-SE PELA MANUTENÇÃO DO ARQUIVAMENTO DA MODIFICATIVA, ORIUNDA DO PROCESSO N° 13079/2017, devidamente anexada a estes autos.

III.III - Institui o "terraço jardim" - Artigo 79

A Emenda Modificativa de autoria deste vereador, oriunda do processo n.º 12723/2017, requerimento n.º 207/2017, dispõe sobre a alteração dos incisos V e VI, do artigo 79, para viabilizar no novo PDU a utilização do pavimento superior das edificações, os "terraços jardins".

A presente emenda visa inserir no novo Plano Diretor Urbano de Vitória (PDU,) um sistema construtivo biosustentável, também chamado de "Telhado Verde" ou "Terraço Jardim".

Nesse cenário, no alto dos edifícios poderá ser observado todo um ecossistema, mesmo que reduzido, funcionando perfeitamente. Ver a cidade mais verde significaria ganho de qualidade ambiental para a comunidade como um todo.

Para isso, a proposta exclui do gabarito, que é o número máximo de pavimentos da edificação, o terraço jardim, como já ocorre com a platibanda ou telhado. Essa medida incentivará a construção de uma cidade mais sustentável e voltada a possibilidade de melhor utilização dos terraços na cidade.

Isso conforme os princípios da Política Urbana Municipal, especialmente a sustentabilidade da cidade, positivado no inciso V do artigo 3º do Projeto de Lei n° 290/2017.

Ante o exposto, presente os pressupostos formais e materiais, OPINA-SE PELA APROVAÇÃO DA EMENDA ADITIVA, ORIUNDA DO





CÂMARA MUNICIPAL DE VITÓRIA  
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO  
Comissão de Políticas Urbanas  
Gabinete do Vereador Mazinho dos Anjos

PROCESSO N° 12723/2017, devidamente anexada a estes autos.

**III.IV - Acrescenta parágrafo único, dobra o coeficiente de aproveitamento e altura do canal da passagem - Artigo 20**

A emenda aditiva de autoria do vereador Max da Mata, que tem como demandante o próprio vereador, oriunda do processo n.º 13086/2017, requerimento n.º 347/2017 tem por objetivo "Acrescentar parágrafo único, dobra o coeficiente de aproveitamento e altura do canal da passagem - Artigo 20".

Trata-se de emenda que apenas menciona que deve ser permitido o acesso ilimitado ao canal, mas não fornece nenhum embasamento técnico para dobrar os coeficientes de aproveitamento e altura.

Consigna-se que para análise da emenda em questão, deveria o proponente embasar sua fundamentação atendendo o mínimo do procedimento padrão, diga-se suas leis, seus códigos de obras, quais são as áreas que se pretende dobrar os coeficientes, entre outros parâmetros técnicos.

Não apresentando parâmetros para convencer acerca da viabilidade da emenda ora relatada, por ausência de coerência frente a documentação anexada aos autos e sustentação oral apresentada na primeira audiência pública do PDU, em 22 de fevereiro de 2018, que resultou em 99 (noventa e nove) votos pelo sim e 97 (noventa e sete) pelo não, ou seja, quase empatada, o que merece melhores delineamentos.

Assim, buscando o atuar institucional sem qualquer prejuízo para o município de Vitória, caracteriza-se a mesma como prejudicada por apresentar-se ATÉCNICA.

Ante o exposto, OPINA-SE PELA REJEIÇÃO DA EMENDA ADITIVA ORIUNDA DO PROCESSO N° 13086/2017, devidamente anexada a estes autos.





CÂMARA MUNICIPAL DE VITÓRIA  
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO  
Comissão de Políticas Urbanas  
Gabinete do Vereador Mazinho dos Anjos

**III.V - Acrescenta parágrafo único, admitindo apresentação de estudo de impacto de vizinhança para revitalização do centro, com índices urbanísticos diferentes dos estabelecidos para a região - Artigo 21**

A emenda aditiva de autoria do vereador Max da Mata, que tem como demandante o próprio vereador, oriunda do processo n.º 13085/2017, requerimento n.º 347/2017 tem por objetivo "Acrescenta parágrafo único, admitindo apresentação de estudo de impacto de vizinhança para revitalização do centro, com índices urbanísticos diferentes dos estabelecidos para a região - Artigo 21".

Pretende-se através do requerimento em análise a revitalização do centro, com índices urbanísticos diferentes dos estabelecidos para a região, para avaliação pelo Conselho Municipal do PDU, que deverá dar ciência à Câmara antes de sua análise.

Conquanto, a região do Centro já apresenta índices urbanísticos diferenciados, possuindo 3 (três) mapas específicos para a ZOP 5 (Anexo 10 - Mapas 1, 2 e ,3): limite de alturas (mapa 1); afastamentos frontais (mapa 2) e áreas não edificantes (mapa 3).

E ainda, a emenda não discrimina quais índices urbanísticos seriam diferenciados, e cada caso (projeto) precisaria ter a apreciação do CMPDU, o que poderia dificultar a revitalização do Centro, em vez de facilitar, vez que insere a aprovação do impacto de vizinhança pelo Conselho, ou seja, estabelece atribuições ao órgão do Poder Executivo.

Cumprе transcrever a fala do Defensor Público, Drº Vinicius Lamego, na primeira audiência pública do PDU, vejamos:

"Na prática não sabemos se isso vai ajudar ou prejudicar, os imóveis abandonados no centro poderiam ser usados como moradias sociais".

Ante o exposto, por invadir a esfera de competência





CÂMARA MUNICIPAL DE VITÓRIA  
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO  
Comissão de Políticas Urbanas  
Gabinete do Vereador Mazinho dos Anjos

privativa do Executivo Municipal, por ausência de fundamentação técnica, OPINA-SE PELA REJEIÇÃO DA EMENDA MODIFICATIVA ORIUNDA DO N° 13085/2017, devidamente anexada a estes autos.

**III.VI - ANEXO 2 - MAPAS 1 e 2 - ANEXO 9, ANEXO F - Isenta de gabarito e altura na Praia do Suá**

A emenda modificativa de autoria do vereador Max da Mata, que tem como demandante o próprio vereador, oriunda do Processo n.º 13088/2017, requerimento n.º 350/2017, tem por objetivo "ANEXO 2 - MAPAS 1 e 2 - ANEXO 9, ANEXO F - isenta de gabarito e altura na Praia do Suá".

Inicialmente, cabe salientar que a mudança no gabarito faz sentido, considerando que o morro que está sendo preservado por gabaritos mais baixos que não possuem tamanha importância.

Com relação à mudança no zoneamento de ZOC 2 para ZAR 1 e vice-versa, não foi explicado o porque da alteração para somente parte do bairro Praia do Suá, vez que na justificativa menciona perda do poder construtivo de todo o bairro, observe:



PL 290/17



Emenda



Emenda

Com relação as observações que são solicitadas no Anexo F, esta também carecem de fundamentação, pelo que se constata nos documentos que seguem:





**CÂMARA MUNICIPAL DE VITÓRIA  
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO  
Comissão de Políticas Urbanas  
Gabinete do Vereador Mazinho dos Anjos**

**ÍNDICES DE CONTROLE URBANÍSTICO POR ZONA**

**ANEXO 8**

**OBSERVAÇÕES PARA ZOR, ZOC, ZOP, ZAR, ZPT, ZOE e ZI:**

1. O primeiro pavimento não tem altura, quando destinado ao uso comum em condições residenciais multifamiliares, mas locais não residenciais em edificações para uso misto e em hotéis e apart-hotéis, poderá ocupar todo o área remanescente do terreno após a adição do afastamento frontal, de lado e de área construída, desde que não ultrapasse as condições de altura e ventilação dos compartimentos.

2. O primeiro pavimento não tem altura, quando destinado ao uso comum e às atividades não residenciais, poderá ocupar todo o área remanescente do terreno após a aplicação do afastamento frontal, de lado e de área construída e da taxa de permeabilidade e das normas de furação e ventilação dos compartimentos.

3. Na ZOR 1, o índice para uso não residencial e áreas de aplicação somente nas áreas principais e laterais e o índice de hotel, apart-hotel e similares aplica-se nos dois setores, conforme ANEXO 2 - Mapa 01.

4. Na ZOR 2 - Bairro Residencial, para os terrenos com área de até 200 m<sup>2</sup> que não possuem alinhamento para as Avenidas Fernando Ferrari e Adalberto Torres, no caso de parcelamento do solo admitido há-se limitada mínima de 10 m e área mínima de 200 m<sup>2</sup>.

5. Na ZOR 2 e ZOC, o índice para uso não residencial de hotel, apart-hotel e similares se aplica apenas nos dois setores principais e laterais, compreendendo o ANEXO 2 - Mapa 01.

6. Na ZOC 2 - Área de Uso Misto será aplicado o disposto no observação 1 deste Anexo 8.

7. Na ZOC 2 - Jardim Casaquin o afastamento frontal mínimo é igual a 4,00m, sendo admitido o afastamento de 1,00m dos varandas a partir do 2º pavimento no ANEXO 11.

8. Na ZOP 3 devem ser observados os seguintes afastamentos laterais: 8,00m para a Avenida Antônio Bucci e 9,00m para as demais ruas, avenidas e avenidas de acesso de acesso, o afastamento frontal mínimo será de 9,00 m.

9. Na ZOI 2 - Zona Industrial com os bairros de acesso, o afastamento frontal mínimo será de 10 m para as edificações.

OBS (3) - ADOTAR TEXTO DA OBS 4.

OBS (4) - ADOTAR O SEGUINTE TEXTO:  
Na ZAR 1 E ZOC 2, para os terrenos destacados no Anexo 2 Mapa 01, de interesse para Preservação de Morro X (?), a Taxa de Ocupação será de no máximo 20%, obrigatoriamente frente ao afastamento frontal e ocupando no máximo 50% da testada.

Ante o exposto, por ausência de fundamentação técnica, **OPINA-SE PELA REJEIÇÃO DA EMENDA MODIFICATIVA ORIUNDA DO PROCESSO N° 13088/2017, devidamente anexada a estes autos.**

**III.VII - ANEXO 8 - Tabela 1 - Alinhamento ao CNAE**

A Emenda de redação de autoria do vereador Vinicius Simões, oriunda do processo n.º 13089/2017, requerimento n.º 351/2017, tem por objetivo "dispõe sobre alterações de redação do anexo 9, tabela 1, que serva sobre alinhamento das atividades aos padrões da Classificação Nacional de Atividades Econômicas (CNAE)".

Em seu texto a presente emenda prevê 17 (dezessete) retificações de redação, de forma a garantir melhor adequação aos padrões nacionais de identificação e para suprimir determinados equívocos não anteriormente observados. Exemplo disso, a retificação visa mudar a redação constante na minuta "condomínios residenciais para idosos e deficientes físicos" para "condomínios residenciais para idosos e pessoas com deficiência".

Ante o exposto, considerando a importância e adequação da presente emenda, **OPINA-SE PELA APROVAÇÃO DA EMENDA MODIFICATIVA ORIUNDA DO PROCESSO N° 13089/2017, devidamente anexada a estes autos.**





CÂMARA MUNICIPAL DE VITÓRIA  
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO  
Comissão de Políticas Urbanas  
Gabinete do Vereador Mazinho dos Anjos

**III.VIII - ANEXO 2 - MAPA 2 - Altera Gabarito e Altura de Bento Ferreira**

A Emenda Modificativa de autoria do vereador Vinicius Simões, oriunda do processo n.º 13092/2017, requerimento n.º 354/2017, dispõe sobre alterações no mapa 2, anexo 2, e pretende alterar gabarito e altura de edificações no bairro Bento Ferreira".

Insta frisar que o vereador autor requereu o arquivamento do processo em epígrafe, conforme requerimento registrado no Processo 1491/2018, que restou prontamente atendida.

Ante o exposto, tendo em vista solicitação de arquivamento do vereador proponente, OPINA-SE PELA MANUTENÇÃO DO ARQUIVAMENTO DA EMENDA ADITIVA APRESENTADA ORIUNDA DO PROCESSO Nº 13092/2017, devidamente anexada a estes autos.

**III.IX - ANEXO 8 - Tabela 1 - Folha 2 - limitação de boates na Praia do Canto e Santa Luzia**

A Emenda Modificativa de autoria da Comissão de Políticas Urbanas, que tem como demandante o sr. Antônio Carlos Gomes, oriunda do processo n.º 13111/2017, requerimento n.º 372/2017, dispõe sobre alterações no anexo 8, tabela 1, folha 2, e pretende a limitação de boates nos bairros Praia do Canto e Santa Luzia.

A emenda foi sugerida à Comissão de Políticas Urbanas que se ateve apenas a análise preliminar das propostas, para verificar adequação formal prévia, nos termos do regimento e leis pertinentes.

Na 1ª Audiência Pública em que a presente emenda foi discutida, a comunidade foi majoritariamente contrária a proposição. O PDU e a legislação vigente já é bem restritivo com relação às atividades que podem ser desenvolvidas no local. Apenas sendo permitidas boates em locais destinados, como o chamado "triângulo" e afins. O sindicato dos bares e restaurantes (Sindibares) manifestou também posição contrária a esta emenda.





**CÂMARA MUNICIPAL DE VITÓRIA  
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO  
Comissão de Políticas Urbanas  
Gabinete do Vereador Mazinho dos Anjos**

Além dessa manifestação contrária da comunidade, os bairros em questão tem zonas destinadas para o desenvolvimento das atividades de boate. Assim, restringir ainda mais a possibilidade de desenvolvimento desta atividade pode ferir o Princípio da Livre Iniciativa, contida no art. 1º da Constituição.

Outrossim, a região é polo turístico e gastronômico da cidade de Vitória, importante espaço para o empreendedorismo e sendo importante atividade para recepção de turistas.

Ante o exposto, presente os pressupostos formais e materiais, mas por contrariar a fundamentação delineada, OPINA-SE PELA REJEIÇÃO DA EMENDA ADITIVA, ORIUNDA DO PROCESSO Nº 13.111/2017, devidamente anexada a estes autos.

**III.X - Altera ZOE1 para ZPA1 (em frente a Praia de Camburi - Zona Aeroportuária) - Anexo 02, Mapa 01**

A emenda modificativa de autoria da Comissão de Meio Ambiente, que tem como demandante a própria Comissão, oriunda do processo n.º 13078/2017, requerimento n.º 340/2017 tem por objetivo "Altera ZOE1 para ZPA1 (em frente a Praia de Camburi - Zona Aeroportuária) - Anexo 02, Mapa 01".

Inicialmente, cabe transcrever parte da resposta ao pedido de informação tombado sob o n.º 393/2017, que solicita a apresentação dos relatórios dos estudos que embasaram a criação de Zonas de Proteção Ambiental - ZPA's (...), observe:

"De antemão, esclarecemos que não houve demanda para elaboração de novos estudos detalhados sobre a cidade, para elaboração de um zoneamento ambiental e minuta do projeto de Lei do PDU, mas foi definido por uma revisão sobre o atual zoneamento ambiental com vistas à sua atualização. (...)

Nota-se que a própria Secretaria Municipal de Meio Ambiente esclarece a ausência de estudos detalhados sobre o tema em comento. No entanto, para alterar, bem como ampliar a ZPA deve haver indicativos técnicos, ambientais, sociais ou restrições legais e ambientais preestabelecidas.





CÂMARA MUNICIPAL DE VITÓRIA  
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO  
Comissão de Políticas Urbanas  
Gabinete do Vereador Mazinho dos Anjos

Cabe lembrar, que em 2002 a área do sítio aeroportuário teve o seu zoneamento ambiental alterado mediante a seguinte justificativa do imprescindível interesse público e social pela expansão do aeroporto de Vitória, vejamos:

Essa alteração foi aprovada através da Resolução COMDEMA n.º 05/2002, a qual estabeleceu diversos compromissos da empresa para cumprimento de medidas de compensação ambiental junto ao Município. Dessa forma, uma área mediando 99.979,97 m<sup>2</sup> deixou de ser Zona Natural 1-ZN1 e passou a se enquadrada como Zona Aeroportuária - ZAP, abrangendo também as áreas divisórias com o bairro Jardim Camburi. No PDU de 2006 a ZAP foi alterada para Zona de Equipamentos Especiais - ZEE 1, mantendo a mesma função urbanística prevista pela antiga ZAP. Em 2014 o CONDEMA autorizou alterações da localização e ampliações de trechos de ZPAs, através da Resolução 04/2014. A proposta original da SEMMAM manteve as demarcações dos PDUs anteriores, sem a redução física das ZPAs anteriormente definidas e contemplando ampliações de ZPAs no entorno da Reserva Ecológica da Restinga de Camburi.

Nesse sentido, em face da retro decisão do COMDEMA, fica latente que não há prejuízo para a área de corredor ecológico, tendo em vista que foi analisado esta mesma demanda e na oportunidade se manifestou pela procedência da utilização mediante compensação ambiental, o que é amparado pela legislação federal de n.º 9.985/2000. **E no ano de 2014, concluiu mais uma vez pela manutenção das ZPAs.**

Insta frisar, que na própria decisão do CONDEMA e no próprio parecer da SEMMAM, há manifestação no sentido de que as áreas de relevante interesse ambiental estão garantidas, o que contrária o presente requerimento.

Destarte, em razão das decisões mencionadas e diante do princípio da **segurança jurídica**, entende-se pela injustificabilidade da proposta em análise.





**CÂMARA MUNICIPAL DE VITÓRIA  
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO  
Comissão de Políticas Urbanas  
Gabinete do Vereador Mazinho dos Anjos**

Neste pensar, a Prof<sup>a</sup> Maria Sylvia Zanella Di Pietro assim propugna:

*"O princípio se justifica pelo fato de ser comum, na esfera administrativa, haver mudança de interpretação de determinadas normas legais, com a conseqüente mudança de orientação, em caráter normativo, afetando situações já reconhecidas e consolidadas na vigência de orientação anterior. Essa possibilidade de mudança de orientação é inevitável, porém gera insegurança jurídica, pois os interessados nunca sabem quando a sua situação será passível de contestação pela própria Administração Pública". (DI PRIETO, MARIA SYLVIA ZANELLA, Direito Administrativo, São Paulo: Atlas, 2001, p.85.). (Destacamos)*

Ante o exposto, mesmo que apresentada de forma tempestiva/regimental e não importar em aumento de despesa, não pode prosperar por contrariar a fundamentação delineada, OPINA-SE PELA REJEIÇÃO DA EMENDA ADITIVA ORIUNDA DO PROCESSO N° 13078/2017, devidamente anexada a estes autos.

**III.XI - Sistema de Alvará de Aprovação de Obra**

A Emenda Modificativa de autoria da Comissão de Políticas Urbanas, oriunda do processo n.º 13080/2017, requerimento n.º 342/2017, dispõe sobre a alteração dos artigos 331 e 332 e visa acrescentar o artigo 333, para criar o sistema de alvará de aprovação de obra, cujas informações deverão ser encaminhadas para a Central de Monitoramento de Aprovação para Projeto de Edificação Nova, a ser criada pelo Executivo.

A proposta em comento cria despesas para o Executivo e o obriga a criar novo setor na Administração Municipal. Inicialmente, conclui-se que o Projeto em questão tem o condão de acarretar despesa aos cofres municipais, tendo em vista que para se adequar ao proposto deverá alocar recursos de pessoal, quadro técnico e afins.

Outrossim, ressalta-se que apenas ao Prefeito cabe dispor sobre a organização e o funcionamento dos órgãos da rede educacional da Administração Pública municipal.





CÂMARA MUNICIPAL DE VITÓRIA  
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO  
Comissão de Políticas Urbanas  
Gabinete do Vereador Mazinho dos Anjos

Aplica-se, portanto, a reserva de iniciativa prevista no art. 61, § 1º, II, da Constituição Federal de 1988 à legislação que cria obrigações a órgãos do Poder Executivo, com consequente aumento de despesa. Sendo, portanto, tal proposição, inconstitucional, por conter vício de iniciativa.

Ante o exposto, OPINO PELA REJEIÇÃO DA EMENDA APRESENTADA ORIUNDA DO PROCESSO Nº 13080/2017, devidamente anexada a estes autos.

**III.XII - ANEXO 2 - MAPA 2 - Zoneamento de Gabarito e Altura: e o anexo 9 - folha 02**

A Emenda Modificativa de autoria da Comissão de Políticas Urbanas, oriunda do processo n.º 13084/2017, requerimento n.º 346/2017, dispõe sobre a alteração do gabarito proposto na minuta do Novo Plano de Diretor Urbano, que impõe limite de altura nas laterais dos dois morros, para passar adotar a cor "lilás", de forma que seja padrão para todo entorno a não exigência de limite de altura, conforme já permitido para o lado oposto das avenidas. Assim, a limitação dessas áreas seria limitada pela taxa de ocupação, não pela altura.

Tal emenda visa padronizar a questão da altura dos edifícios na região, uma vez que não houve documento técnico que justificasse a necessidade de limitação em apenas determinado local para os pontos de visada.

Nesse sentido, também na mesma linha apresentada como razão na mesma fundamentação do processo n.º 13.093/2017, requerimento n.º 355/2017, OPINO PELA APROVAÇÃO DA EMENDA ADITIVA, ORIUNDA DO PROCESSO Nº 13084/2017, devidamente anexada a estes autos, E QUE SEJA APENSADA AO REQUERIMENTO 355/2017.

**III.XIII - ANEXO 10 - MAPA 2 - DESENHO 2 - Suprime o desenho 2 - afastamento e taxa de ocupação da ZOP5**

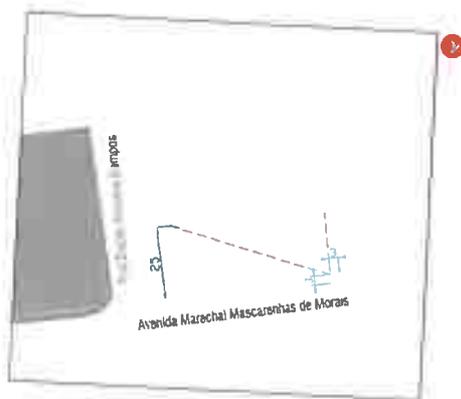
A emenda Supressiva de autoria da Comissão de Políticas Urbanas, que tem como demandante a própria Comissão, oriunda do processo n.º 13115/2017, requerimento n.º 375/2017 tem por objetivo "ANEXO 10 - MAPA 2 - DESENHO 2 - suprime o desenho 2 - afastamento e taxa de ocupação da ZOP5".





CÂMARA MUNICIPAL DE VITÓRIA  
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO  
Comissão de Políticas Urbanas  
Gabinete do Vereador Mazinho dos Anjos

Primeiramente, salienta-se que o afastamento frontal solicitado pela prefeitura é muito alto (25m) e somado aos afastamentos laterais, toma quase 50% (cinquenta por cento) do terreno. O anexo 10 - Mapa 2 do Projeto de Lei não explica se esse afastamento diferenciado é para proteger o plano de preservação da paisagem de algum marco da cidade.



02\_Afastamento frontal de 25 metros tomado em relação à testada da Avenida Beira-mar em sua intersecção com a testada voltada para a Rua Aristides Campos.

O anexo 10 amplia o mapa do Centro ZOP5, para tratar especificamente da proteção da paisagem dos elementos naturais e construídos. O desenho 2 (mapa 2 e anexo 10) impõe limites de afastamento e/ou altura especificamente para o terreno atrás da antiga Mesbla (Dadalto), utilizado como estacionamento, e adquirido pelo IFES.

A proposta pretende garantir a relação visual entre a Praça Getúlio e a Baía (Penedo), no entanto, a praça já se encontra de frente para a Baía, o que caracteriza a preservação da visada direta. O maior prejuízo será o suportado pelo particular, que terá quase a metade do seu lote prejudicado.

Logo, a medida encontra-se em total desproporcionalidade. O que tudo indica, diante da análise do Projeto do Corredor de Transporte Metropolitano, é a expectativa de ampliar as áreas públicas para acomodação do transporte público.

Todavia, diante do embate entre o direito fundamental à propriedade, como pilar da sustentação da vida em sociedade, e o direito em questão, este como garantia das presentes e futuras gerações, surge a obrigação de compatibilização de princípios, avaliados sob a ótica da razoabilidade e proporcionalidade.





CÂMARA MUNICIPAL DE VITÓRIA  
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO  
Comissão de Políticas Urbanas  
Gabinete do Vereador Mazinho dos Anjos

Conforme os ensinamentos de Alexy (2000, p. 152 e ss.) "a colisão de princípios não pode ser posta em termos de tudo ou nada, de validade ou invalidade e sua subsequente tirada do mundo jurídico. Há que se reconhecer aos princípios uma dimensão de peso ou importância, atribuída à luz dos elementos fáticos do caso concreto".

Nesse sentido, a aplicação dos princípios se dá, precipuamente, mediante ponderação de valores ou ponderação de interesses, estabelecendo-se o peso relativo de cada um dos princípios contrapostos.

O direito de propriedade está garantido pela Constituição Federal (art. 5º, XXII). Conforme Machado (2011, p. 829), na história das constituições brasileiras e na vida das instituições públicas e privadas nunca se aboliu o direito de propriedade. É um direito que se afirma na comunhão com a sociedade.

A Constituição Federal de 1988 afirma: "a propriedade atenderá sua função social" (art. 5º, XXIII); Por isso, pode-se inferir no direito de propriedade, não entende-se como a emenda em análise como sendo a mais adequada, visto que os afastamentos totalizam quase 50% (cinquenta por cento) do terreno, com o fito de se manter o visual do Penedo da Praça Getúlio, não obstante, sendo visível em toda extensão da Avenida Marechal Mascarenhas e no limite entre a praça e àquela.

Ante o exposto, é nesse diapasão que se pode entender a razoabilidade que deve permear o voto em torno da temática, assim OPINA-SE PELA APROVAÇÃO DA EMENDA MODIFICATIVA ORIUNDA DO PROCESSO N° 13115/2017, devidamente anexada a estes autos.

**III.XIV - Alteração do Conselho do PDU - art. 291**

A Emenda Modificativa de autoria da Comissão de Políticas Urbanas, oriunda do processo n.º 13083/2017, requerimento n.º 345/2017, dispõe sobre a alteração das alíneas "e" e "g" do inciso I e as alíneas "a" e "d" do inciso II do art. 291 da minuta do PDU, para modificar a composição do Conselho Municipal do Plano Diretor Urbano, adequando a composição para a tornar menos restritiva.





CÂMARA MUNICIPAL DE VITÓRIA  
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO  
Comissão de Políticas Urbanas  
Gabinete do Vereador Mazinho dos Anjos

A emenda em questão busca incluir a Companhia de Desenvolvimento de Vitória, Inovação e Turismo de Vitória (CDV) que é responsável por analisar conjunturas econômicas, desenvolver estudos e pesquisas, contratar projetos de viabilidade técnica e econômica, com o objetivo de fomentar e desenvolver a economia da cidade nos médio e longo prazos" na composição do Conselho Municipal, tendo em vista, que a Secretaria de Trabalho, Renda e Desenvolvimento Econômico foi extinta e os trabalhos realizados por esta foram incorporadoras pela atual CDV.

Além disso, retira da alínea "g" a CDV como suplente, incluindo apenas a Secretaria da Fazenda.

Já no inciso II, que trata da representação da sociedade civil, a emenda inclui a possibilidade "profissionais" do setor do mercado imobiliário e construção civil, em oposição ao texto da minuta que prevê apenas a possibilidade de entidades empresariais. Tal medida amplia a participação, tendo em vista que muitos profissionais da área atuam como profissionais registrados, mas sem personalidade jurídica de sociedade empresarial.

A última alteração proposta pela emenda visa incluir, na redação da alínea "d", do inciso II, do art. 291, a palavra "instituições de ensino superior". A atual redação prevê apenas a possibilidade de universidades terem direito a assento no Conselho.

Tal previsão é restritiva, uma vez que no Espírito Santo existem apenas duas universidades registradas e demais instituições com relevante prestígio acadêmico, como o Instituto Federal do Espírito Santo (Ifes) estariam excluídos da possibilidade de participação no Conselho. Assim, essa alteração é pertinente e compatível com as definições adotadas por conselhos semelhantes no Poder Público.

Nesse sentido, o que se constata na proposta em análise é uma invasão do legislativo na esfera de exercício da função predominantemente afeta ao executivo, afetando à tripartição de Poderes prevista na Constituição Federal.

*E mais, a proposta não se apresenta de forma clara, uma vez que as referências usadas não conferem com o projeto original.*





**CÂMARA MUNICIPAL DE VITÓRIA  
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO  
Comissão de Políticas Urbanas  
Gabinete do Vereador Mazinho dos Anjos**

Ante o exposto, **OPINO PELA REJEIÇÃO DA EMENDA MODIFICATIVA ORIUNDA DO PROCESSO N° 13083/2017, devidamente anexada a estes autos.**

**III.XV - Inclui Institutos Federais no CMPDU - Artigo 291, II, g:**

A Emenda Modificativa de autoria da Comissão de Políticas Urbanas, tendo como demandante o Instituto Federal do Espírito Santo (Ifes), oriunda do processo n.º 13132/2017, requerimento n.º 378/2017, dispõe sobre a alteração da alínea "g" do inciso II do art. 291 da minuta do PDU, para modificar a composição do Conselho Municipal do Plano Diretor Urbano, para incluir "institutos federais", vez que a alínea prevê apenas "universidades".

A proposta em análise é pertinente e ampliaria o escopo permitindo a participação do Ifes no CMPDU, restrito a universidade da forma com que foi entregue a minuta. Todavia, essa adequação já é atendida pela emenda proposta no Requerimento n.º 345/2017, que acrescenta "instituições de ensino superior" ao lado da previsão já existente de "universidades". Essa nomenclatura, "instituições de ensino superior" amplia a participação para as demais instituições presentes na cidade, não apenas o Ifes.

Ante o exposto, **OPINO PELO ARQUIVAMENTO DA PRESENTE EMENDA ADITIVA ORIUNDA DO PROCESSO N° 13132/2017, tendo em vista que o objeto desta emenda é semelhante ao do Requerimento n° 345/2017 / Processo 13083/2017.**

**III.XVI - Retira a ZPA do Clube Alvares Cabral - Anexo 02, Mapa 01**

A emenda Supressiva de autoria da Comissão de Políticas Urbanas, que tem como demandante o Clube Alvares Cabral, oriunda do processo n.º 13073/2017, requerimento n.º 335/2017 tem por objetivo "Retira a ZPA do Clube Alvares Cabral - Anexo 02, Mapa 01".

A Zona de Proteção Ambiental - ZPA impede a construção de empreendimentos e ainda interfere no limite de alturas inviabilizando ainda a manutenção do clube, que pretende

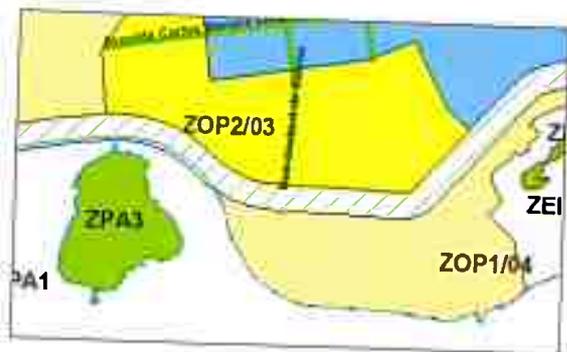




CÂMARA MUNICIPAL DE VITÓRIA  
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO  
Comissão de Políticas Urbanas  
Gabinete do Vereador Mazinho dos Anjos

construir pequenos prédios comerciais na área subutilizada para gerar receitas e manter as atividades atuais.

Destaca-se que não há qualquer documentação do IDAF que caracterize a área como de preservação ambiental.



PDU Vigente



PL 290/17

Verifica-se nas imagens que às áreas sob análise não eram Zona de Proteção Ambiental- ZPA, e na minuta do PL 290/17 busca o enquadramento. No entanto, o novo PDU não pode ser mais restritivo do que as legislações existentes, de modo a prejudicar os interesses do uso adequado desses espaços para a implantação de estruturas e atividades voltadas para o atendimento das demandas sociais de lazer, recreação, turismo, esportes, entre outras.

Nesse sentido, retirar a ZPA de dentro da área particular do Álvares Cabral fortalecerá seu desenvolvimento social, comercial e Institucional.

Assim, não podem os proprietários das áreas urbanas sofrerem tamanha limitação no seu direito edificar em áreas que nunca foram consideradas com ZPA, em razão do direito fundamental à propriedade, pilar da sustentação da vida em sociedade.

Diante dos princípios da razoabilidade e proporcionalidade, em que se avalia a possibilidade de construir um empreendimento que já fora autorizado pelo órgão municipal, (inclusive com legislação municipal que autorizou o empreendimento indiretamente, ou seja, não enquadrando determinada região como ZPA, em oposição à norma geral), deve-se primar pelo *status quo ante*.





**CÂMARA MUNICIPAL DE VITÓRIA  
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO  
Comissão de Políticas Urbanas  
Gabinete do Vereador Mazinho dos Anjos**

Cabe aqui transcrever, valiosas jurisprudências que concluiu que se deve compatibilizar o direito à propriedade em zona urbana e o direito ao meio ambiente equilibrado, vejamos:

Trata-se de ação civil pública ajuizada pelo Ministério Público Federal que requer condenação do apelado por dano ambiental decorrente de "ocupação e destruição irregular de floresta protetora de mangue, área de preservação permanente, segundo o código florestal. A sentença foi de improcedência, considerando tratar-se de zona urbana sem indícios de mangue a ser protegido, restando afastada, lastreado em afirmação técnica, a alegação de que a área é de preservação permanente (TRF-4. AC 5004049-71.2011.404.7208/SC. 3ª Turma. DJ 30/01/2013 Relatora: Des. Federal Maria Lúcia Luiz Leiria).

(...)

A relatora enfatizou a informação técnica pericial, na qual se constatou que na atualidade o ecossistema do local está prejudicado de forma irreparável, devido situar-se numa região de ocupação urbana consolidada, onde as principais características fisionômicas foram alteradas, bem como, o habitat natural foi completamente modificado pela antropização ocorrida e principalmente devido ao desvio e canalização do Rio que na região tinha seu leito. Dessa forma, considera-se a descaracterização da APP e consequente aplicação do Código Florestal. Desta forma, não é possível responsabilizar o autor pela retirada de vegetação perpetrada pelos seus antecessores, sem participação relevante do novo proprietário nos atos de desmatamento. Pensar o contrário seria legitimar, por exemplo, que aquele que comprasse uma casa de praia fosse obrigado à demolição em ação civil pública, pois os antigos proprietários, em alguma época, retiraram a restinga para a edificação. No caso, tendo em vista tratar-se de área com ocupação consolidada, nenhum efeito surtirá ao meio ambiente a retirada de





CÂMARA MUNICIPAL DE VITÓRIA  
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO  
Comissão de Políticas Urbanas  
Gabinete do Vereador Mazinho dos Anjos

apenas uma edificação isolada, haja vista que o entorno do local está todo edificado.

ADMINISTRATIVO. AÇÃO CIVIL PÚBLICA. EDIFICAÇÃO MULTIFAMILIAR. ÁREA DE PRESERVAÇÃO PERMANENTE. DEMOLIÇÃO. INVIABILIDADE. PRINCÍPIO DA PROPORCIONALIDADE. DANO E Desequilíbrio ecológico. SENTENÇA EXTRA PETITA. REDUÇÃO AOS TERMOS DO PEDIDO. 1. É regra a supremacia do meio ambiente, mesmo nas situações em que haja efetiva configuração do fato consumado. Contudo, esta diretriz pode ser relativizada, como no caso concreto, quando verificado que a paralisação e demolição da obra não surtirá benefício algum ao meio ambiente e ainda, que o dano ambiental é bastante reduzido (supressão de restinga em imóvel com medidas perimetrais de 30,00m de frente a leste e 60,00m nas laterais). (...) d) não há evidências de ameaça ao equilíbrio ecológico, (...) 3. O empreendimento foi licenciado pelos órgãos competentes, tendo, inclusive, a FATMA expedido Licença Ambiental Prévia. (TRF4, AC 2003.72.00.004185-0, TERCEIRA TURMA, DJ 04/10/2006. Relator Luiz Carlos de Castro Lugon) (grifamos).

Aplicando-se, por analogia, a área em conferenciada encontra-se em zona urbana higidamente ocupada, e não vislumbra-se na justificativa da emenda fundamentos técnicos para a caracterização como ZAP, destacando pela compatibilização de ser aplicado o princípio da razoabilidade/proporcionalidade entre o equilíbrio do meio ambiente saudável e o direito de propriedade.

Neste conflito, caracterizado pelo embate entre o direito fundamental à propriedade, como pilar da sustentação da vida em sociedade, e o direito fundamental ao ambiente ecologicamente equilibrado, este como garantia das presentes e futuras gerações, surge a obrigação de compatibilização de princípios, avaliados sob a ótica da razoabilidade e proporcionalidade.

Conforme os ensinamentos de Alexy (2000, p. 152 e ss.) "a colisão de princípios não pode ser posta em termos de tudo ou nada, de validade ou invalidade e sua subsequente tirada do mundo jurídico. Há que se reconhecer aos princípios uma dimensão de peso





CÂMARA MUNICIPAL DE VITÓRIA  
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO  
Comissão de Políticas Urbanas  
Gabinete do Vereador Mazinho dos Anjos

ou importância, atribuída à luz dos elementos fáticos do caso concreto".

Nesse sentido, a aplicação dos princípios se dá, precipuamente, mediante ponderação de valores ou ponderação de interesses, estabelecendo-se o peso relativo de cada um dos princípios contrapostos, e no caso em análise, deve-se sobressair o direito de propriedade, garantido pela Constituição Federal (art. 5º, XXII).

Conforme Machado (2011, p. 829), na história das constituições brasileiras e na vida das instituições públicas e privadas nunca se aboliu o direito de propriedade.

Ante o exposto, diante da fundamentação delineada, OPINA-SE PELA APROVAÇÃO DA EMENDA MODIFICATIVA, ORIUNDA DO PROCESSO Nº 13115/2017, devidamente anexada a estes autos.

**III.XVII - Limita Prédios Públicos na Enseada - Anexo 08, Tabela 01**

A Emenda Modificativa de autoria da Comissão de Políticas Urbanas, tendo como demandante a Associação de Moradores, Empresários e Investidores da Enseada do Suá (Amei/ES), oriunda do processo n.º 13076/2017, requerimento n.º 338/2017, dispõe sobre a alteração do Anexo 8, tabela 01, que dispõe sobre grupos de usos e atividades permitidas e não permitidas por zona, para incluir uma nota de exceção de atividades nas zonas inseridas no bairro Enseada do Suá.

Em síntese, pretende que as atividades não residenciais classificadas como "Administração Pública em geral", subgrupo do anexo 8, sejam permitidas apenas nas vias coletoras ou nas edificações que já possuem alvará de funcionamento vigente ou em processo de elaboração. Além disso, dispõe que as reformas destas edificações somente serão permitidas caso não ocorra aumento de área.

A proposta pauta-se no êxodo das repartições públicas principalmente do Centro para a Enseada. Argumentam os interessados que tal demanda prejudica o Centro e os demais bairros da cidade. **De fato ocupar um local mais desenvolvido com órgãos públicos, não é**





CÂMARA MUNICIPAL DE VITÓRIA  
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO  
Comissão de Políticas Urbanas  
Gabinete do Vereador Mazinho dos Anjos

razoável. Seria muito mais coerente instalar os prédios públicos em áreas menos nobres, com o fito inclusive de desenvolver o local.

Nesse sentido, a presente emenda é totalmente plausível, visto que hoje já se encontram vários órgãos públicos, como: Secretaria de Estado da Saúde, Prefeitura de Vitória - CIAC, Tribunal de Contas da União, Ministério Público - ES, Tribunal de Contas, Tribunal de Justiça, Assembleia Legislativa, Tribunal de Contas da União, Corregedoria Geral de Justiça, Secretaria de Estado da Fazenda, Tribunal Regional Eleitoral, Prodest, Lopes, Marinha do Brasil, Corpo de Bombeiros, Ministério Público do Trabalho e Varas da Fazenda Pública de Vitória/ES.

Denota-se que grande parte das repartições públicas que se instalaram na Enseada do Suá vieram do Centro de Vitória, região esta que não convém perder mais repartições, em decorrência do seguintes fatores:

I- comércio preexistente na região, que se formou diante da realidade antecedente;

II - por ser uma região com densidade de moradores que se deslocam a pé para o local de trabalho;

III - ser a região próxima de Cariacica e parte oeste de Vila Velha, onde residem muitos trabalhadores das repartições;

IV - por apresentar problemas de deterioração por intempéries ou invasores;

E ainda, o valor do terreno na Enseada do Suá é um dos mais elevados da capital, o que deve ser desestimulado pela chegada de mais repartições públicas, em decorrência da necessidade atual de austeridade fiscal pelo Estado.

Mesmo diante dos argumentos aduzidos, foram apresentados pelos proponente exceções em vias coletoras, justificando o item 2 da emenda, conforme a imagem a seguir:







**CÂMARA MUNICIPAL DE VITÓRIA  
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO  
Comissão de Políticas Urbanas  
Gabinete do Vereador Mazinho dos Anjos**

- Av. João Batista Parra, visto ser uma via de divisão de bairro (Enseada do Suá), já com atividades consolidadas;
- Av. Capitão João Brandão, visto ser uma via com capacidade viária significativa e ainda ociosa, junto à terceira ponte e sem residências.

Como restará, com alteração da proposta:





**CÂMARA MUNICIPAL DE VITÓRIA**  
**ESTADO DO ESPÍRITO SANTO**  
**Comissão de Políticas Urbanas**  
**Gabinete do Vereador Mazinho dos Anjos**



Constata-se que para as demais vias, inclusive vias arteriais e metropolitanas, fica proibida a concessão de novos alvarás de atividade de administração pública em geral, bem como aumento de área para essa atividade.

Conforme o exposto, a distribuição das potencialidades comerciais do território é realizada por uma lógica de demanda da sociedade, de forma ordenada e espontânea conjuntamente. Ordenada pelo planejamento urbanístico da cidade, mas espontânea por atender





CÂMARA MUNICIPAL DE VITÓRIA  
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO  
Comissão de Políticas Urbanas  
Gabinete do Vereador Mazinho dos Anjos

à representação espacial a partir das lógicas e necessidades coletivas.

Ante o exposto, em razão da fundamentação técnica apresentada pelo proponente e diante do que se expõe, **OPINA-SE PELA APROVAÇÃO DA EMENDA MODIFICATIVA, ORIUNDA DO PROCESSO N° 13076/2017.**

**III.XVIII - Limite de Alvará Para Repartições Públicas na Enseada - Artigo 327-A**

A Emenda Aditiva de autoria da Comissão de Políticas Urbanas, tendo como **demandante a Associação de Moradores, Empresários e Investidores da Enseada do Suá (Amei/ES)**, oriunda do **processo n.º 13221/2017**, requerimento n.º 385/2017, dispõe sobre a imposição de prazo para requerimento de alvará para repartições públicas na Enseada do Suá.

O artigo que a proposta de emenda visa criar prevê um prazo para que as repartições públicas localizadas na Enseada do Suá façam a solicitação do alvará definitivo. Não parece razoável que o Plano Diretor Urbano, instrumento de política urbana, destinado a regular o desenvolvimento urbano, preveja prazos para a solicitação de alvarás. O caso estaria fora da alçada do PDU e portanto tal emenda está desconectada das diretrizes de planejamento urbano constante no art. 2º, da Lei federal 10257/2001, que estabelece o Estatuto da Cidade.

E ainda, **a emenda em questão já se encontra abarcada pelo Requerimento n. 338/2017**, sendo este mais amplo, uma vez que já contempla a limitação de Alvarás nas áreas em análise.

Ressalta-se, que a determinação de prazo tem previsão em Leis do Poder Executivo, quando trata do processo de licenciamento para concessão de alvarás do município de Vitória. Logo, a presente emenda invade a esfera de competência privativa do executivo municipal.

Ante o exposto, por não ser este o instrumento adequado para imposição de prazo sobre alvará, e por apresentar fundamentação do





CÂMARA MUNICIPAL DE VITÓRIA  
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO  
Comissão de Políticas Urbanas  
Gabinete do Vereador Mazinho dos Anjos

requerimento 338/2017, OPINA-SE PELO ARQUIVAMENTO DA EMENDA ADITIVA ORIUNDA DO PROCESSO N° 13221/2017.

**III.XIX - ANEXO 9 - Inclui nota de exceção para taxas de ocupação ZOP4 - ELEVA A TAXA DE OCUPAÇÃO MÁXIMA**

A emenda Aditiva de autoria da Comissão de Políticas Urbanas, que tem como demandante a Associação de Moradores, Empresários e Investidores da Enseada do Suá - AMEI, oriunda do processo n.º 13222/2017, requerimento n.º 386/2017, tem por objetivo "Inclui nota de exceção para taxas de ocupação ZOC4".

A emenda apresenta justificativa plausível, pois a Taxa de Ocupação - TO estabelecida pelo PL 290/17, em 30%, é baixa se comparada com outras zonas, que tem em média TO entre 50% e 60%, vejamos:

*Índices Urbanísticos Enseada do Suá (ZOP 4) - Minuta Novo PDU*

A minuta do novo PDU transformou o bairro Enseada do Suá em uma única Zona ZOP4 onde os edifícios não terão limitação de altura pela PMV, porém, existe nessa Zona limitação de altura pelo IPHAN. Com o novo zoneamento a taxa de ocupação foi fixada em 30% independente da altura do prédio.

Os indicadores do bairro, segundo a associação de moradores mostram que a densidade demográfica hoje é de 1370 habitantes/km. A média de Vitória é quase três vezes maior. Tomando como referência a Praia do Canto, considerado o bairro com melhor qualidade de vida da cidade, que apresenta quatro vezes mais essa densidade segundo dados de 2010, percebemos que há necessidade de se estimular o adensamento residencial da Enseada do Suá.

A taxa de ocupação em 30% e as limitações de altura do IPHAN funcionarão como um freio nessa demanda premente de adensamento. Por este motivo apresentamos a seguinte proposta de revisão dos índices do bairro para zonas residenciais e de uso misto com comércio no térreo:

- Edifícios com altura máxima até 20 m - TO 80%
- Edifícios com altura máxima até 45 m - TO 50%
- Edifícios com altura máxima até 80 m - TO 40%
- Acima de 80 m - TO 30%

Considerando o conceito moderno de urbanismo para cidades sustentáveis, que estipula o uso misto dos espaços geográficos o mais adequado, verifica-se que foram feitas uma análise de indicadores do bairro por parte do demandante e outras ponderações que demonstraram justificativas plausíveis para o beneplácito do requerimento.

Ante o exposto, diante da fundamentação delineada, OPINA-SE PELA APROVAÇÃO DA EMENDA MODIFICATIVA ORIUNDA DO PROCESSO N° 13222/2017, devidamente anexada a estes autos.

**III.XX - Altera hierarquia viária - Anexo 04 - Tabela 01 - Folha 02**





CÂMARA MUNICIPAL DE VITÓRIA  
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO  
Comissão de Políticas Urbanas  
Gabinete do Vereador Mazinho dos Anjos

A emenda Modificativa de autoria da Comissão de Políticas Urbanas, que tem como demandante Associação de Moradores, Empresários e Investidores da Enseada do Suá - AMEI, oriunda do processo n.º 13220/2017, requerimento n.º 384/2017, que tem por objetivo "Altera hierarquia viária - Anexo 04 - Tabela 01 - Folha 02".

De análise da justificativa anexada a proposta de emenda verifica-se que há fundamentos razoáveis em relação a visão dos moradores das principais necessidades do bairro e qual a função dessas ruas. No entanto, restou prejudicada o propósito da emenda, visto que o PL 290/17 não apresenta restrições de empreendimentos na ZOP 4 (Enseada do Suá), muito menos limitação em relação à classificação viária (arterial, coletora, local, etc).

A emenda somente teria pertinência se houvesse delimitado restrição por parte do Projeto de Lei, vejamos:

PL 290/17

GRUPOS DE USOS E ATIVIDADES PERMITIDOS (P) E NÃO PERMITIDOS (NP) POR ZONA						ANEXO 8 TABELA 01 FOLHA 01
TIPO DE ZONA	RESIDENCIAL				CATEGORIAS DE USO	EMPREENHIMENTO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA
	UNIFAMILIAR (R1)	DE PEQUENO	MULTIFAMILIAR HORIZONTAL	VERTICAL		
ZOP 1						
ZOP 2						
ZOP 3	P	P	P	P	São permitidas as atividades classificadas em G1, G2 e G3 e os Empreendimentos Especiais G1, G2 e G3,	P
ZOP 4						
ZOP 5						

Ante o exposto, diante da fundamentação delineada, **OPINA-SE PELO ARQUIVAMENTO DA EMENDA MODIFICATIVA, ORIUNDA DO PROCESSO N.º 13220/2017, devidamente anexada a estes autos.**

**III.XXI - Criação de ZOC4 - Américo Buaiç, Saturnino de Brito, Alaor Queiroz de Araújo e Humberto Martins de Paula - gabarito 4 a altura 12m, e inclui o conceito de telhado verde**

A Emenda Modificativa de autoria da Comissão de Políticas Urbanas, tendo como demandante a Associação de Proprietários e Inquilinos da Enseada do Suá, oriunda do processo n.º 13109/2017, requerimento n.º 371/2017, dispõe sobre a criação de ZOC4 nas seguintes localidades: Américo Buaiç, Saturnino de Brito, Alaor





**CÂMARA MUNICIPAL DE VITÓRIA**  
**ESTADO DO ESPÍRITO SANTO**  
**Comissão de Políticas Urbanas**  
**Gabinete do Vereador Mazinho dos Anjos**

Queiroz de Araújo e Humberto Martins de Paula - gabarito 4 a altura 12 m, e inclui o conceito de telhado verde.

Tal proposta cria limitações nas edificações localizadas nas avenidas acima citadas. Tal restrição, advinda da criação de Zona de Ocupação Controlada 4, não tem qualquer embasamento técnico para justificar a alteração. Nesse sentido, não parece a melhor alternativa alterar a atual previsão.

Outrossim, na Audiência Pública em que este processo foi debatido a maioria da população presente foi contrária a alteração, demonstrando que além de critérios técnicos que possam subsidiar a inclusão de ZOC4, não há apoio popular para implementação desta medida.

Ante o exposto, ausente os pressupostos formais e por contrariar a fundamentação delineada, **OPINA-SE PELA REJEIÇÃO DA EMENDA ADITIVA, ORIUNDA DO PROCESSO Nº 13109/2017.**

**III.XXII - Inclui §2º, que altera o art. 1º da Lei do PRE - Artigo 329**

A Emenda Modificativa de autoria da Comissão de Políticas Urbanas, tendo como **demandante Fábio Aranha**, oriunda do **processo n.º 13074/2017**, **requerimento n.º 336/2017**, **discute sobre a alteração o regime do PRE - Artigo 50, §4.**

As emendas que tratam do PRE devem ser tratadas em leis específicas, pois fogem da alçada do PDU; O PDU é instrumento de política urbana, destinado a regular o desenvolvimento da cidade como um todo; O PRE é um instrumento específico, e deve ser tratado em leis especiais, com análise técnica específica, pois o PDU está submetido a um procedimento que exige oitiva popular e justificativas técnicas, e é revisado apenas de 10 em 10 anos, conforme previsão do §3º, do art. 40, da Lei 10257/2001.

Nesse sentido, a Lei Municipal n.º 7.147 de 2007 regulamenta o Programa de Regularização de Edificações e estabelece normas procedimentais. Em face disso, as discussões em torno do PRE precisam ser realizadas especialmente com base nesta lei e normas pertinentes, como o Decreto 13.714, não sendo o PDU instrumento hábil para tratar a questão.





CÂMARA MUNICIPAL DE VITÓRIA  
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO  
Comissão de Políticas Urbanas  
Gabinete do Vereador Mazinho dos Anjos

Ante o exposto, por não ser este o instrumento adequado para discussão do PRE, OPINO PELA REJEIÇÃO DA EMENDA MODIFICATIVA ORIUNDA DO PROCESSO Nº 13074/2017.

**III.XXIII - Suprime alíneas "k", "l", "m", Anexo 20 - Mapa 01 e Anexo 02 - Mapa 02 - Zoneamento de Alturas**

A Emenda Modificativa de autoria da Comissão de Políticas Urbanas, tendo como demandante a Federação do Comércio de Bens, Serviços e Turismo do Estado do Espírito Santo (Fecomércio-ES), oriunda do processo n.º 13093/2017, requerimento n.º 355/2017, dispõe sobre a supressão das alíneas "k", "l", "m" do inciso I do art. 224; Altera o anexo 02 - Mapa 01 - Marcos Naturais Objeto de Plano de Preservação da Paisagem, para suprimir os Marcos Naturais "K" Morro da Gamela, "l" Morro do Guajuru (Cruzeiro) e "m) Morro de Itapenambi"; Altera o Anexo 02 - Mapa 02 - Zoneamento de gabarito e alturas, para retirar a proteção de visada destas áreas.

Ao redor do Itapenambi foi feito um complexo zoneamento de alturas, em decorrência da inclusão do Morro Itapenambi nos Marcos Naturais objeto de Preservação da Paisagem - art. 224, da Minuta do PDU. Ocorre que não há um memorial descritivo explicando os critérios adotados para cada Zona específica, já que no local convivem Gabarito 2 - altura 7,5 m, Gabarito 4 - altura 12 m e Gabarito 6 - altura 20 m.

No novo zoneamento, uma pequena área foi alterada de ZOP1-05 - que permitia Gabarito de 5 pavimentos e altura de 15 metros - para Gabarito 2 e altura máxima de 7,5 metros. Ocorre que além da ausência de memorial descritivo e justificativa técnica, o Morro Itapenambi também não tem apelo paisagístico, o que não justifica a nova limitação. Semelhante ao caso anterior, o Morro da Gamela não tem grande apelo paisagístico, e o complexo zoneamento de alturas no entorno causou transtornos aos empreendimentos localizados nas duas vias arteriais principais da cidade.

Ao redor do Gamela foi feito um complexo zoneamento de alturas, em decorrência da inclusão do Morro da Gamela nos Marcos Naturais objeto de Preservação da Paisagem - art. 224, da Minuta do PDU. Ocorre que não há um memorial descritivo explicando os critérios adotados para cada Zona específica, já que no local





CÂMARA MUNICIPAL DE VITÓRIA  
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO  
Comissão de Políticas Urbanas  
Gabinete do Vereador Mazinho dos Anjos

convivem Gabarito 4 - altura 12 m, Gabarito 6 - altura 20 m, altura 10,5 m, altura 12,5 m, e Gabarito 20 e altura 60 m. No PDU anterior havia apenas três áreas: ZOP1-07 e ZOC2-02 3, ambas com Gabarito 5 m e altura 15 m.

Nesse sentido, tendo em vista ausência de critérios técnicos apresentados para justificar tal alteração, OPINO PELA APROVAÇÃO DA EMENDA ADITIVA, ORIUNDA DO PROCESSO N° 13109/2017, devidamente anexada a estes autos.

**III.XXIV - Número de vagas de estacionamento - Anexo 16, Folha 18**

A emenda de autoria da Comissão de Políticas Urbanas, que tem como demandante o Instituto Federal do Espírito Santo - IFES, oriunda do processo n.º 13118/2017, requerimento n.º 377/2017, que tem por objetivo "Número de vagas de estacionamento - Anexo 16, Folha 18".

É cada dia maior o número de veículos concentrados nas cidades, com necessidade de circular em áreas de atratividade comuns. Considerando a restrição de capacidade imposta pelas condições operacionais das vias, a fluidez e a segurança do trânsito muitas vezes podem ficar comprometidas.

Para garantir condições razoáveis de operação do sistema viário e, especialmente, do sistema de transporte público, algumas alternativas são oferecidas pela engenharia de tráfego e pela legislação pertinente. Quando o espaço público disponível é disputado por diferentes atores, torna-se necessário criar formas de regulação, definindo prioridades, restrições e até mesmo usos exclusivos ou proibições.

Na maior parte dos casos, a complexidade e diversidade de usos de estacionamento implica na necessidade de regulamentar-se áreas de uso específico, como propõe o presente requerimento.

Mesmo diante da ausência de fundamentação anexada à emenda, mas diante da sustentação oral na primeira audiência pública, quando a maioria dos votos (83x64) foram em prol da confirmação da emenda, há que considerar que a demanda por estacionamento em estabelecimentos de ensino público é menor do que nas redes de





CÂMARA MUNICIPAL DE VITÓRIA  
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO  
Comissão de Políticas Urbanas  
Gabinete do Vereador Mazinho dos Anjos

ensino privado. Tendo em vista, que o projeto de lei trata de modo amplo "estabelecimento de ensino público, nas esferas municipal, estadual ou federal", não há qualquer impedindo a permitir o uso das vagas, observe:

19. Em se tratando de estabelecimento de ensino público, nas esferas municipal, estadual ou federal, o quantitativo de vagas destinadas a guarda e estacionamento de veículos, áreas de carga e descarga de mercadorias, áreas de embarque e desembarque de passageiros, será reduzida em 50% em relação ao quantitativo final calculado por este anexo, sendo considerado no cálculo a destinação que demandar o menor quantitativo de vagas. Para estes estabelecimentos, poderão ser dispensadas as áreas de embarque de passageiros, considerando a condição do estabelecimento de ensino federal.

Ante o exposto, OPINA-SE PELA REJEIÇÃO DA EMENDA ORIUNDA DO PROCESSO N° 13118/2017, devidamente anexada a estes autos.

**III.XXV - Suprime a prancha 19-19 - Anexo 07 - Mapa 2A**

A emenda Supressiva de autoria da Comissão de Políticas Urbanas, que tem como demandante a própria Comissão, oriunda do processo n.º 13091/2017, requerimento n.º 353/2017, que tem por objetivo "Suprime a prancha 19-19 - Anexo 07 - Mapa 2A".

Inicialmente, cabe ressaltar que o terreno em questão é o mesmo da emenda de n.º 13 (treze), o que reporta-se a mesma fundamentação. No entanto, cabe frisar que o projeto do corredor metropolitano apenas faz "reserva" de várias áreas próximas as principais vias de capital, mas não detalha qual será a destinação dessas áreas, e também não há previsão de quando o projeto será implantado. Observe a área que se pretende suprimir:





**CÂMARA MUNICIPAL DE VITÓRIA**  
**ESTADO DO ESPÍRITO SANTO**  
**Comissão de Políticas Urbanas**  
**Gabinete do Vereador Mazinho dos Anjos**



Ante o exposto, diante dos substratos apresentados, **OPINA-SE PELA APROVAÇÃO DA EMENDA MODIFICATIVA ORIUNDA DO PROCESSO N° 13219/2017, devidamente anexada a estes autos.**

**III.XXVI - Suprime a ciclovia planejada da Av. Antônio Borges na Mata da Praia - Anexo 05 - Mapa 01**

A Emenda Modificativa de autoria do vereador Mazinho dos Anjos, tendo como demandantes a Paróquia São Camilo e a Associação de Moradores do bairro Mata da Praia, oriunda do processo n.º 12678/2017, requerimento n.º 206/2017, altera o anexo 05, Mapa 01, que versa sobre a Rede Cicloviária, para a supressão da ciclovia planejada em toda a extensão da Av. Antônio Borges, bairro Mata da Praia - Regional 09.

Tal proposta foi apresentada pelos moradores do bairro, justificando que o bairro tem várias alamedas que já podem ser utilizadas como meio de locomoção. Nesse sentido, não justifica a criação de um espaço novo para isso. Ou seja, a ciclovia traria mais prejuízos que benefícios aos moradores, por ser implantada em via com grande fluxo de veículos e pedestres, podendo gerar mais trânsito e desconforto na mobilidade urbana local.

Além disso, após debate em Audiência Pública, a esmagadora maioria dos presentes também concordaram com a presente emenda, após manifestação da associação em Plenário. Logo, a presente emenda visa adequar o planejamento do novo PDU aos interesses da comunidade local, tendo em vista que a inclusão de ciclovia não veio acompanhada de estudo técnico que justifique sua inclusão, sendo assim ela é proposta acessória.

Nesse sentido, **OPINO PELA APROVAÇÃO DA EMENDA ADITIVA.**





CÂMARA MUNICIPAL DE VITÓRIA  
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO  
Comissão de Políticas Urbanas  
Gabinete do Vereador Mazinho dos Anjos

ORIUNDA DO PROCESSO N° 12678/2017, devidamente anexada a estes autos.

**III.XXVII - Retira a ZPA do campo do Santa Cruz - Anexo 02**

A Emenda Modificativa de autoria da Comissão de Políticas Urbanas, tendo como demandante a Secretaria de Patrimônio da União, oriunda do processo n.º 13071/2017, requerimento n.º 333/2017, dispõe sobre a retirada da Zona de Proteção Ambiental nível 3 (ZPA3) designada para a área correspondente ao campo de Santa Cruz, no bairro Santa Lúcia.

Na minuta do PDU a nova qualificação do Campo de Futebol do Santa Cruz Futebol Clube foi alterada de ZOC 2 para ZPA 3, que restringe a possibilidade de utilização, sob alegação de proteção ambiental. Todavia, o campo nunca havia sido considerado ZPA nos PDUs anteriores. Além disso, não tem potencial de preservação, pois é afetado à atividade esportiva. Por fim, vale ressaltar que não há estudos técnicos que declarem o local como área que mereça preservação ambiental.

Nesse sentido, tendo em vista ausência de critérios técnicos apresentados para justificar tal inclusão, OPINO PELA APROVAÇÃO DA EMENDA ADITIVA, ORIUNDA DO PROCESSO N° 13109/2017, para retornar o zoneamento para ZOC 2, com é no PDU vigente.

**III.XXVIII - Altera área da ilha do boi de ZPA3 para ZOR4 - Anexo 02 - Mapa 01**

A emenda Modificativa de autoria da Comissão de Políticas Urbanas, que tem como demandante Vitor Murad, oriunda do processo n.º 13070/2017, requerimento n.º 332/2017, que tem por objetivo "Alterar área da ilha do boi de ZPA3 para ZOR4 - Anexo 02 - Mapa 01".

Insta frisar, que a área é classificada como ZPA 3 (menos restritiva) no PDU vigente, e não há justificativa anexada à emenda para legitimar que o zoneamento deve ser alterado, muito menos motivos para subsidiar a mudança para ZOR 4 - Zona de Ocupação Restrita, visto que o zoneamento predominante na Ilha do Boi é o ZOR 1, analisemos:

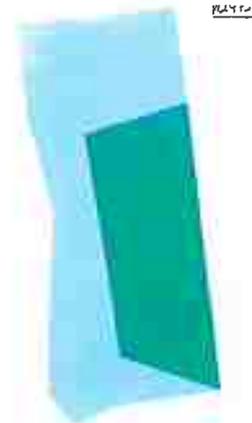
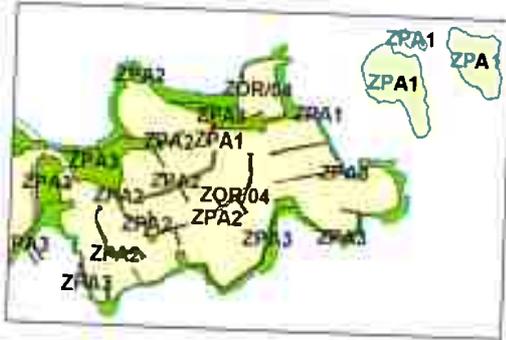
PDU VIGENTE

PL 290/17





CÂMARA MUNICIPAL DE VITÓRIA  
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO  
Comissão de Políticas Urbanas  
Gabinete do Vereador Mazinho dos Anjos



Google maps

Proposta da Emenda

Legenda: ■ = ZOR-4; ■ = ZPA-3;

Ante o exposto, diante da ausência de fundamentação técnica, **OPINA-SE PELA REJEIÇÃO DA EMENDA MODIFICATIVA ORIUNDA DO PROCESSO N° 13070/2017, devidamente anexada a estes autos.**

**III.XXIX - Inclui §2°, que altera o art. 1° da Lei do PRE - Artigo 329**

A Emenda Modificativa de autoria da Comissão de Políticas Urbanas, tendo como **demandante Fábio Aranha**, oriunda do **processo n.º 13219/2017, requerimento n.º 383/2017, dispõe sobre a alteração do art. 329, para versar sobre o Plano de Regularização de Edificações.**

As emendas que tratam do PRE devem ser tratadas em leis específicas, pois fogem da alçada do PDU; O PDU é instrumento de política urbana, destinado a regular o desenvolvimento da cidade como um todo; O PRE é um instrumento específico, e deve ser tratado





**CÂMARA MUNICIPAL DE VITÓRIA**  
**ESTADO DO ESPÍRITO SANTO**  
**Comissão de Políticas Urbanas**  
**Gabinete do Vereador Mazinho dos Anjos**

em leis especiais, com análise técnica específica, pois o PDU está submetido a um procedimento que exige oitiva popular e justificativas técnicas, e é revisado apenas de 10 em 10 anos, conforme previsão do §3º, do art. 40, da Lei 10257/2001.

Nesse sentido, a Lei Municipal nº 7.147 de 2007 regulamenta o Programa de Regularização de Edificações e estabelece normas procedimentais. Em face disso, as discussões em torno do PRE precisam ser realizadas especialmente com base nesta lei e normas pertinentes, como o Decreto 13.714, não sendo o PDU instrumento hábil para tratar a questão.

Ante o exposto, por não ser este o instrumento adequado para discussão do PRE, **OPINO PELA REJEIÇÃO DA EMENDA ADITIVA, ORIUNDA DO PROCESSO Nº 13074/2017.**

**III.XXX - Define critério de baixa renda para reconhecimento de ZEIS1 - Artigo 28**

A emenda aditiva de autoria do vereador Wanderson Marinho, oriunda do processo n.º 13098/2017, tem por objetivo "definir critério de baixa renda para reconhecimento de ZEIS (Art. 28)".

A proposta de emenda ao art. 28 do PDU, visa adicionar o inciso V ao artigo, estabelecendo como critério para a criação de Zeis, que os ocupantes de assentamento irregular residam no perímetro demarcado pelos bairros adjacentes à área de reconhecimento de Zeis e não possuam outra residência registrada em seu nome. Além disso, a norma definiria como baixa renda as pessoas inscritas no Cadastro Único.

Primeiramente, cabe ressaltar que a Zona Especial de Interesse Social - ZEIS é um instrumento de política fundiária que reserva/destina terra para habitação de interesse social nas áreas urbanas dotadas de infraestrutura, equipamentos sociais, áreas verdes e comércio, serviços e oportunidades de emprego.

Sem regulação da política urbana, o mercado imobiliário "empurra" a população de menor renda para as periferias, acarretando diversos prejuízos.

Com fundamentação legal na Constituição Federal de 1988,





CÂMARA MUNICIPAL DE VITÓRIA  
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO  
Comissão de Políticas Urbanas  
Gabinete do Vereador Mazinho dos Anjos

quando diz que a propriedade deve cumprir sua função social, cabendo ao plano diretor estabelecer em que condições a propriedade urbana cumpra a sua função social, bem como no Estatuto da Cidade (Lei 10.257/01).

Apesar da boa intenção do proponente, não é a forma mais adequada, tendo em vista que no parágrafo 1º do art. 154 do PDU já existe a definição de baixa renda, sendo "a família que recebe renda mensal de até 05 (cinco) salários mínimos".

Fora isso, a limitação de não poder ter outro imóvel é um critério para a concessão de benefício em programa habitacional e/ou de instrumento de regularização fundiária, não sendo adequado utilizá-lo para a fixação de zoneamento urbano.

Nesse sentido, não é possível realizar a análise da hipossuficiência através da presente emenda. Em se tratando de fatos sociais relevantes e mutáveis, estabelecer critérios taxativos e tão específicos, produziria um retrocesso social e, acima de tudo deflagraria muita injustiça.

Isso porque, deve-se levar em consideração as necessidades básicas de cada indivíduo, analisando os parâmetros já estabelecidos nas legislações existentes, revelando as peculiaridades de cada vida, para se ter a possibilidade de comprovar a real necessidade de cada concessão, impedindo que cidadãos sejam marginalizados da sociedade. O que não contempla a presente emenda.

Ante o exposto, OPINA-SE PELA REJEIÇÃO DA EMENDA MODIFICATIVA ORIUNDA DO PROCESSO Nº 13098/2017, devidamente anexada a estes autos.

**III. XXXI. Abranda o remembramento, permitindo que áreas maiores de 250 m sejam aglutinadas para residencial multifamiliar e atividades não residenciais - Artigo 132**

A Emenda Modificativa de autoria da Comissão de Políticas Urbanas, tendo como proponente a Federação do Comércio do Espírito Santo, oriunda do Processo nº 13095/2017, requerimento n.º 357/2017 que "abranda o remembramento, permitindo que áreas maiores de 250m sejam aglutinadas para residencial multifamiliar e atividades não residenciais".

De acordo com o Plano Diretor as ZONAS ESPECIAIS DE





**CÂMARA MUNICIPAL DE VITÓRIA  
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO  
Comissão de Políticas Urbanas  
Gabinete do Vereador Mazinho dos Anjos**

INTERESSE SOCIAL - ZEIS são porções do território destinadas, prioritariamente, à recuperação urbanística, à regularização fundiária e produção de Habitações de Interesse Social - HIS ou do Mercado Popular - HMP, incluindo a recuperação de imóveis degradados, a provisão de equipamentos sociais e culturais, espaços públicos, serviço e comércio de caráter local.

**Que tem como objetivos:**

- I. Incorporar a cidade clandestina à cidade legal;
- II. Reconhecer a diversidade local no processo de desenvolvimento urbano (x padronização dos critérios e intervenções);
- III. Estender o direito à cidade e à cidadania;
- IV. Associar de desenvolvimento urbano à gestão participativa;
- V. Estimular a produção de Habitação de Interesse Social;
- VI. Estimular a regularização fundiária;
- VII. Estimular ampliação da oferta de serviços e equipamentos urbanos.

E diante dessas premissas é que não se pode limitar o desenvolvimento do comércio e serviço. As empresas que cresceram ou ampliaram seus espaços, não conseguem tirar alvará de funcionamento, tornando-se irregular, o que acarreta uma grande paralisação na cidade.

Com o abrandamento do remembramento do art. 132, abre-se à possibilidade de crescimento desse setor e, conseqüentemente, a ampliação da geração de mais empregos na cidade.

Uma das maiores lutas da Fecomércio foi então permitir que tantos os atuais como os novos comércios da cidade pudessem ser ampliados, sem com isso ficarem na ilegalidade. **Até mesmo os cidadãos destas regiões devem ter a oportunidade de ampliação de**





CÂMARA MUNICIPAL DE VITÓRIA  
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO  
Comissão de Políticas Urbanas  
Gabinete do Vereador Mazinho dos Anjos

seus imóveis, devendo se acreditar no desenvolvimento, cabendo a escolha por cada indivíduo.

A aprovação desse projeto na Câmara Municipal significa um avanço para toda a cidade, beneficiando não apenas o comércio, mas todos os setores.

Ante o exposto, OPINA-SE PELA APROVAÇÃO DA EMENDA APRESENTADA ORIUNDA DO PROCESSO N° 13095/2017, devidamente anexada a estes autos.

**III. XXXII. Suprime o artigo, que limita o remembramento nas ZEIS - Artigo 132;**

A Emenda Supressiva de autoria da Comissão de Políticas Urbanas, que tem como demandante o Conselho Popular de Vitória, oriunda do processo n.º 13116/2017, requerimento n.º 376/2017, que "Suprime o artigo, que limita o remembramento na ZEIS - ART.132".

Acontece, que o processo de n.º 13095/2017, requerimento n.º 357/2017, contempla a emenda em questão quando diz que "abranda o remembramento, permitindo que áreas maiores de 250m sejam aglutinadas para residencial multifamiliar e atividades não residenciais", motivo pelo qual foi requerido pela parte proponente o arquivamento do processo em análise.

Ante o exposto, mesmo diante de todo aparato, a apresentação fez-se INTEMPESTIVA, OPINA-SE PELO ARQUIVAMENTO DA EMENDA MODIFICATIVA, ORIUNDA DO PROCESSO N° 13116/2017, devidamente anexada a estes autos.

**III. XXXIII - Suprime o artigo, que limita o remembramento nas ZEIS - Artigo 132;**

A Emenda Supressiva de autoria da Comissão de Políticas Urbanas, cujo demandante foi Fábio Aranha, oriundo do processo n.º 13218/2017, requerimento n.º 382/2017, que "Suprime o artigo, que limita o remembramento na ZEIS - ART.132", deve ser arquivada por apreciar o mesmo objeto do requerimento n.º 357, processo n.º 13.095/17.

Frisar-se que o presidente da Comissão de Políticas Urbanas,





CÂMARA MUNICIPAL DE VITÓRIA  
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO  
Comissão de Políticas Urbanas  
Gabinete do Vereador Mazinho dos Anjos

proponente da emenda em análise, requereu na primeira audiência pública do PDU o arquivamento do requerimento sob análise.

Ante o exposto, **OPINA-SE PELA MANUTENÇÃO DO PEDIDO DE ARQUIVAMENTO DA EMENDA MODIFICATIVA ORIUNDA DO PROCESSO N° 13218/2017, devidamente anexada a estes autos.**

**III.XXXIV - Muda de ZPA1 para ZEIS1 em São Pedro - Anexo 02 - Mapa 01**

A Emenda Modificativa de autoria da Comissão de Políticas Urbanas, que tem como demandante o Sr. João Luiz Kfuri, oriunda do processo n.º 13102/2017, requerimento n.º 364/2017, que **"Muda região de São Pedro de ZAP 1 para ZEIS 1 - ANEXO 2 - MAPA 1"**.

O local ainda não apresenta nenhuma ocupação humana (Goole Earth), é densamente florestado, com algumas áreas já desmatadas, demonstrando elementos suficientes que justifiquem a mutação do zoneamento. Observe nas seguintes imagens:



Pdu vigente



Google Earth



PL 290/17

Na audiência o demandante apresentou o projeto de utilização da área como parque de preservação e monitoramento/estudos do mangue, objetivando o desenvolvimento do projeto que visa " permitir que a Ilha de Santa Cruz seja habitada de maneira sustentável, preservando suas características e com acesso a população; construir o pier e a sede administrativa da Estação Ilha do Lameirão, para





CÂMARA MUNICIPAL DE VITÓRIA  
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO  
Comissão de Políticas Urbanas  
Gabinete do Vereador Mazinho dos Anjos

fiscalizar, monitorar e preservar o manguezal e criar o parque com áreas verdes e preservadas, com lazer para todas as idades.

Nesse sentido, a promoção da regularização urbanística e fundiária dos assentamentos habitacionais de baixa renda existentes e consolidados e o desenvolvimento de programas habitacionais de interesse social nas áreas não utilizadas ou subutilizadas, são totalmente viáveis, nos termos do art. 25 da minuta do projeto de lei em questão, vejamos:

Art. 25. O reconhecimento de área como ZEIS obedece ao cumprimento das funções sociais da cidade e da propriedade, conciliando-se a preservação, a conservação e a recuperação ambiental, de maneira a cumprir os seguintes objetivos:

I - promover a regularização urbanística e fundiária dos assentamentos ocupados pela população de baixa renda;

II - eliminar os riscos decorrentes de ocupações em áreas inadequadas ou, quando não for possível, reassentar seus ocupantes;

III - ampliar a oferta de equipamentos urbanos e comunitários;

IV - melhorar as condições de mobilidade urbana, em especial nos pontos problemáticos do sistema viário;

V - promover o desenvolvimento humano dos seus ocupantes;

VI - induzir os proprietários de terrenos vazios a investir em programas habitacionais de interesse social

Destarte, o art. 25, inciso I possibilita a regularização que ora se pleiteia, visto que o requerimento apresenta elementos técnicos concludentes ao desenvolvimento de um projeto com total respeito ao meio ambiente, respeitando as áreas verdes, as áreas de sistema viário, com destaque ao monitoramento e preservação do manguezal.

Segundo Hely Lopes Meirelles, "as zonas especiais de interesse social são aquelas onde as circunstâncias de fato autorizam ou determinam tratamento diferenciado, mais simples, menos elitista, dos índices urbanísticos, de maneira a assegurar o direito à moradia, inserido no artigo 6º, da Constituição Federal, pela Emenda Constitucional nº 26/00".

A Medida Provisória nº 759/16 prevê que "o Município e o





CÂMARA MUNICIPAL DE VITÓRIA  
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO  
Comissão de Políticas Urbanas  
Gabinete do Vereador Mazinho dos Anjos

Distrito Federal poderão instituir, como instrumento de planejamento urbano, Zonas Especiais de Interesse Social, no âmbito da política municipal de ordenamento de seu território". E, para a implementação dos seus efeitos, considera-se Zona Especial de Interesse Social - ZEIS a parcela de área urbana instituída pelo Plano Diretor ou definida por outra lei municipal, destinada preponderantemente à população de baixa renda e sujeita a regras específicas de parcelamento, uso e ocupação do solo.

Assim, por apresentar total embasamento técnico, com 57% (cinquenta e sete por cento) dos votos favoráveis na primeira audiência pública, com amplo respeito as edificações existentes, com garantia de total integração com o bairro garantindo a continuidade de malha urbana e o preenchimento aos requisitos para liberação do projeto junto aos órgãos ambientais, não há outra medida que não seja a anuência ao requerimento em questão.

Diante do exposto, OPINA-SE PELA APROVAÇÃO DA EMENDA APRESENTADA n° 13.102/2017, devidamente anexada a estes autos.

**III.XXXV - Suprime afastamento da Serafim Derenzi - Artigo 48, inciso I**

A Emenda Supressiva de autoria da Comissão de Políticas Urbanas, que tem como demandante o Conselho Popular de Vitória, oriunda do processo n.º 13113/2017, requerimento n.º 374/2017, que "Suprime afastamento da Serafim Derenzi - ART. 48, inciso I.

De início, surpreende a abordagem da matéria com tamanho grau de concretude dentro do corpo de um diploma normativo dessa natureza, cuja finalidade precípua é de implementar e regular a política de desenvolvimento e expansão urbana, não se destinando à imposição de restrições severas ao exercício da propriedade sobre imóveis específicos e predeterminados.

E tal aparente finalidade se observa nas contradições existentes entre as redações de alguns desses novos dispositivos, senão vejamos: embora o caput do artigo 49 pretenda estabelecer de forma genérica a criação faixas de recuo em imóveis lindeiros a determinadas vias da capital, alguns de seus incisos revelam outra finalidade da inovação legislativa, qual seja, a de estabelecer a





CÂMARA MUNICIPAL DE VITÓRIA  
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO  
Comissão de Políticas Urbanas  
Gabinete do Vereador Mazinho dos Anjos

interferência individual e concreta do ente público municipal em propriedades particulares predeterminadas, a exemplo dos incisos IV e XII, que fazem menção a "Ruas Projetadas" sobre imóveis específicos, ruas estas até então inexistentes.

A aparente pretensão de apropriação de imóveis previamente determinados é extraída também dos mapas anexos ao PDU ("Anexo 7 - Mapa 2"), que, a pretexto de demarcarem áreas das supostas faixas de recuo, já antecipam a exata localização e extensão de imóveis específicos a serem inutilizados, antes mesmo de existir qualquer ato normativo concreto.

Assim, o que se observa, na realidade, é a imposição de restrição de uso *sine die* a imóveis predeterminados, alguns deles situados em áreas nobres da capital, com a antecipação dos efeitos de uma futura e ainda incerta desapropriação, sem que haja para tanto qualquer contrapartida financeira, inexistindo sequer expectativa de recuperação financeira por parte do município suficiente para arcar com a aludida desapropriação, seja a médio, seja a longo prazo.

E a severidade dessa intervenção na propriedade é escancarada no subseqüente artigo 50, que prevê, dentre outras restrições, a vedação à aprovação de projetos de edificações novos nos imóveis, restrições em caso de reforma de edificações e até a vedação à utilização das áreas para a ofertas de vagas de estacionamentos ou acumulação de veículos, ou seja, estabelece a completa inutilização dos aludidos imóveis sem a necessária contrapartida financeira aos respectivos proprietários.

Em outras palavras, a nova redação dos dispositivos legais tratados acima representa verdadeira desapropriação dos imóveis pela via oblíqua, sem que tenha sido adotado o regular procedimento para indenizar os particulares - repita-se, já determinados -, não sendo absurdo vislumbrar a natureza confiscatória da inovação legislativa.

Ao tratar das limitações administrativas à propriedade, José dos Santos Carvalho Filho leciona que "as normas genéricas, obviamente, não visam a uma determinada restrição nesta ou naquela propriedade, abrangem quantidade indeterminada de propriedades."

Complementa, na seqüência, que as limitações administrativas





CÂMARA MUNICIPAL DE VITÓRIA  
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO  
Comissão de Políticas Urbanas  
Gabinete do Vereador Mazinho dos Anjos

que afetem proprietários determinados fazem nascer para o ente público o dever de indenizar.

A respeito a Câmara Municipal de Vitória Estado do Espírito Santo dessas limitações que extrapolem os limites da generalidade, tais como a que ora analisamos, o festejado administrativista diz: "Não incide, por conseguinte, a responsabilidade civil do Estado geradora do dever indenizatório", (CARVALHO FILHO, José dos Santos. Manual de Direito Administrativo. 17 ed. rev. amp. e atual. Rio de Janeiro: Editora Lumen Juris, 2007. pp. 678-679).

Em conclusão, como critério prático de *discrimen*, propõe-se o seguinte:

(1) Se a propriedade não é afetada diretamente pela disposição abstrata da lei, mas em consequência da uma injunção específica da Administração, que individualize o bem ou os bens a serem gravados, está-se diante de uma servidão. Não haveria em tais hipóteses que falar em simples limitação administrativa. Em face disto, caberá indenização sempre que a injunção cogitada resultar um prejuízo para o proprietário do bem alcançado;

(2) Quando a propriedade é afetada diretamente pela lei, pode ou não configurar-se servidão. Haverá esta, e não mera limitação administrativa, se o gravame implicar uma sujeição especial daquele bem ao interesse coletivo. Entende-se como sujeição especial aquela em que a utilidade social a ser obtida for singularmente fruível pelos membros da coletividade ou pela própria Administração através de seus órgãos, agentes prepostos, etc, consistindo o gravame em um dever de suportar (*pati*), e não simplesmente imposição de *non facere*.

Portanto, há servidão desde que ocorra uma dentre as seguintes duas hipóteses: derivar o gravame de um ato específico da Administração ou ficar o bem gravado em condição de ser singularmente fruível uma utilidade que ofereça. Fora destes casos, estar-se-á diante de simples limitação administrativa.

Em síntese: Se a propriedade é atingida por uma ato específico imposto pela Administração, embora calcada em lei, a hipótese é de servidão, porque as limitações administrativas à propriedade são sempre genéricas. Se a propriedade é afetada por uma





CÂMARA MUNICIPAL DE VITÓRIA  
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO  
Comissão de Políticas Urbanas  
Gabinete do Vereador Mazinho dos Anjos

disposição genérica e abstrata, pode ou não ser o caso de servidão. Será limitação, e não servidão, se impuser apenas um dever de abstenção: *um non facere*.

O Eg. Tribunal de Justiça de Santa Catarina entendeu por inarredável o dever do ente público de indenizar o particular em razão do esvaziamento do conteúdo econômico do imóvel, senão vejamos o precedente colacionado a seguir:

APELAÇÃO CÍVEL - AÇÃO INDENIZATÓRIA - DESAPROPRIAÇÃO INDIRETA - HIPÓTESE DE LIMITAÇÃO ADMINISTRATIVA - DESAPOSSAMENTO NÃO OCORRIDO - INDENIZAÇÃO, PORÉM, DEVIDA - ESVAZIAMENTO DO CONTEÚDO ECONÔMICO DO IMÓVEL - IMPLANTAÇÃO DE SISTEMA VIÁRIO - EDIFICAÇÃO NO TERRENO INVIABILIZADA PELA MUNICIPALIDADE - ÁREA INVADIDA POR TERCEIROS - REPARAÇÃO PELA PERDA ECONÔMICA DEVIDA - HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS INALTERADOS - SENTENÇA MANTIDA - RECURSO NÃO PROVIDO. Vedada a utilização livre e desembaraçada do imóvel pelos proprietários, em razão de severas limitações administrativas impostas pelo ente público, responsáveis pelo esvaziamento do seu conteúdo econômico, inarredável o dever deste de indenizar o prejuízo sofrido por aqueles. Está pacificada nesta Corte de Justiça a orientação segundo a qual, vencida a Fazenda Pública, os honorários advocatícios devem ser fixados no patamar de 10% (dez por cento) sobre o valor da condenação. (ACV n. , Rel. Des. Jaime Ramos, j. em 12.11.09) (TJ-SC - AC: 217331 SC 2008.021733-1, Relator: Wilson Augusto do Nascimento, Data de Julgamento: 30/09/2010, Terceira Câmara de Direito Público).

No presente caso, portanto, a pretexto de impor limitações gerais para viabilizar futuros projetos em eixos viários da capital (tal como sugere o caput do art. 49), a nova redação do PDU de Vitória poderá causar expressivos prejuízos a proprietários predeterminados e, conseqüentemente, dar ensejo a pleitos indenizatórios por parte dos proprietários dos imóveis atingidos pela conduta administrativa, e o valor expressivo dessas indenizações milionárias certamente extrapola o orçamento anual e é inviável de ser saldado pelo município.

Diante do exposto, com a devida *venia*, serve a presente para sugerir sejam restabelecidas as redações originárias dos dispositivos legais mencionados acima, eis que o PDU não é o instrumento adequado para promover a desapropriação de imóveis ou para antecipar os efeitos de uma expropriação futura e incerta,





**CÂMARA MUNICIPAL DE VITÓRIA  
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO  
Comissão de Políticas Urbanas  
Gabinete do Vereador Mazinho dos Anjos**

devendo tal matéria ser tratada em lei específica.

**Devendo ainda ocorrer a Supressão dos artigos 48, 49, 50, 51 e 52 da minuta, que deverão ser regulamentados por lei específica.**

Ante o exposto, mesmo diante de todo aparato, a apresentação fez-se INTEMPESTIVA, **OPINA-SE PELA APROVAÇÃO DA EMENDA MODIFICATIVA, ORIUNDA DO PROCESSO N° 13113/2017, devidamente anexada a estes autos.**

**III.XXXVI - Elementos aflorados e decks - Artigo 97**

A Emenda Modificativa de autoria da Comissão de Políticas Urbanas, que tem como demandante o Sindicato da Indústria da Construção Civil no Estado do Espírito Santo, oriunda **do processo n.º 13108/2017, requerimento n.º 370/2017, que estabelece "elementos aflorados e decks - ART. 97"**.

A justificativa apresentada na emenda em questão é razoável e as alterações não prejudicam a coletividade. Vejamos o que cita o art. 97:

**Art. 97.**

*Será admitida a utilização dos afastamentos de frente para a construção dos seguintes elementos:*

*I. elementos descobertos aflorados até 0,5m em relação ao alinhamento com o logradouro público, tais como piscinas, decks, jardineiras, central de gás;*

*II. muros divisórios, escadarias ou rampas para pedestres e pessoas com deficiência para acesso ao térreo da edificação;*



Edifício com piscina no afastamento frontal - Mata da Praia - Vitória

Fonte: Google



Edifício com piscina no afastamento frontal - Mata da Praia - Vitória

Fonte: Google

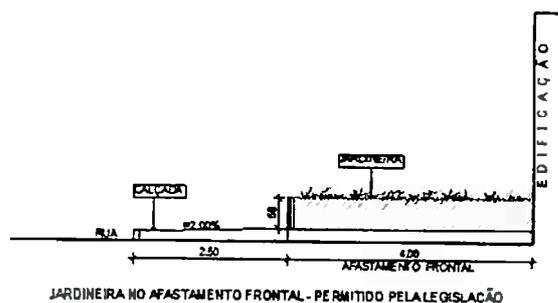
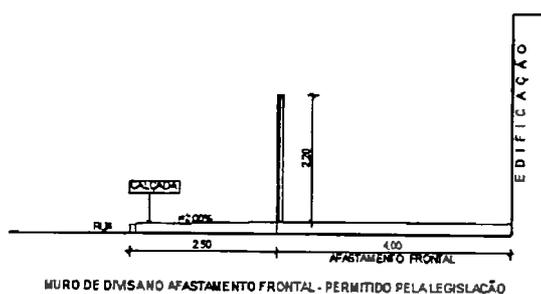




**CÂMARA MUNICIPAL DE VITÓRIA**  
**ESTADO DO ESPÍRITO SANTO**  
**Comissão de Políticas Urbanas**  
**Gabinete do Vereador Mazinho dos Anjos**

Nesse sentido, elementos como piscinas e decks têm sido construídos no afastamento frontal no mesmo nível do térreo, muitas vezes a 1,40m do nível da rua, sem constituírem bloqueio ou obstáculo na relação do prédio com o pedestre. Os prédios já fazem uso, por questões de privacidade e segurança, de muros de fechamento de 2,20m de altura.

A construção desses elementos em nível diferente do nível do térreo obrigam o arquiteto a criar diversos segmentos de rampa para torna-los acessíveis.

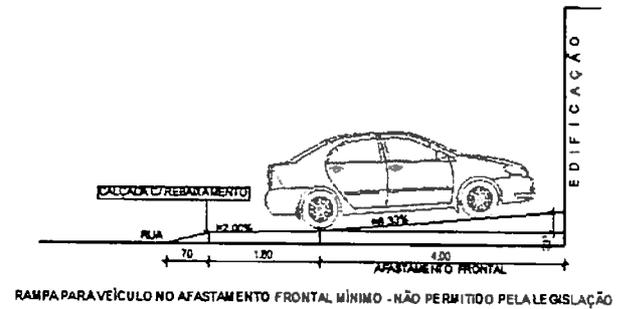
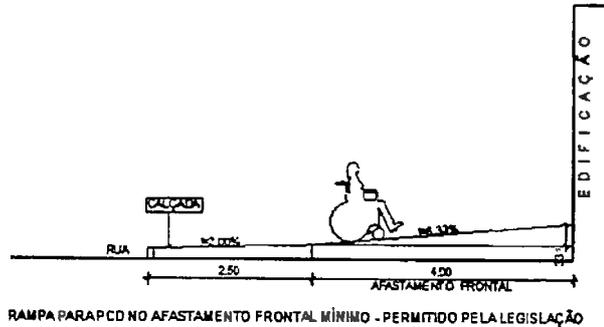


Cumprе frisar ainda, que a legislação permite que se construa no afastamento frontal, jardineiras de até 0,5 m, muros de 2,20m de altura, rampas com inclinação de 8,33% para pedestres dentre outros elementos. No entanto, a rampa é destinada ao acesso de veículos não é permitido que seja construída no afastamento frontal, ainda que a inclinação seja igual ou inferior à de pedestres.





**CÂMARA MUNICIPAL DE VITÓRIA**  
**ESTADO DO ESPÍRITO SANTO**  
**Comissão de Políticas Urbanas**  
**Gabinete do Vereador Mazinho dos Anjos**



Em uma situação de afastamento frontal de 4,00m, por exemplo, a elevação máxima de nível a que chegará a rampa, quer de pedestre permitida, quer a de veículos proposta é a mesma, 0,33m, menor que a altura permitida para jardineiras 0,50m.

A rampa de veículos coexiste, harmoniosamente, com outros elementos nos afastamentos frontais pelos bairros de Vitória e de várias outras cidades do país e do mundo, vejamos:



Praia do Canto – Vitória



Praia do Canto – Vitória

Fonte: Google





CÂMARA MUNICIPAL DE VITÓRIA  
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO  
Comissão de Políticas Urbanas  
Gabinete do Vereador Mazinho dos Anjos



Leavenworth St, São Francisco - EUA  
Fonte: Google



Nova Gales do Sul, Austrália  
Fonte: Google

A coexistência de rampas de leve inclinação para veículos no afastamento frontal, com muros e jardineiras, elementos já permitidos pela legislação, não causam nenhum impacto ou transtorno. Elas têm sido amplamente utilizadas sem reduzir a mobilidade ou representar obstáculo de nenhuma ordem à cidade e seus usuários.

Diante do exposto, passaria para a redação da forma seguinte:

*Será admitida a utilização dos afastamentos de frente para a construção dos seguintes elementos:*

*I. elementos descobertos aflorados até 1,40m em relação à cota mínima do terreno, tais como piscinas, decks e jardineiras;*

*II. muros de arrimo e divisórios, escadarias, rampas para pedestres e pessoas com deficiência, para acesso ao pavimento térreo e rampas de veículos com inclinação de até 8,33%;*

Ante o exposto, em concordância com a análise técnica apresentada e diante do preenchimento das exigências regimentais, OPINA-SE PELA APROVAÇÃO DA EMENDA APRESENTADA, ORIUNDA DO PROCESSO N° 13108/2017, devidamente anexada a estes autos.

**III.XXXVII - Altera de 2 para 3 gabaritos em condomínios horizontais - Artigo 53, alínea "c"**

A Emenda Modificativa de autoria da Comissão de Políticas Urbanas, que tem como demandante o Sindicato da Indústria da Construção Civil no Estado do Espírito Santo, oriunda do processo n.º 13096/2017, requerimento n.º 358/2017, que "Altera o gabarito de





**CÂMARA MUNICIPAL DE VITÓRIA  
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO  
Comissão de Políticas Urbanas  
Gabinete do Vereador Mazinho dos Anjos**

**2 para 3 pavimentos em condomínios horizontais - ART. 53, alínea "c".**

Prevê a presente emenda os condomínios horizontais limitados a três pavimentos e áreas de uso comum dos condôminos. O projeto 290/2017 permite apenas dois pavimentos, visando assim o terceiro pavimento que seria o complemento. O que permitiria a construção de três andares, sem que haja aumento na altura do condomínio.

Os condomínios horizontais de casas têm tido grande procura por serem empreendimentos, que conferem ao usuário maior qualidade de vida, pois possibilitam maior privacidade. Em geral, as casas são mais confortáveis, espaçosas além de garantir segurança aos moradores.

No entanto, o planejamento e a execução deste tipo de empreendimento possuem diferenças com relação aos empreendimentos verticais, que influenciam direta e indiretamente nos resultados de prazo, custo e qualidade.

As famílias que optam por este tipo de empreendimento estão procurando conciliar a segurança de se morar em um condomínio fechado com a possibilidade de mais privacidade, liberdade, maior qualidade de vida. Condomínios residenciais de casas possibilitam atender as expectativas dos moradores, permitindo um produto com custo reduzido se comparado com a execução de uma única casa, isto é possível em função do volume que permite se reduzir os custos fixos e racionalizar a construção.

Em detida análise das particularidades que são específicas de cada empreendimento, não vislumbra-se na emenda em questão qualquer prejuízo à cidade de Vitória, ao contrário trata-se de um segmento de grande aceitação no mercado e dos participantes da audiência pública que discutiu sobre o tema apresentado, quando dos 63 (sessenta e três) votantes, 55 (cinquenta e cinco) foram à favor da proposta de alteração.

Ante o exposto, **OPINA-SE PELA APROVAÇÃO DA EMENDA APRESENTADA, ORIUNDA DO PROCESSO Nº 13096/2017, devidamente anexada a estes autos.**

**III.XXXVIII - Altera área de domínio das vias internas de condomínios horizontais - Artigo 153**





**CÂMARA MUNICIPAL DE VITÓRIA**  
**ESTADO DO ESPÍRITO SANTO**  
**Comissão de Políticas Urbanas**  
**Gabinete do Vereador Mazinho dos Anjos**

A Emenda Modificativa de autoria da Comissão de Políticas Urbanas, que tem como demandante o Sindicato da Indústria da Construção Civil no Estado do Espírito Santo, oriunda do processo n.º 13099/2017, requerimento n.º 361/2017, que "Altera a área de domínio das vias internas de condomínios horizontais - Art. 153.

O Requerimento n.º 361/2017 apresentado, altera a área de domínio das vias internas de condomínios horizontais, estabelecendo, no mínimo, nove metros de área.

Na instituição de quaisquer das modalidades de condomínio os índices de controle urbanístico serão aplicados à área total do lote ou gleba no qual se pretende instala-lo, conforme sua zona de situação.

A proposta de alteração do parágrafo 2º do art. 153 fundamenta-se no fato do fluxo de veículos e transeuntes dentro dos condomínios não demandar a mesma estrutura de fluxo dentro dos bairros.

Muitas dessas vias locais dentro dos bairros são utilizados como de passagem o que justifica vias com faixas de rodagem maior e calçadas mais largas. Essa demanda não é a mesma dentro dos condomínios, pois estes constituem destino final de quem ali reside ou visita.

A exigência em lei de vias comuns com área de domínio maior ou igual a 12,00 m, a mesma área exigida dos bairros, pode inviabilizar projetos que substituíram alguns dos vazios urbanos existentes na cidade.

Nesse sentido, a emenda proposta diante da realidade dos condomínios, atenderiam bem as demandas de mobilidade interna tanto dos verticais quanto dos horizontais. Até porque, está dimensão já tem sido utilizada ruas locais, como Mata da Praia, Ruas da Desembargador Carlos Xavier Paes Barreto e Rua José Pinto da Silva, ambas com menos de 10 (dez) metros de faixa de condomínio, situações idênticas a proposição e que não traz prejuízo qualquer.

Ante o exposto, OPINA-SE PELA APROVAÇÃO DA EMENDA MODIFICATIVA ORIUNDA DO PROCESSO N.º 13099/2017, devidamente anexada a estes autos.



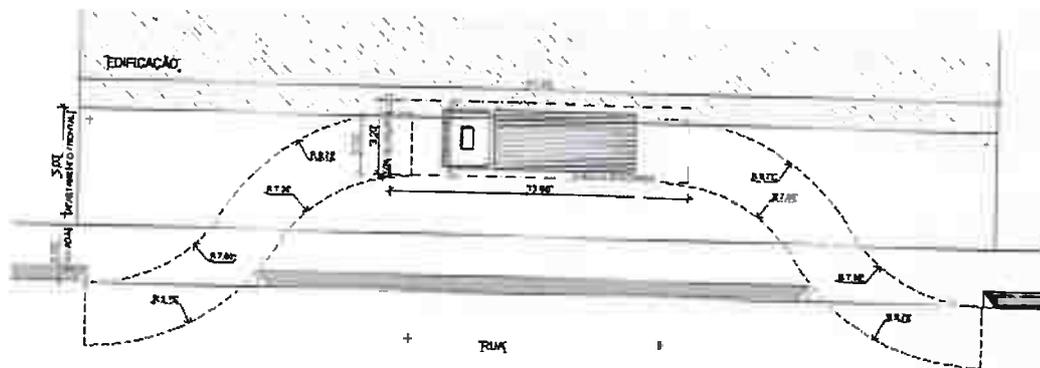


CÂMARA MUNICIPAL DE VITÓRIA  
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO  
Comissão de Políticas Urbanas  
Gabinete do Vereador Mazinho dos Anjos

**III.XXXIX. Área de carga e descarga em apenas 50% da área de afastamento - Artigo 98**

A Emenda Modificativa de autoria da Comissão de Políticas Urbanas, que tem como demandante o Sindicato da Indústria da Construção Civil no Estado do Espírito Santo, oriunda do processo n.º 13105/2017, requerimento n.º 367/2017, que dispõe sobre "Área de carga e descarga em apenas 50% da área de afastamento."

O requerimento n.º 367/2017 estabelece área de carga e descarga em apenas 50% da área de afastamento mínimo de frente. A presente medida permitiria o acesso de caminhão de carga e descarga entre a calçada e a fachada do imóvel sem prejuízo para o trânsito, vejamos:



Sendo a presente emenda coerente ao considerar a frequente ausência de espaço interno em edificações comerciais ou de uso misto para carga e descarga. O uso de apenas 50% do afastamento frontal, apenas para as operações de carga e descarga, minimiza os transtornos de se usar parte do afastamento.

*Cabe ressaltar, que houve um equívoco por parte do proponente, vez que o artigo mencionado na presente emenda não corresponde ao projeto original, sendo este o artigo de n.º 96, devendo ser redigida de forma compatível com o projeto original, a fim de promoverem alterações adequadas.*





**CÂMARA MUNICIPAL DE VITÓRIA**  
**ESTADO DO ESPÍRITO SANTO**  
**Comissão de Políticas Urbanas**  
**Gabinete do Vereador Mazinho dos Anjos**

Nesse sentido, considerando a importância e adequação da presente emenda, OPINA-SE PELA APROVAÇÃO DA EMENDA MODIFICATIVA, ORIUNDA DO PROCESSO N° 13105/2017, devidamente anexada a estes autos.

**III.XL - Inclui observação no item 4 da tabela de índices de controle urbanístico por zona - fazendo um escalonamento de acordo com a altura do edifício - Anexo 09 - Folha 02**

A Emenda Modificativa de autoria da Comissão de Políticas Urbanas, que tem como demandante o Sindicato da Indústria da Construção Civil no Estado do Espírito Santo, oriunda do processo n.º 13101/2017, requerimento n.º 363/2017, que "Inclui observação no item 4 da tabela de índices de controle urbanístico por zona - fazendo um escalonamento de acordo com a altura do edifício - Anexo 9 - Folha 2".

Apresenta-se no processo com a seguinte redação:

4. O primeiro e segundo pavimentos não em subsolo, quando destinado ao uso comum em condomínios residenciais multifamiliares, aos usos não-residenciais em edificações com uso misto, em edificações de uso não-residencial e em hotéis e apart-hotéis, poderá ocupar toda a área remanescente do terreno após a aplicação do afastamento frontal, da taxa de permeabilidade e das normas de iluminação e ventilação dos compartimentos. A taxa de ocupação de torres residenciais e de uso misto com comércio no térreo obedecerão os seguintes índices: (I) edifícios com altura máxima até 20m - TO 60%; (II) edifícios com altura máxima até 45m - TO 50%; (III) edifícios com altura máxima até 60m - TO 40%; (IV) edifícios com altura superior a 60m - TO 30%

Acontece, que a emenda apresentada não a justifica o escalonamento, e a observação incluída se aplica para várias zonas diferentes (ZOR, ZOC, ZAR, ZPT, ZOE e ZI), o que caracteriza um emenda sem qualidade técnica, tanto na sua coerência e quanto na sua compreensão.

Ante o exposto, não dispondo de boa técnica legislativa, de redação e por insuficiência de substratos que possibilite a análise do requerimento, OPINA-SE PELA REJEIÇÃO DA EMENDA MODIFICATIVA, ORIUNDA DO PROCESSO N° 13101/2017, devidamente anexada a estes autos.

**III. XLI - Cria ZOC 4, com novos índices urbanísticos em Bento Ferreira - Artigo 16, III, - Anexo 09 - Folha 01**

A Emenda Aditiva de autoria da Comissão de Políticas





**CÂMARA MUNICIPAL DE VITÓRIA  
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO  
Comissão de Políticas Urbanas  
Gabinete do Vereador Mazinho dos Anjos**

Urbanas, que tem como demandante o Sindicato da Indústria da Construção Civil no Estado do Espírito Santo, oriunda do processo n.º 13100/2017, requerimento n.º 362/2017, que "Cria ZOC 4, com novos índices urbanísticos em Bento Ferreira - ART. 16, inciso III - Anexo 9, Folha 1".

O Requerimento n.º 362/2017 cria mais uma Zona de Ocupação Controlada (ZOC), a ZOC 4, com novos índices urbanísticos em Bento Ferreira.

Destaca-se que o bairro Bento Ferreira está inserido na Zona de Ocupação Controlada (ZOC 3) de acordo com o novo PDU, com gabarito de 20 pavimentos e altura máxima de 60m.

Essas áreas são caracterizadas "por áreas com predominância de usos diversificados, desde que combinados a limites de incomodidades e às exigências urbanísticas e edilícias, com adequada oferta de equipamentos públicos e infraestrutura urbana".

Sabe-se que os edifícios de grande altura vão ao decorrer do tempo se sobrepondo uns aos outros. Os mais novos e mais altos vão transformando, comparativamente, os anteriores em pequenos exemplares na dimensão vertical.

As consequências dessa verticalização vão desde aspectos climáticos, ecológicos, políticos, físico-biológicos, éticos, até os psicológicos. Um edifício com verticalização acentuada não muda somente a aparência de uma rua, mas traz impactos socioambientais as cidades.

O planejamento de uma construção de verticalização acentuada sempre deveria considerar o nível de interferência que causa a curta, média e longa distância.

Vale destacar os impactos negativos da verticalização acentuada:

- I. A sobrecarga na infraestrutura;
- II. A impermeabilização dos solos e o aumento da área exposta a radiação, provocando ilhas de calor;

- II. O efeito de sombreamento das edificações que provoca a





CÂMARA MUNICIPAL DE VITÓRIA  
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO  
Comissão de Políticas Urbanas  
Gabinete do Vereador Mazinho dos Anjos

diminuição da insolação ocasionando a proliferação de fungos e aumento das doenças respiratórias.

Para fins de corroborar, transcrevo a fala do autor Nunes acerca do tema:

" A altura máxima, "gabarito de altura" dos prédios, deve nortear o critério de parcelamento do solo e o dimensionamento mínimo para lotes, praças, vias e logradouros públicos. Somente através do planejamento urbano é possível controlar e orientar o desenvolvimento sustentável. Nunes (2012, p. 59) destaca ainda que: Os prédios, mesmo com bons projetos de arquitetura e atendendo aos conceitos ecológicos, funcionam como quebra-vento do processo de ventilação natural. As áreas posteriores às barreiras ficam sujeitas às zonas de baixa pressão e de insuficiente ventilação natural, baixa velocidade de evaporação e, conseqüentemente, sofrem aumento significativo da temperatura. As áreas ficam mais tempo úmidas, aumentando a probabilidade de proliferação dos mosquitos, em especial, o Aedes aegypti (transmissor da dengue). Em seguida, com mais calor há o aceleração da eclosão dos ovos e do crescimento das larvas e, portanto, um ciclo de vida com mais tempo para transmissão de doenças. Trata-se de mecanismo agravante ao desequilíbrio do "complexo patógeno". (NUNES, Nilo. Gestão Ambiental Urbana: Planejar Antes de Verticalizar. Revista Complexus. Instituto Superior de Engenharia Arquitetura e Design -CEUNSP, Santos- SP, Ano 2, n. 3, 2011). (Destacamos)

Não se olvida que o crescimento acelerado da população e o desenvolvimento econômico das cidades têm atraído cada vez mais pessoas para os centros urbanos e, conseqüentemente aumenta a demanda por moradias. Nesse sentido, a verticalização talvez seja a forma mais viável de agregar toda essa população, porém é necessário que haja um planejamento que minimize ao máximo os impactos ambientais resultantes desse processo.

O processo de verticalização ao mesmo tempo que é de suma importância para o desenvolvimento e organização das cidades, traz consigo uma progressiva perda do sentimento de "ver e sentir a cidade", da emoção e da própria consciência do espaço urbano.





**CÂMARA MUNICIPAL DE VITÓRIA  
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO  
Comissão de Políticas Urbanas  
Gabinete do Vereador Mazinho dos Anjos**

Nessa perspectiva, o adensamento populacional aumenta a concentração de resíduos que necessita maior empenho por parte do Poder Público na coleta, transporte e na disposição final dos resíduos sólidos urbanos.

Outro fator decorrente do processo de verticalização é o aumento da carga de esgotos que precisa receber tratamento adequado antes de ser liberada nos corpos hídricos. Portanto, percebe-se que o processo de verticalização das cidades engloba uma série de impactos de ordem social, econômica, política e, sobretudo, ambiental. Os problemas ambientais decorrentes da verticalização afetam toda a dinâmica de uma sociedade, pois vão desde a supressão da vegetação, compactação e impermeabilização do solo, aumento de temperatura local e, até mesmo podendo ocasionar problemas psicológicos.

Destaca-se que a referida emenda possui o mesmo objeto do processo n.º 13.109/2017, devendo as mesmas ser anexada, para que não que ocorra a inconsonância nas votações.

Ante o exposto, considerando os motivos delineados, OPINA-SE PELA REJEIÇÃO DA EMENDA MODIFICATIVA, ORIUNDA DO PROCESSO N.º 13100/2017, devidamente anexada a estes autos.

**III. XLII - Retira Testada Máxima de 200 m - Art. 152**

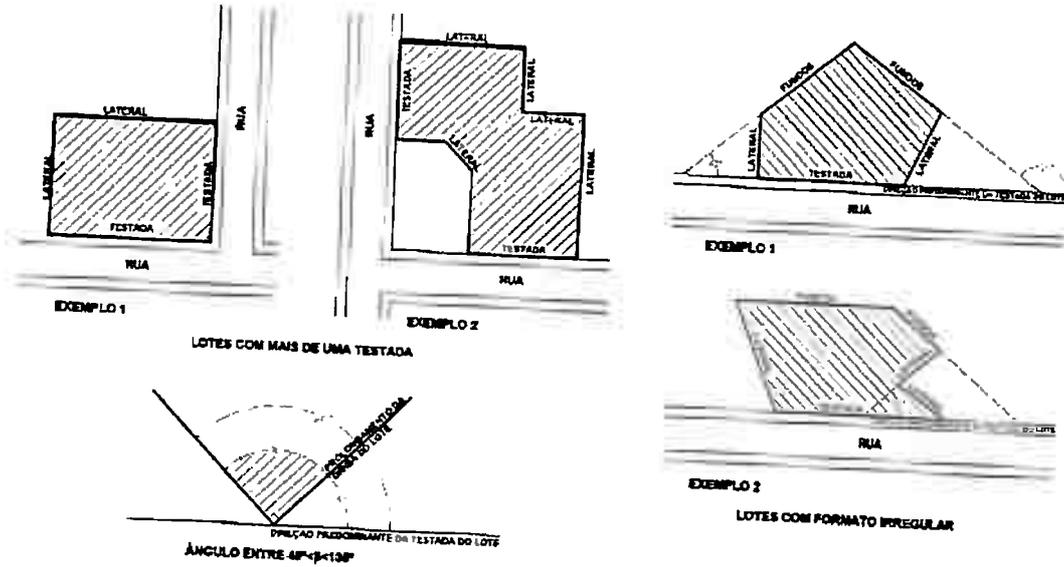
A Emenda Modificativa de autoria da Comissão de Políticas Urbanas, que tem como demandante o Sindicato da Indústria da Construção Civil no Estado do Espírito Santo - SINDUSCON, oriunda do processo n.º 13097/2017, requerimento n.º 359/2017, que "Retira Testada Máxima de 200 m - Art. 152".

O Requerimento N.º 359/2017 explica que dependendo do posicionamento do lote na quadra, o projeto poderia ou não ser aprovado, causando uma desigualdade na aplicação do critério de testada máxima de 200 m, e ressalta que já existe uma limitação de área máxima para condomínios (Art. 151), observe:



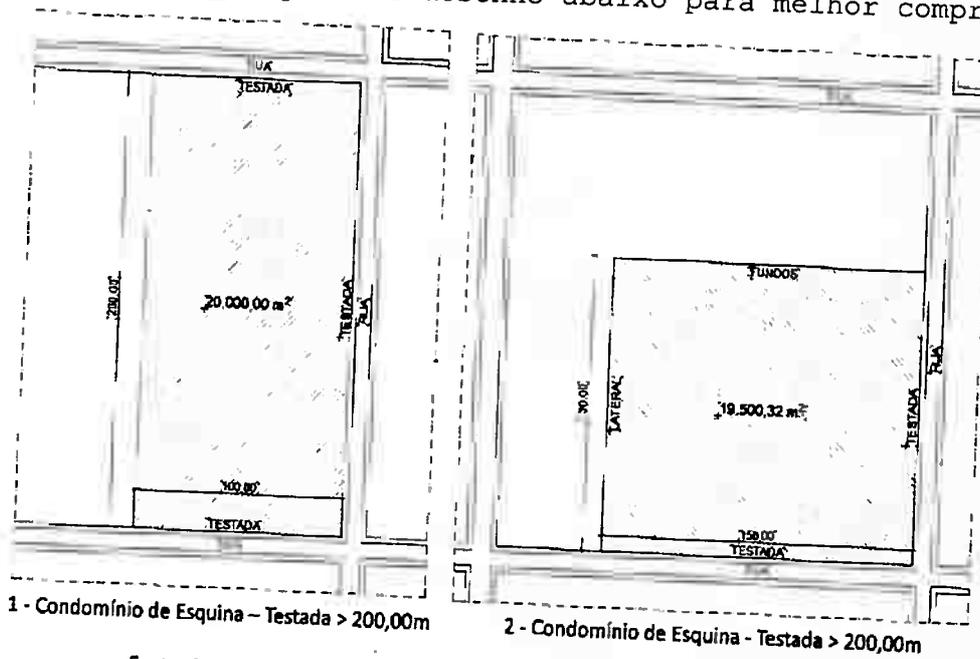


CÂMARA MUNICIPAL DE VITÓRIA  
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO  
Comissão de Políticas Urbanas  
Gabinete do Vereador Mazinho dos Anjos



Anexo 14 Minuta Novo PDU

Considerando situações diversas de localização do condomínio na quadra teremos condições que conduzirão à aprovação ou não de um projeto. Vejamos o desenho abaixo para melhor compreensão:



1 - Condomínio de Esquina - Testada > 200,00m

Fonte: Arquivo pessoal

2 - Condomínio de Esquina - Testada > 200,00m

Fonte: Arquivo pessoal

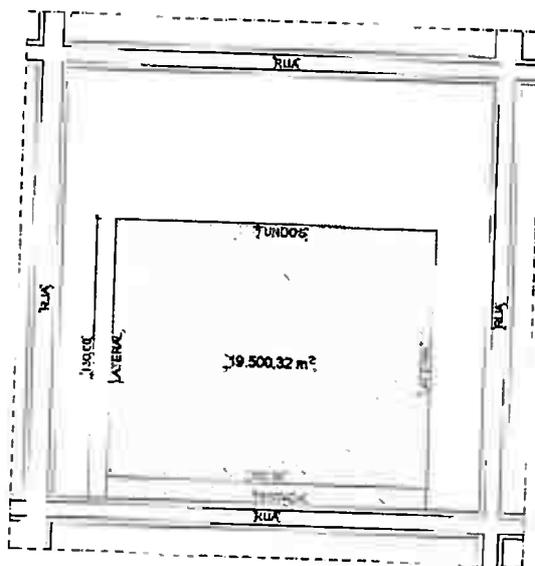




**CÂMARA MUNICIPAL DE VITÓRIA  
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO  
Comissão de Políticas Urbanas  
Gabinete do Vereador Mazinho dos Anjos**

Observe, que nas duas situações apresentadas o projeto não teria êxito, pois no primeiro desenho a testada chega a 400,00 m e no segundo a 280,00 m.

Agora visualize a terceira imagem, que se apresenta abaixo:



3 - Condomínio de Meio de Quadra – testada < 200,00 r

Fonte: Arquivo pessoal

Nesta terceira situação, haveria aprovação do projeto, no entanto, trata-se do mesmo terreno do caso anterior, mas com localização no centro da quadra, pelas razões de que este tem a testada de 150,00 m.

Nesse sentido, a retirada de testada máxima não implica em nenhuma alteração substancial nos projetos de condomínios, até porque o art. 151 da presente minuta já limita a área máxima dos condomínios residenciais, não residenciais e mistos em 20.000,00m² (vinte mil metros quadrados), o que se transcreve:

Art. 151. Os condomínios residenciais, não residenciais ou mistos só poderão ser constituídos em glebas ou lotes com área máxima de 20.000,00m² (vinte mil metros quadrados).

Nesse contexto, por apresentar estudo técnico, não importa





CÂMARA MUNICIPAL DE VITÓRIA  
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO  
Comissão de Políticas Urbanas  
Gabinete do Vereador Mazinho dos Anjos

em aumento de despesa e por preencher os requisitos formais e materiais, OPINA-SE PELA APROVAÇÃO DA EMENDA MODIFICATIVA, ORIUNDA DO PROCESSO N.º 13097/2017, devidamente anexada a estes autos.

**III.XLIII - Flexibilização da exigência de vagas de estacionamento**

A Emenda Modificativa de autoria do vereador Davi Esmael, que tem como demandante o próprio vereador, oriunda do processo n.º 13.082/2017, requerimento n.º 344/2017, que pretende a "Flexibilização da exigência das vagas de estacionamento - art. 109, I".

O presidente da Comissão de Políticas Urbanas, Davi Esmael, apresentou a proposta com total fundamentação, acrescentando ainda que: "A emenda é para que não se exija tantas vagas de garagem. O intuito é defender o ensino público em Vitória que, muitas vezes, não tem como instalar novas unidades por conta dessa exigência".

Nesse sentido, a justificativa é plausível ao considerar uma menor demanda por estacionamento nos equipamentos públicos comunitários de saúde e de assistência social, e instituições educacionais públicas. Observe como ficará a redação:

Art. 109. Por solicitação do interessado, de acordo com parecer técnico da CTA e após aprovação do CMPU, poderá ser reduzida a exigência de vagas de automóveis com base na análise de sua localização, bem como na demanda de veículos dos seus usuários, nas seguintes situações:

I. Equipamentos públicos comunitários de educação, saúde e de assistência social, bem como Hospitais Filantrópicos;

II. (...)

Art. 109. Por solicitação do interessado, de acordo com parecer técnico da CTA e após aprovação do CMPU, poderá ser reduzida a exigência de vagas de automóveis com base na análise de sua localização, bem como na demanda de veículos dos seus usuários, nas seguintes situações:

I. Equipamentos públicos comunitários de saúde e de assistência social, instituições educacionais públicas de ensino infantil, fundamental, médio e superior, bem como Hospitais Filantrópicos;

II. (...)

Nesse contexto, por apresentar estudo técnico, não importa





CÂMARA MUNICIPAL DE VITÓRIA  
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO  
Comissão de Políticas Urbanas  
Gabinete do Vereador Mazinho dos Anjos

em aumento de despesa e por preencher os requisitos formais e materiais, OPINA-SE PELA APROVAÇÃO DA EMENDA ADITIVA, ORIUNDA DO PROCESSO N° 13082/2017, devidamente anexada a estes autos.

**III. XLIV - Atividades preferencialmente não residenciais na ZPT, ART. 107 - vagas na ZPT, ANEXO 2 - MAPA 2 - isenta a ZPT de gabarito e altura - Artigo 33**

A Emenda Aditiva de autoria da Comissão de Políticas Urbanas, que tem como demandante as Lideranças Comunitárias da Grande Goiabeiras, oriunda do processo n.º 13.081/2017, requerimento n.º 343/2017, que pretende "Atividades preferencialmente não residenciais na ZPT (art.33): Vagas na ZPT (art. 107) e Isenta a ZPT de gabarito e altura (anexo 2 - mapa 2)".

Trata-se de proposta que permite a realização de residências no Parque Tecnológico. A justificativa do proponente é que "a zona do Parque Tecnológico (ZPT) seria dividida em área comercial e áreas mistas".

Fundamenta ainda que: "As áreas mistas ocupariam três quadras da ZPT. Não seria permitido empreendimento de uso exclusivamente residencial; ou seria comercial ou misto.

Nesse requerimento, o art 33 do Plano Diretor Urbano acrescenta a palavra "preferencialmente" ao trecho: "A Zona do Parque Tecnológico (ZPT) é caracterizada por porção do território na qual serão implantadas atividades "preferencialmente" não residenciais de inovação tecnológica e economia criativa, em correlação intensiva com instituições de ensino superior e pesquisa e de atividades produtivas instaladas na Grande Vitória, sendo seus objetivos não residenciais".

A argumentação resta prejudicada, uma vez que a área do Parque Tecnológica tem como objetivo disseminar a cultura da inovação e empreendedorismo para o desenvolvimento sustentável no Município de Vitória e a região por meio da articulação entre o poder público, IFES (Instituto Federal do Espírito Santo) e o setor empresarial/indústrias, acelerando a transformação do conhecimento em riqueza.

**Parque é um espaço para que empresas, universidades e**





CÂMARA MUNICIPAL DE VITÓRIA  
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO  
Comissão de Políticas Urbanas  
Gabinete do Vereador Mazinho dos Anjos

*institutos instalem laboratórios de pesquisa para desenvolverem novos produtos ou serviços, gerando melhorias na qualidade de vida da população e empresarial/industrial, o que só acarretaria em prejuízo para a cidade de Vitória/ES.*

As instalações devem ser estrategicamente organizada em espaços para criação de empresas inovadoras (incubadora), desenvolvimento de atividades de pesquisa, desenvolvimento e inovação, projetos com as instituições de ensino superior e área estratégica para futuros projetos. O que resulta em grandes oportunidades de emprego e maior arrecadação para o município.

Vale lembrar, que o plano diretor, conforme clara determinação constitucional (art. 182, §1º, da Carta Magna), é o instrumento básico da política de desenvolvimento e expansão urbana no âmbito do meio ambiente artificial, ou seja, busca implementar a "Cidade Sustentável", sendo possível sua revisão, em pelo menos, a cada dez anos. O que possibilita a reanálise da emenda em comento num primeiro momento oportuno, na situação de contratempos e insucesso do previsto na atual Zona do Parque Tecnológico.

Ante o exposto, presente os pressupostos formais e materiais, mas por contrariar a fundamentação delineada, OPINA-SE PELA REJEIÇÃO DA EMENDA ADITIVA, ORIUNDA DO PROCESSO Nº 13079/2017, devidamente anexada a estes autos.

**III. XLV - Art. 33 - atividades preferencialmente não residenciais na ZPT; art. 107 - vagas na ZPT, anexo 2 - mapa 2 - isenta a ZPT de gabarito e altura**

A Emenda Aditiva de autoria da Comissão de Políticas Urbanas, que tem como demandante as Lideranças Comunitárias Grande Goiabeiras, oriunda do processo n.º 13.103/2017, requerimento n.º 365/2017, que pretende "Atividades preferencialmente não residenciais na ZPT (art.33); Vagas na ZPT (art. 107) e Isenta a ZPT de gabarito e altura (anexo 2 - mapa 2)".

Tendo em vista, a reprodução do processo anteriormente protocolado, processo n.º 13.081/2017, requerimento n.º 343/2017, com a mesma causa de pedir e os mesmos pedidos, deve ser o presente processo extinto sem análise do mérito.

Ante o exposto, em virtude do princípio da eficiência na administração pública, OPINA-SE PELO ARQUIVAMENTO DA EMENDA ADITIVA.





CÂMARA MUNICIPAL DE VITÓRIA  
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO  
Comissão de Políticas Urbanas  
Gabinete do Vereador Mazinho dos Anjos

ORIUNDA DO PROCESSO N° 13103/2017, devidamente anexada a estes autos.

**III. XLVI - Coexistência da ZPT com uso residencial, comércio e serviços - Artigo 33**

A Emenda Aditiva de autoria da Comissão de Políticas Urbanas, que tem como demandante a Dadalto, oriunda do processo n.º 13075/2017, requerimento n.º 337/2017, que pretende "Coexistência da ZPT com uso residencial, comércio e serviços".

Trata-se de uma outra redação ao mesmo artigo 33, que fala do Parque Tecnológico. Pretende-se com o presente requerimento a coexistência da ZPT com uso residencial, comércio e serviços. Defende o representante da família Dadalto: "Uma área empresarial, sem residência ficará erma. Com moradia, haverá um deslocamento de pessoas. Se a gente quer empresa, tem que ter investimento".

Luciano Raizer, que fez o contraditório, lembrou que a área é muito pequena. "A questão é fazer uma opção para a cidade; se a cidade quer gerar emprego, renda ou se quer atender a um interesse. Se vierem os investimentos das empresas é possível ter o comércio. Se essa área for ocupada com residência, não caberão as empresas".

Ante o exposto, na mesma linha apresentada pelo contraditório e em razão da mesma fundamentação do processo n.º 13.081/2017, requerimento n.º 343/2017, OPINA-SE PELA REJEIÇÃO DA EMENDA ADITIVA, ORIUNDA DO PROCESSO N° 13075/2017, devidamente anexada a estes autos.

**III. XLVII - Inclui inciso VI ao art. 33 - "estimular a coexistência e sinergia entre atividades tecnológicas com os demais usos urbanos, residencial, comercial e serviços - Artigo 33**

A Emenda Aditiva de autoria da Comissão de Políticas Urbanas, que tem como demandante a Dadalto, oriunda do processo n.º 13217/2017, requerimento n.º 381/2017, que "Inclui inciso VI ao art. 33 - "estimular a coexistência e sinergia entre atividades tecnológicas com os demais usos urbanos, residencial, comercial e serviços".

Pretende-se com o requerimento em comento o acréscimo do





CÂMARA MUNICIPAL DE VITÓRIA  
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO  
Comissão de Políticas Urbanas  
Gabinete do Vereador Mazinho dos Anjos

inciso VI ao artigo 33 do PDU que também trata do Parque Tecnológico, nos termos que segue:

VI: "estimular a coexistência e sinergia entre atividades tecnológicas com os demais usos urbanos, residencial, comercial e serviços".

Em razão das mesmas razões apresentadas no processo n.º 13.081/2017, requerimento n.º 343/2017, OPINA-SE PELA REJEIÇÃO DA EMENDA ADITIVA, ORIUNDA DO PROCESSO N.º 13217/2017, devidamente anexada a estes autos.

**III.XLVIII - Zona mista no Parque Tecnológico - Artigo 33**

A Emenda Aditiva de autoria da Comissão de Políticas Urbanas, que tem como demandante o Conselho Popular de Vitória, oriunda do processo n.º 13112/2017, requerimento n.º 373/2017, que prevê "Zona Mista no Parque Tecnológico - art. 33".

Frisar-se que o demandante na terceira audiência pública requereu o arquivamento do processo em análise, que restou prontamente deferido, tendo em vista a mesma pertinência dos processos n.º 13.081/2017, n.º 13.103 e n.º 13.217/2017, todos pretendem a Zona Mista no Parque Tecnológico.

Ante o exposto, OPINA-SE PELO ARQUIVAMENTO DA EMENDA ADITIVA APRESENTADA ORIUNDA DO PROCESSO N.º 13112/2017, devidamente anexada a estes autos.

**III.XLIX. - ANEXO 8 - Tabela 1 - Folha 2 - Permite todas as atividades na ZPT**

A Emenda Aditiva de autoria da Comissão de Políticas Urbanas, que tem como demandante a Dadalto, oriunda do processo n.º 13.216/2017, requerimento n.º 380/2017, que "Permite todas as atividades na ZPT - Anexo 8 - Tabela 1 - Folha 2".

Cabe aqui transcrever a fundamentação devidamente citada *alhures*, que rejeitou a emenda por contrariar e inviabilizar os objetivos específicos da Zona do Parque Tecnológico, vejamos:

A argumentação resta prejudicada, uma vez que a área do Parque Tecnológica tem como objetivo disseminar a cultura





CÂMARA MUNICIPAL DE VITÓRIA  
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO  
Comissão de Políticas Urbanas  
Gabinete do Vereador Mazinho dos Anjos

da inovação e empreendedorismo para o desenvolvimento sustentável no Município de Vitória e a região por meio da articulação entre o poder público, IFES (Instituto Federal do Espírito Santo) e o setor empresarial/indústrias, acelerando a transformação do conhecimento em riqueza.

*O Parque é um espaço para que empresas, universidades e institutos instalem laboratórios de pesquisa para desenvolverem novos produtos ou serviços, gerando melhorias na qualidade de vida da população e empresarial/industrial, o que só acarretaria em prejuízo para a cidade de Vitória/ES.*

As instalações devem ser estrategicamente organizada em espaços para criação de empresas inovadoras (incubadora), desenvolvimento de atividades de pesquisa, desenvolvimento e inovação, projetos com as instituições de ensino superior e área estratégica para futuros projetos. O que resulta em grandes oportunidades de emprego e maior arrecadação para o município.

Vale lembrar, que o plano diretor, conforme clara determinação constitucional (art. 182, §1º, da Carta Magna), é o instrumento básico da política de desenvolvimento e expansão urbana no âmbito do meio ambiente artificial, ou seja, busca implementar a "Cidade Sustentável", sendo possível sua revisão, em pelo menos a cada dez anos. O que possibilita a reanálise da emenda em comento num primeiro momento oportuno, na situação de contratempus e insucesso do previsto na atual Zona do Parque Tecnológico.

Ante o exposto, presente os pressupostos formais e materiais, mas por contrariar a fundamentação delineada, OPINA-SE PELA REJEIÇÃO DA EMENDA ADITIVA, ORIUNDA DO PROCESSO Nº 13216/2017, devidamente anexada a estes autos.





CÂMARA MUNICIPAL DE VITÓRIA  
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO  
Comissão de Políticas Urbanas  
Gabinete do Vereador Mazinho dos Anjos

III. L - Acrescenta item 18 - "para todas as zonas, exceto ZOR, ZOE, ZI e ZEIS2, será permitido o acréscimo de mais 0,5 de coeficiente de aproveitamento no pavimento térreo, para uso de incentivo tecnológico" - Anexo 09

A Emenda Aditiva de autoria do vereador Max da Mata, que tem como demandante o próprio demandante, oriunda do processo n.º 13.104/2017, requerimento n.º 366/2017, que "Acrescenta item 18 - para todas as zonas, exceto ZOR, ZOE, ZI E ZEIS2, será permitido o acréscimo de mais de 0,5 coeficiente de aproveitamento no pavimento térreo, para uso de incentivo tecnológico - Anexo 9".

Trata-se de requerimento que se acrescenta o trecho "para todas as zonas, exceto ZOR, ZOE, ZI E ZEIS2, quando ainda será permitido o acréscimo de mais 0,5 de coeficiente de aproveitamento no pavimento térreo, para uso de incentivo tecnológico".

O proponente argumentou sob o prisma de que "a proposta reforça a necessidade de se ter uma matriz tecnológica para Vitória, sendo a capital da inovação e tecnologia e que as empresas do parque tecnológico, depois de instaladas, queiram se instalar em outros bairros, de modo que toda cidade usufrua dessas condições".

Destarte, a proposta em comento ao estabelecer "a possibilidade para TODAS AS ZONAS (...), sem definir o que seria "incentivo tecnológico", acarreta insegurança jurídica decorrente de uma celeuma quanto da análise do processo de licenciamento pela própria administração pública.

Neste pensar, a Profª Maria Sylvia Zanella Di Pietro assim propugna:

"O princípio se justifica pelo fato de ser comum, na esfera administrativa, haver mudança de interpretação de determinadas normas legais, com a conseqüente mudança de orientação, em caráter normativo, afetando situações já reconhecidas e consolidadas na vigência de orientação anterior. Essa possibilidade de mudança de orientação é inevitável, porém gera insegurança jurídica, pois os interessados nunca sabem quando a sua situação será passível de contestação pela própria Administração Pública". (DI PRIETO, MARIA SYLVIA ZANELLA, Direito Administrativo, São Paulo: Atlas, 2001, p.85.).  
(Destacamos)





**CÂMARA MUNICIPAL DE VITÓRIA**  
**ESTADO DO ESPÍRITO SANTO**  
**Comissão de Políticas Urbanas**  
**Gabinete do Vereador Mazinho dos Anjos**

Nesse sentido, reconhecendo a autotutela administrativa inclusive o poder de anular seus atos quando eivados de nulidade, porque deles não se originam direitos, vem a contrapor-se a este entendimento.

Ante o exposto, mesmo que apresentada de forma tempestiva/regimental e não importar em aumento de despesa, não pode prosperar por contrariar a fundamentação delineada, **OPINA-SE PELA REJEIÇÃO DA EMENDA ADITIVA ORIUNDA DO PROCESSO N° 13104/2017, devidamente anexada a estes autos.**

**III.L - ANEXO 2 - MAPA 1 - transforma Fradinhos em ZOR 2;**

A Emenda Modificativa de autoria do vereador Max da Mata, que tem como demandante o próprio demandante, oriunda do processo n.º 13.106/2017, requerimento n.º 368/2017, que "Transforma parte do bairro Fradinhos de ZPA 2 para ZOR 2- Anexo 2 - Mapa 1".

O requerimento em comento transforma parte do bairro Fradinhos de Zona de Proteção Ambiental 2 (ZPA 2) para Zona de Ocupação Restrita (ZOR 2). Trata-se de um loteamento onde moram 45 (quarenta e cinco) famílias há dez anos, e a análise desta emenda facilita a regularização desta situação.

A referida área surgiu do parcelamento do solo de um imóvel situado em área de expansão urbana de Vitória (Fazenda do Gêge), permitindo o surgimento do Loteamento Recanto das Pedras, que atualmente se encontra em processo de regularização formal junto a Prefeitura Municipal de Vitória.

Essa área urbana conta com 63 (sessenta e três) lotes, sendo que apenas remanescem 23 (vinte e três) lotes não edificadas, vez que 40 (quarenta) casas não residenciais já foram construídas em atenção as regras e condicionantes prescritas na ZOR 1 do Município de Vitória/ES, zona que se encontra localizado o loteamento.

Sobre essa realidade fática já consolidada em ZOR 1, cabe ainda destacar que todos os lotes encontram-se devidamente cadastrados no Município de Vitória, com as suas respectivas inscrições imobiliárias, gerando aos cofres públicos relevante fonte de arrecadação advinda do recolhimento de IPTU, que, diga-se de





**CÂMARA MUNICIPAL DE VITÓRIA  
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO  
Comissão de Políticas Urbanas  
Gabinete do Vereador Mazinho dos Anjos**

passagem, passou a ser devido desde o ano de 2004.

No entorno desse loteamento também se encontra uma área de conservação ambiental, criada pelo Decreto 16.990/17, que respeitou em sua totalidade os limites dessa área urbana, harmonizando-se com os interesses das comunidades locais (Romão, Fradinhos e Cruzamento), que ocupam as áreas limítrofes desse Refúgio de Vida Silvestre - REVIS.



Vê-se, pois, que caso a proposição do novo PDU de Vitória não se adeque a aludida alteração proposta na Emenda, uma área urbana já consolidada, quando seria sobreposta por uma Zona de Proteção Ambiental sem qualquer embasamento técnico.

Ante o exposto, **OPINA-SE PELA APROVAÇÃO DA EMENDA MODIFICATIVA, ORIUNDA DO PROCESSO N° 13106/2017, devidamente anexada a estes autos.**

**III. LII - ART. 17 - acrescenta parágrafo único, permitindo uso de ZPA para loteamentos em regularização**

A Emenda Aditiva de autoria do vereador Max da Mata, que tem como demandante o próprio demandante, oriunda do processo n.º 13.087/2017, requerimento n.º 349/2017, que "Acrescenta §5º, permitindo uso de ZPA para loteamentos em regularização - Art. 17".

Frisar-se que o demandante na terceira audiência pública requereu o arquivamento do processo em análise, que restou prontamente deferido, tendo em vista, que o mesmo objetivo do processo n.º 13.106/2017, requerimento n.º 368/2017 e por não





CÂMARA MUNICIPAL DE VITÓRIA  
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO  
Comissão de Políticas Urbanas  
Gabinete do Vereador Mazinho dos Anjos

apresentar substratos técnicos para ampliar as  
caracterizações/definições de Zona de Proteção Ambiental - ZPA.

Ante o exposto, OPINA-SE PELA MANUTENÇÃO DO ARQUIVAMENTO DA  
EMENDA ADITIVA APRESENTADA ORIUNDA DO PROCESSO Nº 13087/2017,  
devidamente anexada a estes autos.

III.LIII - ART. 35 - intervenção ZPAs

A Emenda Modificativa de autoria da Comissão de Meio Ambiente, que tem como demandante a própria Comissão, oriunda do processo n.º 13.077/2017, requerimento n.º 339/2017, que pretende a  
"Apreciação de Intervenção em ZPA's e uso/ocupação das ZPA'S  
inseridas na ZI".

Trata-se da apreciação de intervenção em Zonas de Proteção Ambiental (ZPA'S) e uso/ocupação das ZPA's inseridas na Zona Industrial (ZI), na Ponta de Tubarão. A tecnóloga em Saneamento Ambiental, Bióloga e Engenharia Ambiental, apresentou defesa técnica no processo e sustentação oral na terceira audiência pública, nos termos que segue:

*"Temos que buscar o equilíbrio, tanto para proteger o meio ambiente quanto não impedir o avanço tecnológico. Indicamos que dentro das áreas protegidas, que se for necessário fazer um infraestrutura no local, seja feita uma avaliação técnica ambiental e da Semmam".*

Destarte, o procedimento em comento já é realizado através das licenças ambientais na legislação Municipal, como: Lei Municipal 4.438/1997, Lei Municipal 5.131/2000 e Decreto 11.068/01, o que só acarretaria mais entraves no processo em questão.

E mais, a emenda invade a esfera de competência privativa o Executivo Municipal ao dispor que: a Emissão de Carta de Anuência pela SEMMAM e autorização pra instalação e infraestrutura mediante aprovação da SEMMAM e homologação do CONDEMA (...) percebe-se que confere atribuições a órgãos do executivo, o que torna-a inconstitucional.

Por fim, vale mencionar que a emenda modificativa pretende "acrescentar o parágrafo único no art. 35 do Projeto de Lei





CÂMARA MUNICIPAL DE VITÓRIA  
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO  
Comissão de Políticas Urbanas  
Gabinete do Vereador Mazinho dos Anjos

290/2017", no entanto, no artigo em comento só existe os §§ 1º e 2º, o que restaria prejudicada, mais uma vez, por não preencher os pressupostos formais.

Ante o exposto, OPINA-SE PELA REJEIÇÃO DA EMENDA APRESENTADA ORIUNDA DO PROCESSO N° 13077/2017, devidamente anexada a estes autos.

**III. LIV - ANEXO 2 - MAPA 1 - Tira as ZPAs do Parque Industrial**

A Emenda Supressiva de autoria da Comissão de Políticas Urbanas, que tem como demandante a Federação das Indústrias do Espírito Santo, oriunda do processo n.º 13.072/2017, requerimento n.º 334/2017, que "Tira as ZPA'S da ZI - Anexo 2 - Mapa 1".

Pretende-se com a presente emenda retirar as ZPAs da Zona Industrial, mantendo-se com está no Plano Diretor Urbano Atual, que foi devidamente debatido, quando não restou nenhum apontamento técnico para se ter uma zona de proteção ambiental numa área industrial.

Atualmente, nas áreas verdes e corpos hídricos localizados no Complexo de Tubarão, estão instaladas diversas indústrias, que devem ser mantidos e preservados, sendo desnecessário o enquadramento destas áreas como ZPA - zona de Proteção Ambiental dentro Zona Industrial, bastando para tanto que sejam mantidas as mesmas regras de conservação vigentes até o momento.

Cumpra aqui transcrever o entendimento unânime do COMDEMA:

"essas áreas nunca foram classificadas como Zona de Proteção Ambiental e, para isso, deveria ser criada uma quarta categoria de ZPA, já que as três atuais não abrangem as características da região. A mesma interpretação do Comdema, diz o ambientalista, foi defendida pelos membros do CMPDU e ratificadas pelo representante da Federação das Indústrias do Espírito Santo (Findes), citando, na reunião, as leis que hoje garantem essa proteção". (Destacamos)

Nesse sentido, todas as condições atuais de proteção ambiental da nova área Zona Industrial (ZI) serão mantidas e inalteradas, sendo desnecessário a inovação legislativa.





CÂMARA MUNICIPAL DE VITÓRIA  
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO  
Comissão de Políticas Urbanas  
Gabinete do Vereador Mazinho dos Anjos

Destaca-se que na audiência pública, a votação unânime foi pela aprovação sendo 358 (trezentos e cinquenta e oito) votos pelo sim e 28 (vinte e oito) votos pelo não.

Ante o exposto, diante dos fundamentos apontados, OPINA-SE PELA APROVAÇÃO DA EMENDA MODIFICATIVA, ORIUNDA DO PROCESSO N° 13072/2017, devidamente anexada a estes autos.

**III.LV - ANEXO 2 - MAPA 1 - excluindo as ZPA da Zona Industrial**

A Emenda Supressiva de autoria da Comissão de Políticas Urbanas, que tem como demandante a própria Comissão, oriunda do processo n.º 13.090/2017, requerimento n.º 352/2017, que pretende "excluir as ZPA's da Zona Industrial".

Frisar-se que o requerimento em análise, também exclui as ZPA's da Zona Industrial, mas se refere a outros trechos, e em razão da mesma pertinência temática, reporta-se ao mesmo fundamento do processo 13.072/17.

Destaca-se que qualquer atividade que se pretender realizar na área do parque Botânico deve passar por análise técnica do meio ambiente e da Semmam, visto que são protegidas pela legislação Federal.

Destaca-se que na audiência pública, a votação unânime foi pela aprovação sendo 362 (trezentos e sessenta e dois) votos pelo sim e 33 (trinta e três) votos pelo não.

Ante o exposto, OPINA-SE PELA APROVAÇÃO DA EMENDA SUPRESSIVA, ORIUNDA DO PROCESSO N° 13090/2017, devidamente anexada a estes autos.

**III.LVI - ANEXO 2 - MAPA 1 - alterando de ZPA3 para ZPA2 o Parque Botânico da Vale**

A Emenda Modificativa de autoria da Comissão de Políticas Urbanas, que tem como demandante Moreschi, oriunda do processo n.º 13.107/2017, requerimento n.º 369/2017, que "Alterando de ZPA3 para ZPA2 o Parque Botânico da Vale - Anexo 2 - Mapa 1".





**CÂMARA MUNICIPAL DE VITÓRIA  
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO  
Comissão de Políticas Urbanas  
Gabinete do Vereador Mazinho dos Anjos**

Inicialmente, cabe transcrever parte da resposta ao pedido de informação tombado sob o n.º 393/2017, que solicita a apresentação dos relatórios dos estudos que embasaram a criação de Zonas de Proteção Ambiental - ZPA's (...), observe:

"De antemão, esclarecemos que não houve demanda para elaboração de novos estudos detalhados sobre a cidade, para elaboração de um zoneamento ambiental e minuta do projeto de Lei do PDU, mas foi definido por uma revisão sobre o atual zoneamento ambiental com vistas à sua atualização. (...)

Nota-se que a própria Secretaria Municipal de Meio Ambiente esclarece a ausência de estudos detalhados sobre o tema em comento. No entanto, para alterar, bem como ampliar a ZPA deve haver indicativos técnicos, ambientais, sociais ou restrições legais e ambientais preestabelecidas.

Nessa proposta, havia a demarcação de áreas definidas pela empresa como Zonas de Proteção das Lagoas, fato que não pode ser aceito devido à perspectiva de criação de uma nova zona, exclusivamente para atender as demandas de uso e ocupação propostas pela empresa, o que resulta em exclusão do critério de democracia e equidade para toda a cidade.

Nesse sentido, como o local já se apresenta como um Parque Botânico, e emenda não apresentou estudos técnicos que justifiquem um zoneamento mais "restritivo", persiste como prejudicada.

Ante o exposto, OPINA-SE PELA REJEIÇÃO DA EMENDA MODIFICATIVA ORIUNDA DO PROCESSO N° 13107/2017, devidamente anexada a estes autos.

**IV - CONCLUSÃO (VOTO)**

Assim, considerando a fundamentação aduzida opina-se pela:





CÂMARA MUNICIPAL DE VITÓRIA  
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO  
Comissão de Políticas Urbanas  
Gabinete do Vereador Mazinho dos Anjos

1. PELA APROVAÇÃO do artigo 291, inciso I, alínea H do Projeto de Lei 290/17 que institui o Conselho Municipal de Política Urbana:
2. PELO DESTAQUE para votação isolada pelo plenário, conforme prevê o art. 303 do Regimento Interno desta Casa:
3. PELA APROVAÇÃO da matéria COM EMENDA do art. 56 da minuta do Novo Plano Diretor Urbano - PDU, por entender que o novo decreto deva ser precedido de participação popular;
4. PELA APROVAÇÃO dos artigos 30, 31, 32, 99, 131 e 173 da minuta do novo PDU (Poder Regulamentar do Executivo Municipal):
5. PELA APROVAÇÃO da matéria COM EMENDA em relação a regularização fundiária de interesse social contida nos parágrafos 3º e 4º do art. 167 da minuta do Projeto de Lei 290/17:
6. PELO DESTAQUE para votação isolada pelo plenário, conforme prevê o art. 303 do Regimento Interno desta Casa.

**DAS EMENDAS:**

1. PELA APROVAÇÃO DA EMENDA MODIFICATIVA, ORIUNDA DO PROCESSO N° 13.094/2017, REQUERIMENTO N.º 356/2017, devidamente anexada a estes autos;
2. PELA MANUTENÇÃO DO ARQUIVAMENTO DA EMENDA MODIFICATIVA, ORIUNDA DO PROCESSO N° 13079/2017, REQUERIMENTO N.º 341/2017, devidamente anexada a estes autos;
3. PELA APROVAÇÃO DA EMENDA MODIFICATIVA, ORIUNDA DO PROCESSO N° 12.723/2017, REQUERIMENTO N.º 207/2017, devidamente anexada a estes autos;





CÂMARA MUNICIPAL DE VITÓRIA  
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO  
Comissão de Políticas Urbanas  
Gabinete do Vereador Mazinho dos Anjos

4. PELA REJEIÇÃO DA EMENDA ADITIVA, ORIUNDA DO PROCESSO N° 13.086/2017, REQUERIMENTO N.º 348/2017, devidamente anexada a estes autos;
5. PELA REJEIÇÃO DA EMENDA ADITIVA, ORIUNDA DO PROCESSO N° 13.085/2017, REQUERIMENTO N.º 348/2017, devidamente anexada a estes autos;
6. PELA REJEIÇÃO DA EMENDA ADITIVA, ORIUNDA DO PROCESSO N° 13.088/2017, REQUERIMENTO N.º 350/2017, devidamente anexada a estes autos;
7. PELA APROVAÇÃO DA EMENDA MODIFICATIVA, ORIUNDA DO PROCESSO N° 13.089/2017, REQUERIMENTO N.º 351/2017, devidamente anexada a estes autos;
8. PELA MANUTENÇÃO DO PEDIDO DE ARQUIVAMENTO DA EMENDA REDAÇÃO, ORIUNDA DO PROCESSO N° 13.092/2017, REQUERIMENTO N.º 354/2017, devidamente anexada a estes autos;
9. PELA REJEIÇÃO DA EMENDA MODIFICATIVA, ORIUNDA DO PROCESSO N° 13.111/2017, REQUERIMENTO N.º 372/2017, devidamente anexada a estes autos;
10. PELA REJEIÇÃO DA EMENDA MODIFICATIVA, ORIUNDA DO PROCESSO N° 13.078/2017, REQUERIMENTO N.º 340/2017, devidamente anexada a estes autos;
11. PELA REJEIÇÃO DA EMENDA MODIFICATIVA, ORIUNDA DO PROCESSO N° 13.080/2017, REQUERIMENTO N.º 342/2017, devidamente anexada a estes autos;
12. PELA APROVAÇÃO DA EMENDA MODIFICATIVA, ORIUNDA DO PROCESSO N° 13.084/2017, REQUERIMENTO N.º 346/2017, devidamente anexada a estes autos;





CÂMARA MUNICIPAL DE VITÓRIA  
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO  
Comissão de Políticas Urbanas  
Gabinete do Vereador Mazinho dos Anjos

13. PELA APROVAÇÃO DA EMENDA SUPRESSIVA, ORIUNDA DO PROCESSO N° 13.115/2017, REQUERIMENTO N.° 375/2017, devidamente anexada a estes autos;
14. PELA REJEIÇÃO DA EMENDA MODIFICATIVA, ORIUNDA DO PROCESSO N° 13.083/2017, REQUERIMENTO N.° 345/2017, devidamente anexada a estes autos;
15. PELO ARQUIVAMENTO DA EMENDA MODIFICATIVA, ORIUNDA DO PROCESSO N° 13.132/2017, REQUERIMENTO N.° 378/2017, devidamente anexada a estes autos;
16. PELA APROVAÇÃO DA EMENDA MODIFICATIVA, ORIUNDA DO PROCESSO N° 13.073/2017, REQUERIMENTO N.° 335/2017, devidamente anexada a estes autos;
17. PELA APROVAÇÃO DA EMENDA MODIFICATIVA, ORIUNDA DO PROCESSO N° 13.076/2017, REQUERIMENTO N.° 338/2017, devidamente anexada a estes autos;
18. PELO ARQUIVAMENTO DA EMENDA ADITIVA, ORIUNDA DO PROCESSO N° 13.221/2017, REQUERIMENTO N.° 385/2017, devidamente anexada a estes autos;
19. PELA APROVAÇÃO DA EMENDA MODIFICATIVA, ORIUNDA DO PROCESSO N° 13.222/2017, REQUERIMENTO N.° 386/2017, devidamente anexada a estes autos;
20. PELO ARQUIVAMENTO DA MATÉRIA DA EMENDA MODIFICATIVA ORIUNDA DO PROCESSO N° 13.220/2017, REQUERIMENTO N.° 384/2017, devidamente anexada a estes autos;
21. PELA REJEIÇÃO DA MATÉRIA DA EMENDA MODIFICATIVA, ORIUNDA DO PROCESSO N° 13.109/2017, REQUERIMENTO N.° 371/2017, devidamente anexada a estes autos;
22. PELA REJEIÇÃO DA MATÉRIA DA EMENDA MODIFICATIVA





CÂMARA MUNICIPAL DE VITÓRIA  
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO  
Comissão de Políticas Urbanas  
Gabinete do Vereador Mazinho dos Anjos

ORIUNDA DO PROCESSO N° 13.074/2017, REQUERIMENTO N.º 336/2017, devidamente anexada a estes autos;

23. PELA APROVAÇÃO DA MATÉRIA DA EMENDA, ORIUNDA DO PROCESSO N° 13.093/2017, REQUERIMENTO N.º 355/2017, devidamente anexada a estes autos;

24. PELA REJEIÇÃO DA MATÉRIA DA EMENDA SUPRESSIVA, ORIUNDA DO PROCESSO N° 13.118/2017, REQUERIMENTO N.º 377/2017, devidamente anexada a estes autos;

25. PELA APROVAÇÃO DA MATÉRIA DA EMENDA MODIFICATIVA, ORIUNDA DO PROCESSO N° 13.091/2017, REQUERIMENTO N.º 353/2017, devidamente anexada a estes autos;

26. PELA APROVAÇÃO DA MATÉRIA DA EMENDA MODIFICATIVA, ORIUNDA DO PROCESSO N° 12.678/2017, REQUERIMENTO N.º 206/2017, devidamente anexada a estes autos;

27. PELA APROVAÇÃO DA MATÉRIA DA EMENDA MODIFICATIVA, ORIUNDA DO PROCESSO N° 13.071/2017, REQUERIMENTO N.º 333/2017, devidamente anexada a estes autos;

28. PELA REJEIÇÃO DA MATÉRIA DA EMENDA MODIFICATIVA, ORIUNDA DO PROCESSO N° 13.070/2017, REQUERIMENTO N.º 332/2017, devidamente anexada a estes autos;

29. PELA REJEIÇÃO DA MATÉRIA DA EMENDA ADITIVA, ORIUNDA DO PROCESSO N° 13.219/2017, REQUERIMENTO N.º 383/2017, devidamente anexada a estes autos;

30. PELA REJEIÇÃO DA MATÉRIA DA EMENDA MODIFICATIVA, ORIUNDA DO PROCESSO N° 13.098/2017, REQUERIMENTO N.º 360/2017, devidamente anexada a estes autos;





CÂMARA MUNICIPAL DE VITÓRIA  
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO  
Comissão de Políticas Urbanas  
Gabinete do Vereador Mazinho dos Anjos

31. PELA APROVAÇÃO DA MATÉRIA DA EMENDA SUPRESSIVA ORIUNDA DO PROCESSO N° 13.095/2017, REQUERIMENTO N.º 357/2017, devidamente anexada a estes autos;
32. PELA MANUTENÇÃO DO PEDIDO DE ARQUIVAMENTO DA EMENDA SUPRESSIVA, ORIUNDA DO PROCESSO N° 13.116/2017, REQUERIMENTO N.º 376/2017, devidamente anexada a estes autos;
33. PELA MANUTENÇÃO DO PEDIDO DE ARQUIVAMENTO DA EMENDA MODIFICATIVA ORIUNDA DO PROCESSO N° 13.218/2017, REQUERIMENTO N.º 382/2017, devidamente anexada a estes autos;
34. PELA APROVAÇÃO DA MATÉRIA DA EMENDA SUPRESSIVA, ORIUNDA DO PROCESSO N° 13.102/2017, REQUERIMENTO N.º 364/2017, devidamente anexada a estes autos;
35. PELA APROVAÇÃO DA MATÉRIA DA EMENDA MODIFICATIVA, ORIUNDA DO PROCESSO N° 13.113/2017, REQUERIMENTO N.º 374/2017, devidamente anexada a estes autos;
36. PELA APROVAÇÃO DA MATÉRIA DA EMENDA MODIFICATIVA ORIUNDA DO PROCESSO N° 13.108/2017, REQUERIMENTO N.º 370/2017, devidamente anexada a estes autos;
37. PELA APROVAÇÃO DA MATÉRIA DA EMENDA MODIFICATIVA, ORIUNDA DO PROCESSO N° 13.096/2017, REQUERIMENTO N.º 358/2017, devidamente anexada a estes autos;
38. PELA APROVAÇÃO DA MATÉRIA DA EMENDA MODIFICATIVA ORIUNDA DO PROCESSO N° 13.099/2017, REQUERIMENTO N.º 361/2017, devidamente anexada a estes autos;
39. PELA APROVAÇÃO DA MATÉRIA DA EMENDA MODIFICATIVA, ORIUNDA DO PROCESSO N° 13.105/2017, REQUERIMENTO N.º 367/2017, devidamente anexada a estes autos;





CÂMARA MUNICIPAL DE VITÓRIA  
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO  
Comissão de Políticas Urbanas  
Gabinete do Vereador Mazinho dos Anjos

40. PELA REJEIÇÃO DA MATÉRIA DA EMENDA ADITIVA, ORIUNDA DO PROCESSO N° 13.101/2017, REQUERIMENTO N.º 363/2017, devidamente anexada a estes autos;
41. PELA REJEIÇÃO DA MATÉRIA DA EMENDA MODIFICATIVA ORIUNDA DO PROCESSO N° 13.100/2017, REQUERIMENTO N.º 362/2017, devidamente anexada a estes autos;
42. PELA APROVAÇÃO DA MATÉRIA DA EMENDA MODIFICATIVA, ORIUNDA DO PROCESSO N° 13.097/2017, REQUERIMENTO N.º 359/2017, devidamente anexada a estes autos;
43. PELA APROVAÇÃO DA MATÉRIA DA EMENDA ADITIVA, ORIUNDA DO PROCESSO N° 13.082/2017, REQUERIMENTO N.º 344/2017, devidamente anexada a estes autos;
44. PELA REJEIÇÃO DA MATÉRIA DA EMENDA ADITIVA, ORIUNDA DO PROCESSO N° 13.081/2017, REQUERIMENTO N.º 343/2017, devidamente anexada a estes autos;
45. PELA MANUTENÇÃO DO PEDIDO DE ARQUIVAMENTO DA EMENDA ADITIVA, ORIUNDA DO PROCESSO N° 13.103/2017, REQUERIMENTO N.º 365/2017, devidamente anexada a estes autos;
46. PELA REJEIÇÃO DA MATÉRIA DA EMENDA ADITIVA, ORIUNDA DO PROCESSO N° 13.075/2017, REQUERIMENTO N.º 337/2017, devidamente anexada a estes autos;
47. PELA REJEIÇÃO DA EMENDA ADITIVA, ORIUNDA DO PROCESSO N° 13.217/2017, REQUERIMENTO N.º 381/2017, devidamente anexada a estes autos;
48. PELA MANUTENÇÃO DO PEDIDO DE ARQUIVAMENTO DA EMENDA ADITIVA, ORIUNDA DO PROCESSO N° 13.112/2017, REQUERIMENTO N.º 381/2017, devidamente anexada a estes autos;





CÂMARA MUNICIPAL DE VITÓRIA  
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO  
Comissão de Políticas Urbanas  
Gabinete do Vereador Mazinho dos Anjos

49. PELA REJEIÇÃO DA MATÉRIA DA EMENDA ADITIVA, ORIUNDA DO PROCESSO N° 13.216/2017, REQUERIMENTO N.º 380/2017, devidamente anexada a estes autos;
50. PELA REJEIÇÃO DA MATÉRIA DA EMENDA MODIFICATIVA, ORIUNDA DO PROCESSO N° 13.104/2017, REQUERIMENTO N.º 366/2017, devidamente anexada a estes autos;
51. PELA APROVAÇÃO DA MATÉRIA DA EMENDA ADITIVA, ORIUNDA DO PROCESSO N° 13.106/2017, REQUERIMENTO N.º 368/2017, devidamente anexada a estes autos;
52. PELA MANUTENÇÃO DO PEDIDO DE ARQUIVAMENTO DA EMENDA MODIFICATIVA ORIUNDA DO PROCESSO N° 13.087/2017, REQUERIMENTO N.º 349/2017, devidamente anexada a estes autos;
53. PELA REJEIÇÃO DA MATÉRIA DA EMENDA SUPRESSIVA, ORIUNDA DO PROCESSO N° 13.077/2017, REQUERIMENTO N.º 339/2017, devidamente anexada a estes autos;
54. PELA APROVAÇÃO DA MATÉRIA DA EMENDA SUPRESSIVA, ORIUNDA DO PROCESSO N° 13.072/2017, REQUERIMENTO N.º 334/2017, devidamente anexada a estes autos;
55. PELA APROVAÇÃO DA MATÉRIA DA EMENDA SUPRESSIVA, ORIUNDA DO PROCESSO N° 13.090/2017, REQUERIMENTO N.º 352/2017, devidamente anexada a estes autos;
56. PELA REJEIÇÃO DA MATÉRIA DA EMENDA MODIFICATIVA, ORIUNDA DO PROCESSO N° 13.107/2017, REQUERIMENTO N.º 369/2017, devidamente anexada a estes autos.



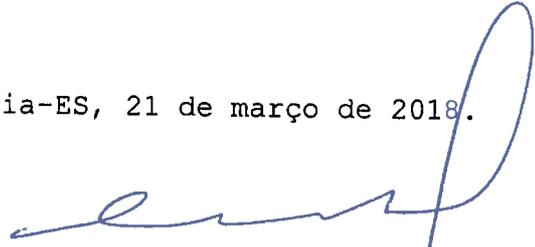


**CÂMARA MUNICIPAL DE VITÓRIA  
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO  
Comissão de Políticas Urbanas  
Gabinete do Vereador Mazinho dos Anjos**

Ante o exposto, considerando a fundamentação aduzida opinase pela **APROVAÇÃO** do PROJETO DE LEI 290/2017, que institui o Novo Plano Diretor Urbano, nos termos da fundamentação arrolada em cada emenda apresentada, bem como da análise da minuta do projeto em questão.

É como parecer.

Vitória-ES, 21 de março de 2018.



---

**Mazinho dos Anjos - PSD**



Matéria : Projeto de Lei nº 290/2017 4

Reunião : Reunião conjunta de Comissões 23-03  
Data : 23/03/2018 - 16:32:44 às 16:33:26  
Tipo : Nominal  
Turno : Ata  
Quorum :  
Condição : Maioria Simples  
Total de Presentes : 8 Parlamentares

N.Ordem	Nome do Parlamentar	Partido	Voto	Horário
35	Cleber Felix	PROG	Sim	16:33:04
17	Davi Esmael	PSB	Sim	16:32:59
32	Mazinho dos Anjos	PSD	Nao	16:33:02
28	Sandro Parrini	PDT	Nao	16:32:58
36	Waguinho Ito	PPS	Sim	16:32:51

Totais da Votação :

SIM 3 NÃO 2

TOTAL  
5

  
\_\_\_\_\_  
PRESIDENTE

\_\_\_\_\_  
SECRETARIO

5

5