



# CÂMARA MUNICIPAL DE VITÓRIA

1ª AUDIÊNCIA PÚBLICA DO NOVO EDO VITÓRIA - ES

23º PROCESSO Nº 13093/2017

PROponente: COMISSÃO DE POLÍTICAS URBANAS

DEMANDANTE: FECOMÉRCIO  
(FEDERAÇÃO DO COMÉRCIO DO ES)

## Serviço de Protocolo Geral

Processo: 13093/2017  
Tipo: Requerimento: 355/2017  
Área do Processo: Legislativa  
Data e Hora: 13/12/2017 19:31:19  
Procedência: Comissão de Políticas Urbanas  
Assunto: Suprime as alíneas "k", "l" e "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 Itapenambi"; Altera o Anexo 02 - Mapa 02 - Zoneamento de Gabarito do Projeto de Lei 290/17.

EMENDA MODIFICATIVA

PROJETO DE LEI 290/2017 - PLANO DIRETOR URBANO

Processo: 13093/2017

Tipo: Requerimento: 355/2017

Área do Processo: Legislativa

Data e Hora: 13/12/2017 19:31:19

Procedência: Comissão de Políticas Urbanas

Assunto: Suprime as alíneas "k", "l" e "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 Itapenambi"; Altera o Anexo 02 -

Mapa 02 - Zoneamento de Gabarito do Projeto de Lei 290/17.

Suprime as alíneas "k)", "l)" e "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 do Itapenambi"; Altera o Anexo 02 - Mapa 02 - Zoneamento de Gabarito e Alturas do Projeto de Lei 290/2017.

**Artigo 1º.** Ficam suprimidas as alíneas "k)", "l)" e "m)" do inciso I do artigo 224 do Projeto de Lei nº 290/2017.

**Art. 2º.** Fica alterado 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 do Itapenambi".

**Art. 3º.** Fica alterado o Anexo 02 - Mapa 02 - Zoneamento de Gabarito e Alturas;

**Artigo 4º.** Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Palácio Atílio Vivacqua, 13 de dezembro de 2017.

VEREADOR

VEREADOR

VEREADOR

VEREADOR

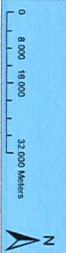
VEREADOR

VEREADOR



Serra

# ILHAS OCEÂNICAS



## LEGENDA

### GABARITO E ALTURA (EM METROS)

- Gab. 1** - Gabarito: 1,5m. A altura das edificações que utilizarem o estacionamento de frente mínimo em relação ao alinhamento de frente mínima será de 1,5m. Os limites poderão ser aumentados progressivamente a medida que o alinhamento de frente for aumentado, ficando no alinhamento de frente o estacionamento mínimo de frente deverá ser acrescido de 1,50 metros no Art. 90.
- Gab. 2** - Gabarito: 2,5m. A altura das edificações que utilizarem o estacionamento de frente mínimo em relação ao alinhamento de frente mínima será de 2,5m. Os limites poderão ser aumentados progressivamente a medida que o alinhamento de frente for aumentado, ficando no alinhamento de frente o estacionamento mínimo de frente deverá ser acrescido de 1,50 metros no Art. 90.
- Gab. 3** - Gabarito: 3,5m. A altura das edificações que utilizarem o estacionamento de frente mínima será de 3,5m. Os limites poderão ser aumentados progressivamente a medida que o alinhamento de frente for aumentado, ficando no alinhamento de frente o estacionamento mínimo de frente deverá ser acrescido de 1,50 metros no Art. 90.
- Gab. 4** - Gabarito: 4,5m. A altura das edificações que utilizarem o estacionamento de frente mínima será de 4,5m. Os limites poderão ser aumentados progressivamente a medida que o alinhamento de frente for aumentado, ficando no alinhamento de frente o estacionamento mínimo de frente deverá ser acrescido de 1,50 metros no Art. 90.
- Gab. 5** - Gabarito: 5,5m. A altura das edificações que utilizarem o estacionamento de frente mínima será de 5,5m. Os limites poderão ser aumentados progressivamente a medida que o alinhamento de frente for aumentado, ficando no alinhamento de frente o estacionamento mínimo de frente deverá ser acrescido de 1,50 metros no Art. 90.
- Gab. 6** - Gabarito: 6,5m. A altura das edificações que utilizarem o estacionamento de frente mínima será de 6,5m. Os limites poderão ser aumentados progressivamente a medida que o alinhamento de frente for aumentado, ficando no alinhamento de frente o estacionamento mínimo de frente deverá ser acrescido de 1,50 metros no Art. 90.
- Gab. 7** - Gabarito: 7,5m. A altura das edificações que utilizarem o estacionamento de frente mínima será de 7,5m. Os limites poderão ser aumentados progressivamente a medida que o alinhamento de frente for aumentado, ficando no alinhamento de frente o estacionamento mínimo de frente deverá ser acrescido de 1,50 metros no Art. 90.
- Gab. 8** - Gabarito: 8,5m. A altura das edificações que utilizarem o estacionamento de frente mínima será de 8,5m. Os limites poderão ser aumentados progressivamente a medida que o alinhamento de frente for aumentado, ficando no alinhamento de frente o estacionamento mínimo de frente deverá ser acrescido de 1,50 metros no Art. 90.
- Gab. 9** - Gabarito: 9,5m. A altura das edificações que utilizarem o estacionamento de frente mínima será de 9,5m. Os limites poderão ser aumentados progressivamente a medida que o alinhamento de frente for aumentado, ficando no alinhamento de frente o estacionamento mínimo de frente deverá ser acrescido de 1,50 metros no Art. 90.
- Gab. 10** - Gabarito: 10,5m. A altura das edificações que utilizarem o estacionamento de frente mínima será de 10,5m. Os limites poderão ser aumentados progressivamente a medida que o alinhamento de frente for aumentado, ficando no alinhamento de frente o estacionamento mínimo de frente deverá ser acrescido de 1,50 metros no Art. 90.
- Gab. 11** - Gabarito: 11,5m. A altura das edificações que utilizarem o estacionamento de frente mínima será de 11,5m. Os limites poderão ser aumentados progressivamente a medida que o alinhamento de frente for aumentado, ficando no alinhamento de frente o estacionamento mínimo de frente deverá ser acrescido de 1,50 metros no Art. 90.
- Gab. 12** - Gabarito: 12,5m. A altura das edificações que utilizarem o estacionamento de frente mínima será de 12,5m. Os limites poderão ser aumentados progressivamente a medida que o alinhamento de frente for aumentado, ficando no alinhamento de frente o estacionamento mínimo de frente deverá ser acrescido de 1,50 metros no Art. 90.

## PREFEITURA MUNICIPAL DE VITÓRIA

### Anexo 02 - Zoneamento de Gabarito e Alturas

ESCALA: 1/22.000





## JUSTIFICATIVA

O Projeto de Lei nº 290/2017 que aprova o Plano Diretor Urbano de Vitória para os próximos 10 anos está em trâmite na Câmara Municipal de Vitória.

Nesse contexto, a Procuradoria da Casa emitiu Parecer sobre a tramitação especial, forma de apresentação de emendas e requisitos para deliberação das propostas relativas ao PDU na Câmara.

Ainda, o Departamento Legislativo elaborou o Precedente Regimental nº 06/2017, que estabelece o rito especial de tramitação da proposição de natureza especial que institui, revisa e altera o Plano Diretor Urbano do Município de Vitória, em atenção ao artigo 167 da Lei Orgânica do Município, artigo 250, inciso IV do Regimento Interno e Lei Federal nº 10.257 de 2001.

O art. 5º do Precedente estabelece que a apresentação de emendas deve observar os seguintes requisitos: (i) ser apresentada de forma técnica, regimental e tempestiva; (ii) não importem as emendas em aumento de despesa; (iii) possua afinidade lógica com a proposição original; e (iv) obedecer os princípios do paralelismo das formas, concedendo mesma amplitude de debate a participação popular conferido ao projeto original.

Ainda, a Presidência da Casa apresentou Ofício Circular que exemplificou os prazos para a apresentação de sugestões de emendas pela sociedade civil, setores produtivos e quaisquer outros interessados.

Frisa-se que todos os documentos elencados acima foram apresentados e referendados em Plenário, o que confirma a publicidade de todos os atos, bem como observa os preceitos democráticos.

Assim, considerando que a presente proposição é tempestiva, cumprindo o prazo de 30 (trinta) dias para a apresentação de propostas, com início em 14 de Novembro de 2017 findo em 13 de Dezembro de 2017; que apresenta justificativa, respaldo técnico, e indicação dos artigos ou anexos, encaminhamos a proposta para discussão popular.

Importante ressaltar que a Comissão de Políticas Urbanas se limitou a análise preliminar das propostas, verificando se os requisitos formais foram cumpridos.

Desta forma, preenchidos os requisitos formais, submeteremos a proposição para análise popular em Audiência Pública, onde a sociedade deliberará sobre o mérito da matéria.

Vitória, 21 de Novembro de 2017.

Ao Senhor

Vereador David Ismael

MD. Presidente da Comissão do PDU

Vitória – ES

Processo: 12366/2017

Tipo: Administrativos: 808/2017

Área do Processo: Administrativa

Data e Hora: 24/11/2017 14:38:03

Procedência: FECOMÉRCIO ES

Assunto: PDU Vitória

| CÂMARA MUNICIPAL DE VITÓRIA |       |                                                                                     |
|-----------------------------|-------|-------------------------------------------------------------------------------------|
| Processo                    | Folha | Rubrica                                                                             |
| 13093                       | 05    |  |

Senhor Presidente da Comissão do PDU

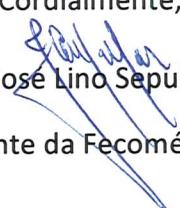
No instante em que agradecemos a V.S<sup>a</sup> pelo convite para participar dos debates com a comunidade o novo Plano de Desenvolvimento urbano do Município de Vitória, Capital do Estado do Espírito Santo, atendendo à sua solicitação, em plenário, quando dos debates, as seguintes reivindicações que propusemos, em nome do Setor do Comércio, capitaneados por esta Fecomércio – ES:

1. Retirar a limitação de altura nas principais avenidas (Via de artérias) da cidade;
2. Retirar a proibição de remembramento de lotes nas áreas de regularização fundiárias;
3. Liberar o gabarito no mínimo, até 10 pavimentos na Rua Misael Pedreira da Silva, Av. Rio Banco, César Hilal, etc. da região, permitindo o crescimento da cidade, que se limita a uma pequena porção da área de 42km<sup>2</sup> do município, onde apenas 40% são aproveitados para edificação.

Estas são as considerações dos empresários do comércio do Município de vitória, responsável pelo desenvolvimento da cidade, participando com mais de 70% da arrecadação de impostos para os cofres do Município.

Na certeza de que a Comissão do PDU levará na devida consideração as reivindicações dos empresários do Município.

Cordialmente,

  
José Lino Sepulcri

Presidente da Fecomércio-ES

**Federação do Comércio de Bens, Serviços e Turismo do Espírito Santo**

R. Misael Pedreira da Silva, 138 / 3º andar – Ed. Casa do Comércio – Santa Lúcia – CEP 29056-230 – Vitória/ES

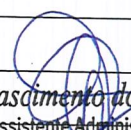
TEL + 55 27 3227 3199 | contato@fecomercio-es.com.br | www.fecomercio-es.com.br

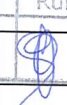


**CÂMARA MUNICIPAL DE VITÓRIA**  
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

| CÂMARA MUNICIPAL DE VITÓRIA |       |         |
|-----------------------------|-------|---------|
| Processo                    | Folha | Rubrica |
| <b>SEM EFEITO</b>           |       |         |

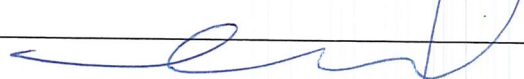
Do Vereador Davi Esmael, para providência  
Em 24/11/2017.

  
**Celiana Nascimento dos Santos**  
Assistente Administrativo  
Matr.: 6845  
CÂMARA MUNICIPAL DE VITÓRIA

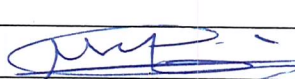
| CÂMARA MUNICIPAL DE VITÓRIA |       |                                                                                     |
|-----------------------------|-------|-------------------------------------------------------------------------------------|
| Processo                    | Folha | Rubrica                                                                             |
| 13093                       | 06    |  |

Lido e deliberado na reunião extraordinária  
da Comissão de Políticas Urbanas do dia  
27/11/17, presidida pelo Vereador Mazinho  
dos Anjos, encaminhado ao Vereador Sandro  
Parrini, para análise e providências.

Em 28/11/17

  
**Mazinho dos Anjos**  
Vereador - PSD  
CÂMARA MUNICIPAL DE VITÓRIA

Nos manifestamos em separado.  
Em: 28/11/17.

  
**Sandro Parrini**  
Vereador - PDT  
CÂMARA MUNICIPAL DE VITÓRIA

03

| CÂMARA MUNICIPAL DE VITÓRIA |       |         |
|-----------------------------|-------|---------|
| Processo                    | Folha | Rubrica |
| 13093                       | 07    |         |



### Comissão de Políticas Urbanas

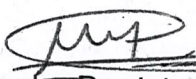
**Processo:** 12366/2017  
**Procedência:** Fecomércio-ES

Ao Vereador Davi Esmael,

Sugerimos seja o presente encaminhado a Fecomércio para apresentar justificativas, estudo de impacto, bem como mencionar os artigos que solicita as alterações.

Informamos que as emendas referentes a cada item, devem ser apresentadas separadamente até o dia 13/12/17, conforme cronograma aprovado nesta Casa de Leis, sob pena de arquivamento.

Palácio Atílio Vivacqua, 28 de novembro de 2017.

  
 Sandro Parrini  
 Vereador - PDT  
 CÂMARA MUNICIPAL DE VITÓRIA

Avenida Marechal Mascarenhas de Moraes, 1788 – Ed. Paulo Pereira Gomes  
 5º Andar, sala 504 – Bento Ferreira – Vitória – ES – CEP: 29.050-940.

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

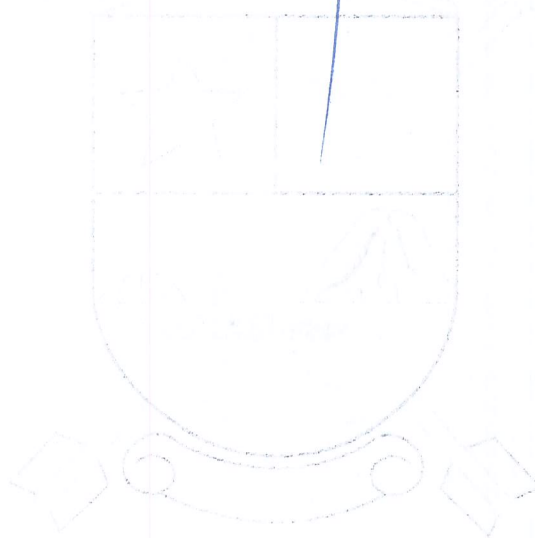
| CÂMARA MUNICIPAL DE VITÓRIA |       |                                                                                     |
|-----------------------------|-------|-------------------------------------------------------------------------------------|
| Processo                    | Folha | Rubrica                                                                             |
| 19093                       | 08    |  |

Em atendimento à solicitação  
do Vereador Sandro Parrini,  
conforme despacho de fls. 03,  
encaminho ao Vereador Davi Esmorê  
para providências. Em 29/11/17.

*Mazinho dos Anjos*



Vereador - PSD  
CÂMARA MUNICIPAL DE VITÓRIA





CÂMARA MUNICIPAL DE VITÓRIA  
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO  
Comissão de Políticas Urbanas

| CÂMARA MUNICIPAL DE VITÓRIA |       |         |
|-----------------------------|-------|---------|
| Processo                    | Folha | Rubrica |
| 130 93                      | 04    |         |

05

**CÓPIA**

OFÍCIO GVMA/CPU Nº 014/2017

Vitória, 29 de novembro de 2017.

A Sua Senhoria o Senhor

**JOSÉ LINO SEPULCRI**

Presidente da Federação de Comércio de Bens, Serviços e Turismo do estado  
do Espírito Santo - Fecomércio

Rua Misael Pedreira da Silva, 183, Santa Lúcia, Vitória/ES  
CEP: 29.056-230

Assunto: **Requerimento de Diligência - Apresentação de Emendas  
ao PDU**

Senhor José Junior,

Considerando a manifestação de interesse desta entidade na  
apresentação de alterações ao Projeto de Lei nº 290/2017, que aprova o  
Plano Diretor Urbano do Município de Vitória, para

1. Retirar a limitação de altura nas principais  
avenidas da cidade;
2. Retirar a proibição de remembramento de lotes nas  
áreas de regularização fundiária;
3. Liberar o gabarito no mínimo até 10 pavimentos em  
alguns logradouros da cidade;"

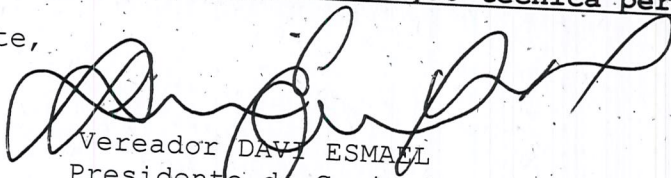
E considerando que é necessário embasamento técnico,  
justificativa e estudos de impactos, bem como a menção aos artigos ou  
anexos que merecem alterações;

Encaminhamos este Requerimento de Diligência, para que sejam  
adotadas as seguintes providências, sob pena de arquivamento:

a) cada item reivindicado seja protocolado  
separadamente, até o dia 13/12/2017;

b) cada item seja instruído com (i) indicação dos  
artigos ou anexos da Lei que merecem alteração;  
(ii) justificativa e documentação técnica pertinente;

Atenciosamente,

  
Vereador DAVI ESMARL  
Presidente da Comissão  
de Políticas Urbanas

  
Fecomércio ES  
Franci Meneghel  
Gabinete da Presidência  
presidencia@fecomercio-es.com.br  
Tel. + 55 27 3205.0720  
30.11.2017



Gabinete do Presidente da Comissão de Políticas Urbanas  
Av. Marechal Mascarenhas de Moraes, nº 1788 - Ed. Paulo Pereira Gomes - Bento Ferreira - Vitória - ES - CEP  
29050-940

Processo: 12366/2017  
Tipo: Documento: 850/2017  
Área do Processo: Administrativa  
Data e Hora: 12/12/2017 17:35:08  
Procedência: Fecomércio -ES  
Assunto: Justificativa da Fecomércio -ES

| CÂMARA MUNICIPAL DE VITÓRIA |       |         |
|-----------------------------|-------|---------|
| Processo                    | Folha | Rubrica |
| 13093                       | 10    | 9       |

Vitória-ES, 12 de dezembro de 2017.

Protocolo n.º 176/17.

| CÂMARA MUNICIPAL DE VITÓRIA |       |         |
|-----------------------------|-------|---------|
| Processo                    | Folha | Rubrica |
| 13093                       | 10    | 9       |

Ao Senhor

**Vereador David Esmael**

MD. Presidente da Comissão do PDU –

Plano de Desenvolvimento Urbano de Vitória

Câmara Municipal de Vitória

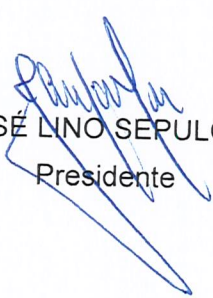
Vitória - ES

Senhor Presidente de Comissão,

Encaminhamos a V.Sa., conforme solicitação, as justificativas da Fecomércio-ES às emendas apresentadas a essa Comissão do PDU, para que possamos atingir os efeitos legais.

Agradecendo a V.Sa. a atenção dispensada até aqui à representação da Fecomércio-ES,

Cordialmente

  
JOSÉ LINO SEPULCRI  
Presidente

**EMENDAS AO PROJETO DE LEI Nº 290/2017 - PROCESSO Nº 11398/2017**

| CÂMARA MUNICIPAL DE VITÓRIA |       |         |
|-----------------------------|-------|---------|
| Processo                    | Folha | Rubrica |
| B093                        | 11    |         |

**JUSTIFICATIVA DE EMENDA ao Anexo 02 – Mapa 02 – Zoneamento de Gabarito e Alturas, no Texto da LEGENDA – GABARITO E ALTURA (EM METROS):**

Algumas zonas urbanísticas no PL 290/17 sofreram restrições de alturas em alguns trechos em função da preservação da paisagem do Morro do Itapenambi. Na hierarquia viária, definida no PL 290/17, em seu Anexo 4 - Mapeamento de Hierarquia Viária, verifica-se a Rua Missael Pedreira da Silva não foi incluída como via arterial, nem principal, mas teve restrição de alturas de edificações em função do Morro do Itapenambi.

Deve-se ressaltar que essa Rua Rua Missael Pedreira da Silva já tem uma ocupação consolidada em mais da metade da rua co prédios de 10 (dez) e até 14 (quatorze) pavimentos. A restrição de altura máxima em 7,50m (sete metros e cinquenta centímetros) de um pequeno trecho da rua significa que só poderia construir até 2 (dois) pavimentos.

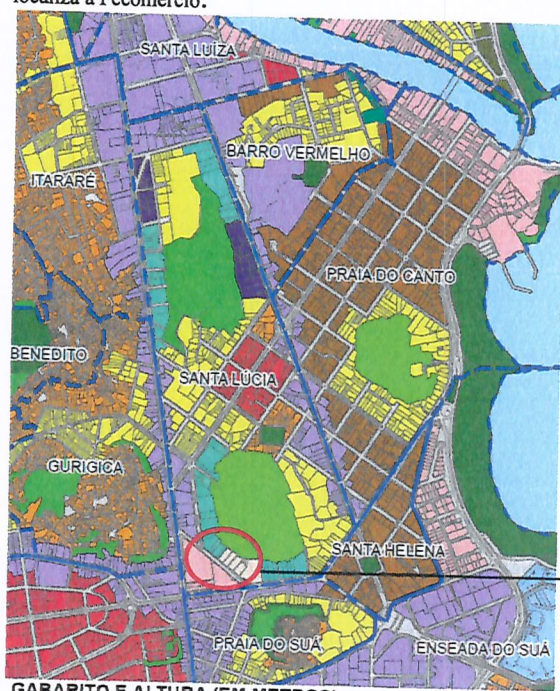
A Fecomércio – Federação do Comércio de Bens, Serviços e Turismo do Estado do Espírito Santo está localizada nesta rua e atende a todo Estado com diversos serviços.....

A expansão do atendimento da Fecomércio ao capixaba em nossa Capital depende da utilização de outros terrenos de sua propriedade próximos à sede, onde pretende construir um centro de eventos e treinamento para os seus filiados em todo o Estado. Também deve ampliar o atendimento de..... A limitação de altura impõe uma grande perda para esses projetos futuras da Fecomércio para a população capixaba.

No PL 290/17, em seu Anexo 02 – Mapa 02 – Zoneamento de Gabarito e Alturas, nota-se as restrições de altura em dois trechos da Rua Missael Pedreira da Silva, ora um com limite de 30,00m (trinta metros) Gabarito 10 (em rosa claro), ora outro com altura máxima de 7,50 m (sete metros e cinquenta centímetros) em azul claro (Gabarito NA). Os prédios existentes que tem em média 10 pavimentos foram mantidos nessa parte da rua com a cor Rosa Claro (Gabarito 10 pavimentos). No entanto apenas 04 (quatro lotes) do restante da rua foram taxados com altura máxima de 7,50 m (sete metros e cinquenta centímetros) em azul claro (Gabarito NA), a seguir:



Figura 01 - Anexo 02 – Mapa 02 – Zoneamento de Gabarito e Alturas (PARTE) com a localização da Rua Missael Pedreira, onde localiza a Fecomércio.



| CÂMARA MUNICIPAL DE VITÓRIA |       |         |
|-----------------------------|-------|---------|
| Processo                    | Folha | Rubrica |
| 1093                        | 12    |         |

Rua Missael Pedreira

- GABARITO E ALTURA (EM METROS)**
- Gabarito: 2; Altura da Edificação: 7,50
  - Gabarito: NA;  
A altura das edificações que utilizarem o afastamento de frente mínimo em relação ao alinhamento é de 7,5 (sete e meio) metros, porém esse limite poderá ser aumentado progressivamente a medida que o afastamento de frente for aumentado, na seguinte proporção: a cada 3 (três) metros acrescido na altura da edificação o afastamento mínimo de frente deverá ser acrescido de 12,50 (doze e meio) metros, respeitados os limites previstos no Art. 50.
  - Gabarito: 10; Altura da Edificação: 30,00

Mesmo compreendendo que a intenção das proposições para limitação de altura é importante para preservar a paisagem natural da cidade, percebe-se que a limitação deste pequeno trecho não representa garantia desta preservação como se alega no PL 290/2017. Essa discriminação limitadora apenas para esses quatro lotes não atingem o objetivo de preservação da paisagem, pois são inócuos para essa finalidade, na medida em que as simulações das ocupações de lotes nas Avenidas Leitão da Silva e César Hilal demonstra isto. Essas simulações de ocupação foram feitas com base em fotos do Google tendo o ponto de vista dos pedestres e nos gabaritos e limitações de alturas, a seguir:

*[Assinatura]*

Foto 01 – Vista da Avenida Cesar Hilal antes do cruzamento com a Avenida Leitão da Silva, observando em direção ao Morro do Itapenambi.



Foto 02 – Vista da Avenida Cesar Hilal antes do cruzamento com a Avenida Leitão da Silva, observando em direção ao Morro do Itapenambi. Percebe-se que na simulação da ocupação do terreno a altura de 7,50m já obstaculiza a visão da parte do Morro Itapenambi na mesma proporção que o prédio de 10 pavimentos da Fecomércio.



*[Handwritten signature]*

Percebe-se que a ocupação do terreno, onde se localiza hoje a Secretaria Estadual de Educação, com a limitação de altura máxima da edificação em 7,50m, conforme PL 290/2017, já esconde significativamente o Morro do Itapenambi (linha vermelha). Nota-se, ainda, que a altura de 7,50m nesse terreno na frente da Rua Missael Pedreira da Silva obstaculiza significativamente a visão da parte do Morro Itapenambi, na mesma proporção que os prédios de 10 pavimentos na mesma Rua Missael Pedreira, inclusive o da Fecomércio.

Foto 03 – Vista da Avenida Cesar Hilal logo após o cruzamento com a Avenida Leitão da Silva, observando em direção ao Morro do Itapenambi. Fica claro na simulação da ocupação do terreno a altura de 7,50m já obstaculiza quase totalmente a visão do Morro Itapenambi.

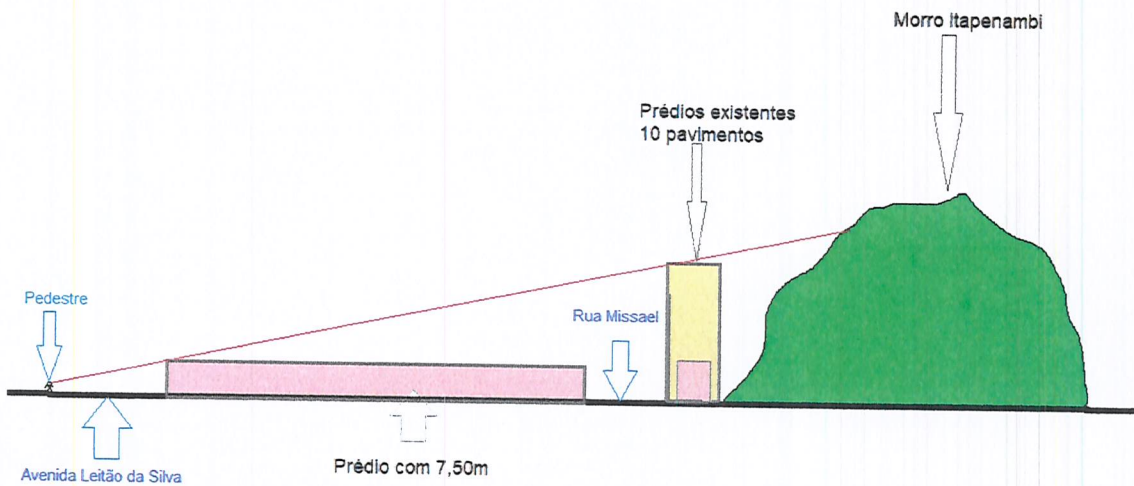


A ocupação do terreno com a limitação de altura máxima da edificação em 7,50m, conforme PL 290/2017, já impede significativamente a visão do Morro do Itapenambi (área vermelha). Essa é uma Via Arterial, definida no PL 290/17, em seu Anexo 4 - Mapeamento de Hierarquia Viária, portanto seria uma tomada de visão privilegiada para a preservação da paisagem. A limitação, por mais restritiva que seja com altura de 7,50m, ainda não cumpre o papel seu objetivo neste caso. O mais grave é querer impor uma restrição também na Rua Missael Pedreira, localizada atrás desse eixo viário arterial, com a mesma restrição de 7,50m.

Nota-se uma incongruência nos critérios utilizados no instrumento de limitação de altura que o PL 290/2017 carrega no seu conceito. Em um terreno lindeiro à Via Arterial foi definida uma altura máxima de 7,50m, mas em uma Rua Local (Rua Missael

Pedreira) que fica localizada bem distante também se exige a altura máxima de 7,50m. As fotos do Google servem para uma simulação mais realista, mas apenas mostra o que a física ótica já havia demonstrado.

Figura 02 – Vista da Avenida Leitão da Silva, observando em direção ao Morro do Itapenambi. Fica claro na simulação da ocupação do terreno em frente, com a altura de 7,50m, já obstaculiza quase totalmente a visão do Morro Itapenambi, não importando a altura dos prédios na Rua Missael Pedreira em até 10 pavimentos.



A vista da Avenida Leitão da Silva, quando simulamos a ocupação com uma edificação de 7,50m de altura máxima, também fica prejudicada para a paisagem do Morro Itapenambi, como mostra as fotos abaixo.

Foto 04 – Vista da Avenida Leitão da Silva, observando em direção ao Morro do Itapenambi.

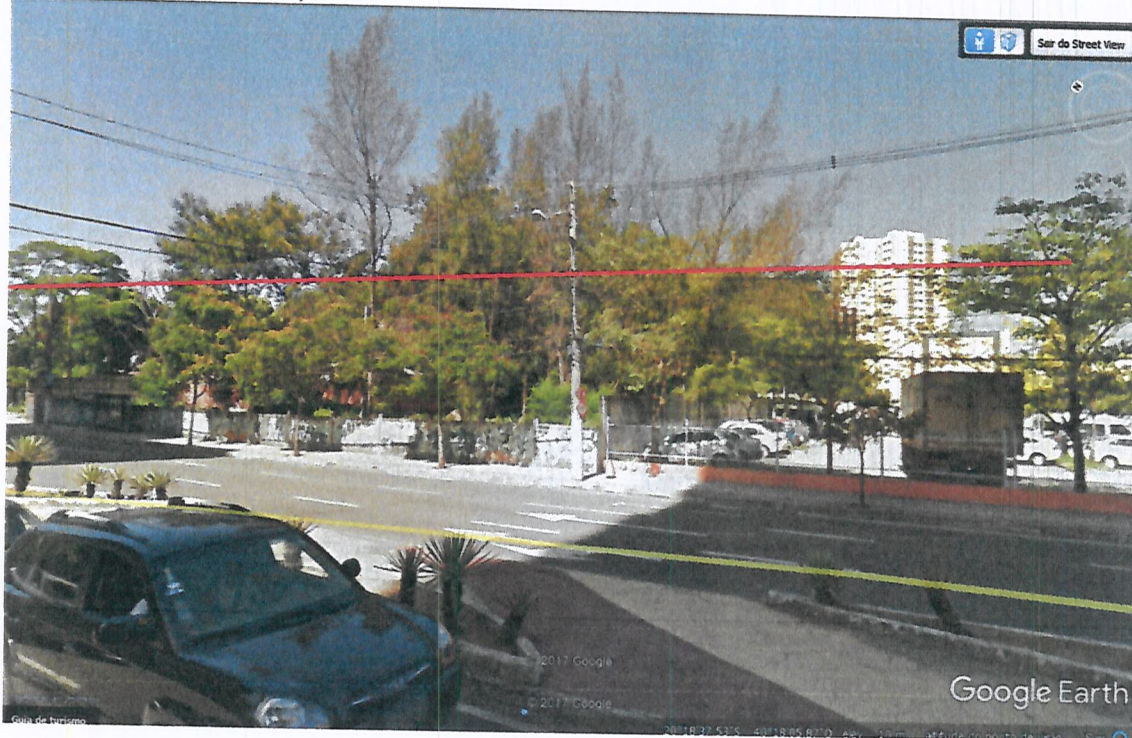


*[Assinatura manuscrita]*

| CAMARA MUNICIPAL DE VITÓRIA |       |         |
|-----------------------------|-------|---------|
| Processo                    | Folha | Rubrica |
| 13093                       | 16    |         |

| CAMARA MUNICIPAL DE VITÓRIA |       |         |
|-----------------------------|-------|---------|
| Processo                    | Folha | Rubrica |
| 12386                       | 12    |         |

Foto 05 – Vista da Avenida Leitão da Silva, observando em direção ao Morro do Itapenambi. A linha vermelha simula o topo de uma edificação com altura Max. 7,50m.



Também aqui, deste ponto de vista, percebe-se que a ocupação do terreno, com a limitação de altura máxima da edificação em 7,50m, conforme PL 290/2017, impede a visão do Morro Itapenambi. Fica-se apenas com parte do topo do Morro visível e nem assim os prédios de 10 pavimentos da Rua Misael Pedreira são vistos.

Foto 06 – Vista da Avenida Leitão da Silva no cruzamento com a Avenida Cesar Hilal, observando em direção ao Morro do Itapenambi.



| CÂMARA MUNICIPAL DE VITÓRIA |       |         |
|-----------------------------|-------|---------|
| Processo                    | Folha | Rubrica |
| 13093                       | 17    |         |

| CÂMARA MUNICIPAL DE VITÓRIA |       |         |
|-----------------------------|-------|---------|
| Processo                    | Folha | Rubrica |
| 13093                       | 17    |         |

Foto 07 – Vista da Avenida Leitão da Silva no cruzamento com a Avenida Cesar Hilal, observando em direção ao Morro do Itapenambi. A simulação (em linha Vermelha) mostra que um prédio com 7,50m de altura quase acaba com a visão do Morro,.



Ainda tem uma pequena visão de parte dos edifícios da Rua Missael Pedreira, mas percebe-se claramente que a ocupação de mais quatro lotes com 10 pavimentos, à esquerda, não irá prejudicar uma vista que já não existiria.

Foto 08 – Outra Vista da Avenida Leitão da Silva, observando em direção ao Morro do Itapenambi.



7

| CAMARA MUNICIPAL DE VITORIA |       |         |
|-----------------------------|-------|---------|
| Processo                    | Folha | Rubrica |
| 13093                       | 18    |         |

| CAMARA MUNICIPAL DE VITORIA |       |         |
|-----------------------------|-------|---------|
| Processo                    | Folha | Rubrica |
| 12366                       | 14    |         |

Foto 09 – Simulação co outra Vista da Avenida Leitão da Silva, observando em direção ao Morro do Itapenambi. A linha vermelha simula o topo de uma edificação com altura Max. 7,50m.



Aqui, deste ponto de vista, percebe-se que a ocupação do terreno, com a limitação de altura máxima da edificação em 7,50m, conforme PL 290/2017, já impede muita da visão do Morro Itapenambi. Fica-se apenas com parte do topo do Morro visível e mesmo que a continuação de ocupação dos restantes quatro lotes da Rua Missael Pedreira, lá atrás, com prédios de 10 pavimentos traria prejuízo à paisagem do Morro.

Portanto, a boa intenção alardeada no PL 290/2017 de preservação da paisagem, ensejando uma restrição de alturas das edificações, aqui não encontra justificativa técnica. E, nesse sentido, apresenta-se emenda para corrigir esse equívoco na limitação de altura demais terrenos restantes na Rua Missael Pedreira da Silva.

#### EMENDA PROPOSTA:

##### a) EMENDA ADITIVA.

No PL 290/2017, Anexo 02 – Mapa 02 – Zoneamento de Gabarito e Alturas, no Texto da LEGENDA – GABARITO E ALTURA (EM METROS), no Gabarito NA (azul), Adicionar a expressão: “Excetua-se destes limites de altura os terrenos lindeiros à Rua

| CÂMARA MUNICIPAL DE VITÓRIA |       |         |
|-----------------------------|-------|---------|
| Processo                    | Folha | Rubrica |
| 13093                       | 19    |         |

| CÂMARA MUNICIPAL DE VITÓRIA |       |         |
|-----------------------------|-------|---------|
| Processo                    | Folha | Rubrica |
| 13093                       | 19    |         |

**SEM EFEITO**

Missael Pedreira da Silva que terão limite de altura máxima de 30,00m (trinta metros), conforme Gabarito 10 (30,00m - trinta metros).

**Gabarito: NA;**

A altura das edificações que utilizarem o afastamento de frente mínimo em relação ao alinhamento é de 7,5 (sete e meio) metros, porém esse limite poderá ser aumentado progressivamente a medida que o afastamento de frente for aumentado, na seguinte proporção: a cada 3 (três) metros acrescido na altura da edificação o afastamento mínimo de frente deverá ser acrescido de 12,50 (doze e meio) metros, respeitados os limites previstos no Art. 90.

NOVA REDAÇÃO PROPOSTA PELA EMENDA ADITIVA AO ANEXO 02 – MAPA 02 – ZONEAMENTO DE GABARITO E ALTURAS, LEGENDA:

**Gabarito:NA;**

A altura das edificações que utilizarem o afastamento de frente mínimo em relação ao alinhamento é de 7,50 (sete metros e cinquenta centímetros), porém esse limite poderá ser aumentado progressivamente à medida que o afastamento de frente for aumentado, na seguinte proporção: a cada 3,00m (três metros) acrescido na altura deverá ser acrescido de 12,50m (doze metros e cinquenta centímetros), respeitados os limites previstos no Art. 90. Excetuam-se destes limites os terrenos lindeiros à Rua Missael Pedreira da Silva que terão limite de altura máxima de 30,00m (trinta metros), conforme o Gabarito 10 (30,00m – trinta metros).

| CÂMARA MUNICIPAL DE VITÓRIA |       |         |
|-----------------------------|-------|---------|
| Processo                    | Folha | Rubrica |
| 13993                       | 20    |         |

| CÂMARA MUNICIPAL DE VITÓRIA |       |         |
|-----------------------------|-------|---------|
| Processo                    | Folha | Rubrica |
| 13993                       | 16    |         |

## JUSTIFICATIVA DE EMENDA ao Art. 132:

Os remembramentos de lotes é um direito garantido a todos os proprietários de terrenos no município de Vitória; exceto naquelas áreas de regularização fundiária. Essa é a intenção da Prefeitura quando veta explicitamente essa modalidade de acrescer os lotes para as populações de áreas objeto de regularização fundiária. É algo estranho em uma administração que se propaga social e popular, pois esse dispositivo apenas prejudica aquela população que historicamente já é desfavorecida. Trata-se de uma injustiça social deste PL 290/2017 que se pretende corrigir com essa proposta de emenda.

Explica-se: As regiões oeste da Ilha de Vitória e diversas áreas de ocupação irregular em morros poderão ser objeto de regularização fundiária. Esse é um grande projeto para o ordenamento da cidade e também para propiciar uma redistribuição de renda, na medida em que investimento em infraestrutura nessas regiões requalifica bairros inteiros e melhora a qualidade de vida. A regularização fundiária ainda permite formalizar documentos de propriedade e abre novas perspectivas de crédito imobiliário para uma população sempre relegada de nossa cidade. Isso valoriza os terrenos, melhora os investimentos em habitação popular, possibilita novos equipamentos urbanos e serviços públicos.

Todos esses benefícios aos cidadãos dessas regiões propiciam um maior desenvolvimento econômico dos bairros, com maior dinamismo das atividades de comércio, serviços e turismo nas áreas regularizadas. Contraditoriamente, a Prefeitura de Vitória, neste PL 290/2017, pretende proibir o remembramento destes lotes objeto de regularização fundiária. A proposta inviabiliza o pequeno comerciante ou o pequeno prestador de serviços do bairro, uma cabeleireira por exemplo, de ampliar seu negócio. Isto é, um pequeno dono de quitanda nessas regiões não poderá nunca crescer sua atividade e virar uma mercearia ou supermercado, pois ficaria impedido de comprar outros lotes vizinho e juntar ao seu para ampliar seu comércio. Da mesma forma ficaria estagnada a atividade da cabeleireira do bairro, ou o padeiro da esquina, ou o dentista que se formou com dificuldade e gostaria de ampliar a garagem dos pais para fazer seu consultório no bairro onde nasceu. Até mesmo o pequeno restaurante que na propaganda oficial da prefeitura é um atrativo turístico, ficaria impedido de ampliar e melhorar seu negócio com essa proibição.

A questão é claramente uma injustiça social, pois não se pensou em nenhum momento no PL 290/2017 proibir o remembramento de lotes em outras regiões. Pior de tudo é a

alegação de que se quer com isso “proteger o pobre beneficiado” com a regularização fundiária evitando que ele venda e mude. Ora, então o poder público investe em infraestrutura em áreas nobres da cidade e os donos de terreno incorporam esses recursos públicos na valorização de seus lotes e podem lucrar com isso. E a população de áreas carentes, quando tem investimentos em infraestrutura, não podem incorporar esses valores e também lucrar com isso? Esse é o ponto da injustiça social.

No entanto, mais do que injustiça social anteriormente apontada, trata-se de impedir o desenvolvimento dos pequenos negócios de comércio e serviços dos bairros objeto de regularização. A expansão das atividades econômicas é permitida em todos os bairros da cidade, menos nessas regiões precárias e tão já prejudicadas.

A discussão do PL 290/2017 não deve deixar que uma falsa “boa” intenção em “proteger” alguns cidadãos, como se fossem incapazes, ajude a perpetuar mais injustiça social em territórios estagnados e sem o desenvolvimento de pequenos comércios e serviços dos bairros.

| CÂMARA MUNICIPAL DE VITÓRIA |       | VITÓRIA |
|-----------------------------|-------|---------|
| Processo                    | Folha | Rubrica |
| 12396                       | 17    |         |

#### EMENDA PROPOSTA:

##### b) EMENDA ADITIVA.

No PL 290/2017, Art. 132, adicionar a expressão: “....residencial multifamiliar, atividade não residencial,...”.

#### NOVA REDAÇÃO PROPOSTA PELA EMENDA ADITIVA:

Art. 132. Não se admite o remembramento de lotes que totalize área superior a 250,00m<sup>2</sup> (duzentos e cinquenta metros quadrados) nas ZEIS 1, exceto quando necessário para implantação de **residencial multifamiliar, atividade não residencial**, equipamentos públicos comunitários e áreas livres de uso público.



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

| CÂMARA MUNICIPAL DE VITÓRIA |       |         |
|-----------------------------|-------|---------|
| Processo                    | Folha | Rubrica |
| 13093                       | 22    |         |

ao DEL,

Para providências

Em 14-12-2017

Celiana Nascimento dos Santos  
Assistente Administrativo  
Matr.: 6345  
CÂMARA MUNICIPAL DE VITÓRIA

**INCLUIDO NO EXPEDIENTE**

Em 19/12/2017

DIRETOR

**APROVADO**  
**AO DALP/PROVIDENCIAR.**

Em 19/12/2017

Presidente da Câmara



**Câmara Municipal de Vitória**  
Estado do Espírito Santo  
Departamento Legislativo

## **DESPACHO**

Apense-se a presente Emenda ao projeto de Lei nº 290/2017, oriundo do processo nº 11398/2017, para análise das Comissões pertinentes, conforme prescreve o precedente regimental nº 06/2017.

Em 14 de Dezembro de 2017.

  
**SWLIVAN MANOLA**

**Diretor do Departamento Legislativo  
CÂMARA MUNICIPAL DE VITÓRIA**



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

REJEITADO AO DEL P/ ARQUIVAR

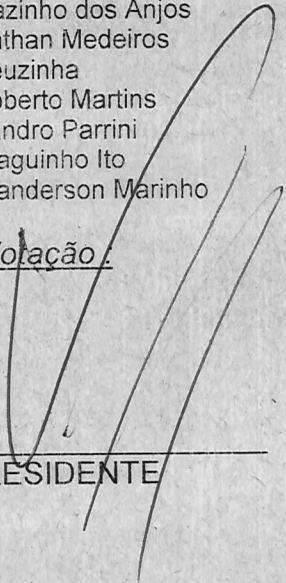
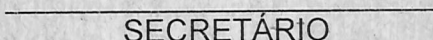
EM 27/03/2018

\_\_\_\_\_  
Presidente

Reunião : 21º Sessão Ordinária  
Data : 27/03/2018 - 18:01:32 às 18:02:07  
Tipo : Nominal  
Turno : Ata  
Quorum : Maioria Simples  
Condição : Maioria Simples  
Total de Presentes : 15 Parlamentares

| N. Ordem | Nome do Parlamentar | Partido | Voto | Horario  |
|----------|---------------------|---------|------|----------|
| 35       | Cleber Felix        | PROG    | Nao  | 18:01:39 |
| 33       | Dalto Neves         | PTB     | Nao  | 18:01:44 |
| 17       | Davi Esmael         | PSB     | Nao  | 18:02:04 |
| 29       | Denninho Silva      | PPS     | Nao  | 18:01:35 |
| 30       | Leonil              | PPS     | Nao  | 18:01:36 |
| 24       | Luiz Paulo Amorim   | PV      | Nao  | 18:02:00 |
| 9        | Max da Mata         | PDT     | Sim  | 18:01:40 |
| 32       | Mazinho dos Anjos   | PSD     | Sim  | 18:01:45 |
| 31       | Nathan Medeiros     | PSB     | Nao  | 18:01:47 |
| 11       | Neuzinha            | PSDB    | Nao  | 18:01:38 |
| 34       | Roberto Martins     | PTB     | Sim  | 18:01:47 |
| 28       | Sandro Parrini      | PDT     | Nao  | 18:01:42 |
| 36       | Waguinho Ito        | PPS     | Nao  | 18:01:38 |
| 20       | Wanderson Marinho   | PSC     | Nao  | 18:01:40 |

|                     |     |     |       |
|---------------------|-----|-----|-------|
| Totais da Votação : | SIM | NÃO | TOTAL |
|                     | 3   | 11  | 14    |

|                                                                                                           |                                                                                                            |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <br>_____<br>PRESIDENTE | <br>_____<br>SECRETÁRIO |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|