



Prefeitura Municipal de Vitória
Estado do Espírito Santo

SEGOV/GAB-REQ/513

Vitória, 29 de novembro de 2017

Senhor Presidente:

Cumprimentando-o, encaminho a V.Ex^a. resposta ao Requerimento de Informação nº 160/17, de autoria do Vereador Edmar Lorencini dos Anjos, através do Ofício nº 898/17, da Secretária de Desenvolvimento da Cidade.

Atenciosamente,

Elisabeth Angela Endlich

Secretária de Governo

Exmo.Sr.

Vereador Vinícius José Simões

Presidente da Câmara Municipal de Vitória

Nesta

Ref.Proc.5899554/17 - PMV

9531/17 - CMV

evd

Processo: 9531/2017

Tipo: Resposta Requerimento de Informação:
393/2017

Área do Processo: Legislativa

Data e Hora: 01/12/2017 13:36:57

Procedência: Prefeitura Municipal de Vitória

Assunto: Resposta ao Requerimento de

Informação 160/2017 de Autoria do Vereador
Mazinho dos Anjos



Prefeitura Municipal de Vitória
Secretaria de Meio Ambiente e Serviços Urbanos

Ofício N° 1003/2017- SEMMAM/GAB

Vitória, 16 de Novembro de 2017.

Referência: Processo PMV:5899554/2017
OF.PRE.DEL.N°160/2017

Exmo. Senhor,

Em resposta ao ofício supracitado que requer a esta Secretaria "(...) apresente os relatórios dos estudos que embasaram a criação das Zonas de Proteção Ambiental - ZPA's (...).", motivado através do Requerimento de Informação N°160/2017, de autoria do Vereador Mazinho dos Anjos protocolado na Casa de Leis sob o N°9531/2017.

Segue anexo relatório informando sobre a revisão do atual Zoneamento Ambiental do PDU vigente Lei N°66705/2006.

Desta forma nos colocamos ao inteiro dispor para quaisquer esclarecimentos que se façam necessários.

Respeitosamente,

Luiz Emanuel Zouain da Rocha
Secretário de Meio Ambiente e Serviços Urbanos

Exmo. Sr.
Luciano Rezende
Prefeito Municipal
Vitória - ES



Prefeitura Municipal de Vitória
Secretaria Municipal de Meio Ambiente

Despacho SEMMAM/GAB

Referência: Processo 5899554/2017

Requerimento de Informações: OF.PRE.DEL. Nº 160 - CMV

Requerente: Vereador Mazinho dos Anjos

DESPACHO

Em atendimento à solicitação dessa Câmara Municipal de Vereadores, onde consta:

"Requerer-se, ao Excelentíssimo Senhor Prefeito Municipal de Vitória, por intermédio da (s) Secretaria responsável(is), que:

(1) Apresente os relatórios dos estudos que embasaram a criação das Zonas de Proteção Ambiental-ZPAs."

Cumpre-nos informar que:

De antemão, esclarecemos que não houve demanda para elaboração de novos estudos detalhados sobre a cidade, para elaboração de um novo zoneamento ambiental e minuta do projeto de Leido PDU, mas foi definido por uma revisão sobre o atual zoneamento ambiental com vistas à sua atualização. Essa condução foi estabelecida a partir das análises prévias realizadas pelos consultores e pela equipe multidisciplinar que atuou nesse trabalho, quando se concluiu que o zoneamento ambiental do PDU vigente, Lei 6705/2006, possui boa adequação aos critérios atuais necessários para um zoneamento ambiental. Outra convergência técnica, tanto sob aspecto urbanístico quanto ambiental, é de que o zoneamento ambiental de um PDU não deve ser concebido como um regramento territorial temporário, com vistas à alterações conforme interesses momentâneos, pois essa concepção tende à redução progressiva das zonas ambientais a cada nova revisão de PDU. Apesar disso, algumas áreas demandaram novos estudos, levantamentos, análise de propostas de Planos de Uso e Ocupação e debates públicos, com vistas à alteração de zoneamento, conforme será descrito mais adiante neste documento.

Baseados em exemplos adotados no mundo e em outros estados brasileiros, o zoneamento





Prefeitura Municipal de Vitória
Secretaria Municipal de Meio Ambiente

ambiental em Vitória foi destacado como uma estratégia crucial para construção para uma cidade democrática, sustentável e ecologicamente equilibrada, cujas paisagens e recursos naturais devem ser conservados para a atual e futuras gerações. Sobre o ponto de vista do fortalecimento da democracia, o critério de equidade territorial estabeleceu procedimentos semelhantes para toda as regiões da cidade.

PROCEDIMENTOS ADOTADOS NA REVISÃO DO ZONEAMENTO AMBIENTAL

Os trabalhos de revisão do zoneamento ambiental se iniciaram a partir de reuniões técnicas preliminares, ainda no âmbito da PMV. Em seguida foram promovidas capacitações, oficinas e seminários, conduzidos pela SEDEC e equipe de consultores contratados, com apoio das demais secretarias afins e de especialistas de diversos setores internos e externos. Nessas reuniões foram elencadas as premissas básicas e critérios técnicos prioritários, sendo estas as bases que regeram a elaboração do zoneamento ambiental, conforme seguem:

Premissas e critérios técnicos prioritários adotados para a revisão do zoneamento ambiental:

- 1- Não retroatividade em relação ao zoneamento ambiental do PDU vigente, salvo em casos de notável interesse social, tecnicamente e legalmente viáveis, mediante respaldo em audiências públicas;
- 2- Respeito ao Código Municipal de Meio Ambiente (Lei 4438/97) e às normas legais estabelecidas em instâncias superiores, especialmente no Código Florestal Brasileiro (Lei 12651/12), no Sistema Nacional de Unidades de Conservação (Lei 9985/2000) e no conjunto da legislação de proteção da Mata Atlântica, da biodiversidade e dos Recursos Hídricos, entre outras;
- 3- Respeito aos limites das Unidades de Conservação de Proteção Integral ou de Uso Sustentável e aos Parques Urbanos, bem como suas respectivas normas de uso e ocupação;
- 4- Buscar a ampliação de ZPA sempre quando houver indicativos técnicos, ambientais, sociais ou restrições legais e ambientais pré estabelecidas;
- 5- Ajustar alinhamentos e limites imprecisos, originários de baixa precisão de geoprocessamento ou equívocos técnicos originários de PDUs anteriores;
- 6- Não ajustar ou alterar ZPAs em casos de ocupações irregulares, passivos de desrespeito a legislação ambiental e (ou) os PDUs anteriores;



Prefeitura Municipal de Vitória
Secretaria Municipal de Meio Ambiente

- 7- Não interferir em zoneamento de ZEIS, salvo no caso de justaposição com outras ZPAs;
- 8- Incorporar áreas de risco em ZPA somente com espaço físico viável e (ou) interligação com outras áreas verdes e quando for compatível com a conservação ambiental in situ;
- 9- Definir objetivos mais claros e distintos entre as diferentes categorias de ZPAs;

Em primeiro momento, foi definido um ponto de partida para essa revisão, que foi a demarcação da Macrozona de Proteção Ambiental integrando as áreas sob proteção no Maciço Central e o manguezal. Após isso foi formado um grupo de trabalho, sob coordenação técnica do Engenheiro Agrônomo Fernando Bourguignon Pratti, servidor da SEMMAM/AT. Esse grupo técnico foi composto por Geógrafos, Cartógrafos, Engenheiros Agrônomos, Biólogos, Sociólogos, Arquitetos, além do apoio de técnicos de outras Secretarias e setores afins. Conforme definido anteriormente, essa equipe iniciou os trabalhos a partir da análise do zoneamento ambiental atual, buscando convergir as experiências e conhecimentos de campo para atualização de dados, correção de falhas e incoerências técnicas, especialmente diante da imprecisão das tecnologias de geoprocessamento disponíveis para a elaboração dos zoneamentos anteriores, além das evoluções da legislação ambiental e da criação de novos espaços protegidos.

Assim, o trabalho foi sendo conduzido através de revisão de mapas, fotografias aéreas, imagens históricas, análise de Leis Ambientais, consulta de análises e processos administrativos anteriores, escrituras públicas e privadas, registros no cadastro imobiliário, além de vistorias de campo. Buscou-se assim identificar precisamente os limites das Unidades de Conservação e dos Parques Urbanos, Espaços Territoriais Especialmente Protegidos, Áreas de Preservação Permanente, áreas públicas, paisagens relevantes, ocupações irregulares, mapas de risco, entre outros.

Durante as reuniões técnicas foi sendo revisado todo o alinhamento por onde passam os limites das ZPAs ao longo da cidade, quando eram corrigidas a imprecisão de alinhamento sobre cada lote afetado, avaliada a evolução de áreas sob ocupação irregular e identificados os pontos preponderantes da paisagem, para a conservação ambiental, entre outros. O zoneamento prévio, resultante desses trabalhos, foram encaminhados para debate em grupo interdisciplinar, também



Prefeitura Municipal de Vitória
Secretaria Municipal de Meio Ambiente

com a presença de Secretários, Vereadores, entre outros. Assim foi concluída a proposta original do zoneamento ambiental, a qual foi apresentada à população na primeira etapa de audiências públicas (Encontros Territoriais), sendo submetida a questionamentos e acolhimento de propostas da população e de associações representativas dos vários segmentos.

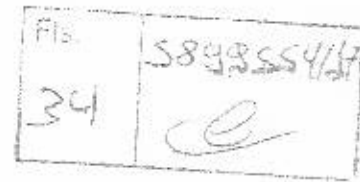
CONSOLIDAÇÃO DA PROPOSTA DE ZONEAMENTO AMBIENTAL

Considerando que na primeira etapa de audiências públicas não foram registradas divergências sobre a proposta prévia de zoneamento ambiental, a equipe da SEMMAM prosseguiu na consolidação dessas propostas. Para tanto, foram realizadas apresentações internas e junto a algumas empresas e setores afetados. Entre os setores que receberam previamente a proposta em consolidação, destacamos as empresas localizadas nas ZEEs (Zonas de Equipamentos Especiais) do atual PDU, especialmente a Vale, a Arcellor Mittal, a INFRAERO e a UFES, as quais receberam na íntegra as propostas de zoneamento abrangendo suas áreas.

Após a fase de consolidação técnica, a minuta de Lei e a proposta do novo zoneamento ambiental foi apresentada para debate durante a segunda fase de Encontros Territoriais quando, mais uma vez, não houve manifestação por alterações. A minuta de Lei e a proposta de zoneamento ambiental foi então encaminhada para segunda publicação no site da PMV, para recebimento de manifestações e propostas, e novamente não foi questionada. Diante da ausência de questionamentos, a equipe da SEMMAM consolidou a minuta de Lei e a proposta de zoneamento ambiental e encaminhou para apreciação do COMDEMA, através do Processo Administrativo Nº 6634079/2016, para posteriormente seguir à apreciação do CMPDU.

APROVAÇÃO DO ZONEAMENTO AMBIENTAL NO COMDEMA

No COMDEMA, a proposta de zoneamento ambiental foi distribuída para a Câmara Técnica de Recursos Naturais, onde a conselheira Iara Gardênia, representante da SEMMAM, foi escolhida como relatora. Na Câmara Técnica foram aprovadas a maioria das proposições e inseridas determinadas alterações à proposta original. O relatório da Câmara Técnica foi concluído em 26 de maio de 2017 e inserido ao processo Nº 6634079/2016, assim encaminhado para apreciação do



Prefeitura Municipal de Vitória
Secretaria Municipal de Meio Ambiente

plenário. Em 05 de julho de 2017 ocorreu a reunião do COMDEMA, quando foi aprovada a proposta técnica original, elaborada sob coordenação da SEMMAM e submetida à apreciação pública. Nessa reunião também foram aprovadas determinadas alterações, inclusões e exclusões de ZPAs sobre algumas áreas. Em 03 de julho de 2017 foi publicada a Resolução COMDEMA nº 09/2017, contendo o resumo das alterações inerentes ao atual zoneamento ambiental da Lei 6705/2006 e, após essa publicação, a proposta de zoneamento foi encaminhada à apreciação do CMPDU e, por fim, votada em reunião do Encontro da Cidade.

ALTERAÇÕES MAIS RELEVANTES SOBRE O ZONEAMENTO AMBIENTAL VIGENTE

Foi constatado que grandes glebas privadas ainda se encontravam excluídas do zoneamento ambiental, apesar de abrangerem semelhantes atributos ambientais e Áreas de Preservação Permanente, tão importantes quanto as demais áreas. Seguindo-se o critério de equidade territorial para toda as regiões da cidade, umas das primeiras decisões do grupo de trabalho do PDU foi a de que essas áreas também demandariam a demarcação do zoneamento ambiental. Importante ressaltar que a instância Municipal, responsável pelo PDU, não poderia buscar ser menos restritiva que a legislação já estabelecida em Instâncias superiores. Nesse caso, destaca-se a legislação que protege as APPs, como é o caso da maioria das áreas demarcadas como ZPA sobre as quais o PDU não poderia definir como áreas passíveis de ocupação urbana.

Complexo de Tubarão - Vale e Arcelor Mittal:

A proposta de inserção de zoneamento ambiental na área da ArcelorMittal foi elaborada com base em uma planta encaminhada pela empresa, onde constavam as APPs. A referida planta nos foi utilizada como embasamento para vistorias na área da empresa, quando se conheceu essas áreas e outras área naturais muito relevantes para conservação, todas com os indicativos elencados para ZPA 2. O resultado da nova proposta foi representado na planta de zoneamento ambiental e busca atender aos critérios necessários para:

- 1- Conservação dos recursos hídricos;
- 2- Intercomunicação biológica das áreas protegidas com recursos hídrico (APA de Praia Mole e córrego Praia Mole);
- 3- Preservação de remanescentes da mata atlântica e restingas;



Prefeitura Municipal de Vitória
Secretaria Municipal de Meio Ambiente

- 4- Acolhimento das diretrizes legais de uso e ocupação em Áreas de Preservação Permanentes;
- 5- Conservação do cinturão verde, já existente, em torno de uma área utilizada como depósito de rejeitos, com objetivo de minimizar a dispersão da poeira.

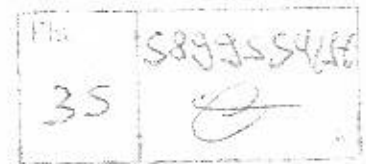
A proposição de zoneamento ambiental para a área da empresa Vale S/A foi elaborada a partir da revisão da proposta do Plano de Ordenamento de Uso do Solo, anteriormente encaminhado pela empresa à apreciação da SEDEC. Nesta proposta, haviam a demarcação de áreas definidas pela empresa como Zonas de Proteção das Lagoas, fato que não foi aceito devido à perspectiva de criação de uma nova zona, exclusivamente para atender as demandas de uso e ocupação propostas pela empresa, o que causaria a exclusão do critério de democracia e equidade para toda a cidade.

Para elaboração da proposta de zoneamento na área da Vale, foram respeitados os seguintes princípios:

- 1- Manutenção do cinturão verde entre a área industrial e bairros residenciais da cidade;
- 2- A conservação e conectividade entre os recursos hídricos (lagoas que formam o córrego Camburi) e as áreas florestais;
- 3- As áreas de preservação permanentes (APPs), conforme estabelecidas na legislação Federal, Estadual e Municipal;
- 4- Áreas permeáveis em fundos de vales, importantes para a drenagem pluvial urbana;
- 5- Áreas de interesse social para visitação pública, atualmente definidas como Parque Botânico e Parque Atlântico.

Tais proposições também acolheram os indicativos do parecer Técnico 027/2013, elaborado pela SEMMAM/GME/CAUC, sobre a proposta do Plano de Uso e Ocupação protocolada pela Vale.

Ressalta-se que as empresas Vale e a Arcelor Mittal requereram alterações sobre o zoneamento ambiental proposto para o novo PDU SEMMAM, o que foi parcialmente acolhido mediante critérios legais e técnicos possíveis. Porém, essas empresas não se manifestaram pela rejeição completa da proposta de zoneamento em suas áreas durante as audiências públicas, vindo a propor alterações significativas, através de protocolo de ofício, somente em 15 de março de 2017, após a proposta de zoneamento ambiental já ter sido consolidada em audiências públicas e encontrar-se administrativamente sob a análise de competência do COMDEMA.



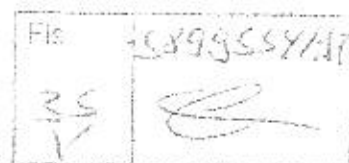
Prefeitura Municipal de Vitória
Secretaria Municipal de Meio Ambiente

Alvares Cabral:

As áreas localizadas nas margens da Baía de Vitória, no topo e na encosta do morro existente no interior da área do Clube Álvares Cabral encontram-se protegidas da ocupação urbana pelo Código Municipal de Meio Ambiente, sendo passíveis de proteção especial também pelo conjunto da legislação Federal e Estadual. Essa proteção é estabelecida para o espaço físico, independentemente da atual classificação e situação em que se encontra a cobertura do solo. Dessa forma, como legislação Urbanística Municipal, o PDU não pode ser menos restritivo ao prever a ocupação dos Espaços Territoriais Especialmente Protegidos pelo conjunto da legislação ambiental vigente. Atualmente, a proposta de inserção de trechos de áreas do Clube Álvares Cabral em ZPA 3 poderá, em princípio, justificar o interesse social pelo uso adequado desses espaços para implantação de estruturas e atividades voltadas para atendimento de demandas sociais de lazer, recreação, turismo, esportes, entre outras, desde que agreguem critérios de proteção ambiental, da paisagem e de pontos de visada da paisagem definidos para as ZPA 3. As atividades previstas para uso e ocupação desses espaços, através do enquadramento em ZPA 3, são coerentes com os objetivos inerentes à atividade social do Clube Álvarez Cabral, podendo ser desenvolvidas para o seu fortalecimento social, comercial e institucional.

INFRAERO:

Em 2002 a área do sítio aeroportuário teve o seu zoneamento ambiental alterado mediante a justificativa do imprescindível interesse público e social pela expansão do aeroporto de Vitória. Essa alteração foi aprovada através da Resolução COMDEMA nº 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 m² deixou de ser Zona Natural 1- ZN1 e passou a ser 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 COMDEMA 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



Prefeitura Municipal de Vitória
Secretaria Municipal de Meio Ambiente

ZPAs no entorno da Reserva Ecológica Restinga de Camburi.

CONCEITOS GERAIS PARA AS ZPAS

- Áreas relevantes para a sustentabilidade ambiental da cidade, elencadas mediante critérios de conservação ecológica, preservação dos recursos hídricos, proteção do solo e da paisagem;
- Áreas estratégicas para a sociedade, elencadas mediante critérios de suas localizações e seus atributos significativos para potencializar o lazer, a recreação, o turismo, a cultura, a educação ambiental e os esportes ao ar livre;
- Áreas detentoras de importantes componentes ou pontos de visada das paisagens naturais mais significativas da cidade;
- Áreas sob condições geológicas incompatíveis para ocupação urbana;
- Áreas livres sob risco de ocupação desordenada ou (e) com ocupações incompatível com seu grau de risco, de proteção legal e (ou) significância estratégica para a cidade.

ZPA 1

Características:

- Domínio e gestão pública;
- Elevada significância para a conservação da biodiversidade;
- Áreas especialmente protegidas como Unidades de Conservação de Proteção Integral, conforme a Lei Federal 9805/2000;
- Áreas delimitadas por legislação específica;
- Usos definidos por normatização e zoneamento próprio.

Objetivos:

- Proteger integralmente os ecossistemas, a biodiversidade, a fauna, a flora, o solo e os recursos hídricos;
- Possibilitar a recuperação de ambientes degradados;
- Preservar amostras significativas de ecossistemas naturais;
- Propiciar o conhecimento científico sobre as espécies biológicas;
- Promover a educação ambiental;
- Promover o uso público de forma harmônica com a conservação da biodiversidade;



Prefeitura Municipal de Vitória
Secretaria Municipal de Meio Ambiente

- Proteger componentes ou pontos de visada da paisagem da cidade;
- Permitir somente uso indireto dos recursos naturais, como pesquisa, educação ambiental, monitoramento e visitas controladas.

Enquadramento no Território:

- Zoneamento exclusivo para as Unidades de Conservação de Proteção Integral (Parques Naturais, Estação Ecológica, Reserva Ecológica, Reserva da Vida Silvestre, etc).

ZPA 2

Características :

- Domínio e gestão pública ou privada;
- Ocorrência de maciços e fragmentos significativos de ecossistemas naturais ou criados;
- Demanda prioritária para conservação do solo e dos recursos hídricos;
- Declividade inapropriada para ocupação urbana;
- Susceptibilidade à erosão e ao deslocamento de massas geológicas;
- Susceptibilidade a alagamentos e movimento de marés;
- Susceptibilidade à ocupação urbana desordenada;
- Abrangência expressiva de espaços legalmente enquadrados como Áreas de Preservação Permanente-APP;

Objetivos:

- Conservar e conectar remanescentes florestais e ecossistemas;
- Conservar a fauna, a flora, o solo e os recursos hídricos
- Mitigar processos erosivos, riscos geológicos e proteger calhas de drenagem natural;
- Conter a expansão urbana sobre áreas impróprias para ocupação urbana;
- Conectar áreas florestais, Unidades de Conservação e demais espaços protegidos;
- Garantir reserva de recursos naturais que possibilite o seu uso sustentável;
- Resguardar espaços importantes para preservação da cultura memorial e imemorial da cidade;
- Possibilitar intervenções conservacionistas e estruturas para o uso público em baixa escala;
- Proteger e recuperar os componentes ou pontos de visada da paisagem;
- Incentivar a convivência harmônica entre o homem e a natureza.

Enquadramento no Território:



Prefeitura Municipal de Vitória
Secretaria Municipal de Meio Ambiente

- Espaços abrangidos pelas restrições legais estabelecidas no Capítulo III, Arts. 27 a 29 da Lei 4438/97 (Código Municipal de Meio Ambiente) e Código Florestal Brasileiro (Lei 12651/12);
- Trechos públicos ou privados abrangidos por Unidades de Conservação de Uso Sustentável (Área de Proteção Ambiental -APA- do Maciço Central, conforme normas, diretrizes e zoneamento definido no Decreto 8911/92);
- Áreas Verdes Especiais (AVE), definidas em legislação específica;
- Costões rochosos marinhos e estuarinos;
- Morros, montes e afloramentos rochosos de elevada significância geológica e paisagística;
- Determinadas Ilhas costeiras e estuarinas com significativa importância para a conservação ambiental;
- Áreas de nascentes, rios, lagoas, canais e estuários;
- Áreas com declividade superior a 45 °.

ZPA 3

Características:

- Domínio e gestão pública ou privada;
- Uso público, comercial ou gratuito, não obrigatório;
- Ambiente antropizado ou com baixa presença de ecossistemas protegidos;
- Significativos atributos, como paisagem, topografia e localização, propícios para o uso público;
- Significativa relevância para as demandas sociais da cidade, como lazer, recreação, turismo, esportes e cultura;
- Significativa importância como atrativo turístico;
- Paisagens relevantes e pontos significativos de visada da paisagem;

Objetivos

- Disciplinar a ocupação e incentivar a implantação de equipamentos públicos e privados para atender demandas de lazer, recreação, cultura e esportes ao ar livre;
- Ampliar a oferta de atrativos e incentivar a implantação de espaços turísticos;
- Resguardar e recuperar marcos da paisagem ou pontos significativos de visada da paisagem;
- Propiciar a convivência harmônica entre o homem e a natureza.

Enquadramento no Território




Fis	5899.559/17
37	

Prefeitura Municipal de Vitória
Secretaria Municipal de Meio Ambiente

- Parque urbanos, áreas verdes públicas ou privadas;
- Determinadas praças e áreas verdes públicas;
- Orla marítima, nas praias e baía de Vitória;
- Determinadas Ilhas costeiras e estuarinas;
- Pontos relevantes da paisagem;
- Pontos relevantes para visada de paisagens.

Em 14 de novembro de 2017



Fernando Bourguignon Pratti

Assessor Técnico- SEMMAM/GAB/AT



Prefeitura Municipal de Vitória
Secretaria de Municipal de Desenvolvimento da Cidade

OFÍCIO Nº 898/2017 - SEDEC/GAB

Vitória, 16/Outubro/2017

Excelentíssimo Senhor Prefeito,

Em atendimento ao **Requerimento de Informação nº 160/2017**, protocolado na CMV sob o nº 9531/2017 e autuado na Prefeitura Municipal de Vitória sob o nº **5899554/2017**, de autoria do **Vereador Mazinho dos Anjos**, solicitando informações sobre a proposta do novo Plano Diretor Urbano- PDU de Vitória temos a informar a Vossa Excelência que estamos encaminhando, em anexo, os seguintes documentos:

- Deixamos de processar o item I deste requerimento: "Relatório sobre a criação das Zonas de Proteção Ambiental- ZPAs", por se tratar de matéria de competência exclusiva da Secretaria de Meio Ambiente e Serviços Urbanos - SEMMAM;
- O item III- "Criação da faixa de recuo da Av. Serafim Derenzi" está contemplado no despacho da Coordenadora de Projetos Viários- GPU/CPV/SEDEC, ao qual está anexado um CD com o estudo funcional que representa o projeto em questão, constantes às folhas 05 e 06 deste processo; (Anexo 01)
- O item IV- "Relatórios finais de alguns estudos e contratos"- está contemplado nos despachos da Gerência/GPU e Coordenação de Projetos Urbanísticos/CPU - GPU/CPU/SEDEC, constantes às folhas 07 a 12 do processo em pauta; (Anexo 02)



Prefeitura Municipal de Vitória
Secretaria de Municipal de Desenvolvimento da Cidade

- Os itens II, IV/Sub-item a, V e VI estão contemplados no despacho elaborado pela Gerência de Gestão Urbana/GGU/SEDEC, constantes às folhas 13 a 17- verso.
(Anexo 03)

Na expectativa de termos atendidos ao presente Requerimento de Informações do Nobre Vereador Mazinho dos Anjos, colocamo-nos à disposição para os esclarecimentos que fizerem necessários.

Atenciosamente,

LENISE MENEZES LOUREIRO

Secretária Municipal de Desenvolvimento da Cidade

Exmo. Sr.

LUCIANO REZENDE

Prefeito Municipal de Vitória



PREFEITURA MUNICIPAL DE VITÓRIA – PMV
SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO DA CIDADE –
SEDEC/ GPU/CPV

DOCUMENTO:
CPV-DP-5899554-001-17

DATA: 29/09/2017

DESPACHO PARA PROCESSO

Despacho: CPV-DP-5899554-001-17

Processo: 5899554/2017

Requerente: Vereador Mazinho dos Anjos

Assunto: Requerimento de informação

A SEDEC/GPU

Referente ao tópico (III) página 02 verso, informamos que foi contratado pela municipalidade um projeto Básico para ampliação da Rodovia Serafim Derenzi, o mesmo contou com diversos estudos, entre eles:

- Estudos de tráfego;
- Estudos geotécnicos;
- Estudos de pavimentação .

A partir dos mesmos chegou-se a desenho de uma nova Rodovia com ampliação de pistas e calçadas, implantação de ciclovia, além de dois túneis. O projeto tem como objetivo uma futura obra que irá acarretar em grande melhoria para a circulação local e qualidade de vida de todos no entorno. Segue anexo CD a fl 06, com estudo funcional que representa tal projeto.

Em 29/09/2017

Caroline Djenane
Arquiteta e Urbanista
Coordenadora de Projetos Viários

Detalhes do Contrato

- Opções Gerais
- Cadastros
- Listas
- Providências
- Informações Financeiras
- Relatórios

085/2015 - Barst Arquitetura e Urbanismo Ltda - me

Gestor: Melissa Passamani Boni
Processo: 7194510/2014
Situação: Paralisado
Objeto: ELABORAÇÃO DE ANTEPROJETOS, PROJETOS LEGAIS, PROJETOS EXECUTIVOS E COMPLEMENTARES DE URBANIZAÇÃO, PAISAGISMO E ARQUITETURA REFERENTE AO CONCURSO NACIONAL DE ESTUDOS PRELIMINARES DE URBANISMO, PAISAGISMO E ARQUITETÔNICO PARA A ORLA NOROESTE DE VITÓRIA.

Início: 01/04/2015
Final: 05/10/2015
Valor Total: R\$ 817.042,18

Informações do Contrato

Fornecedor: Barst Arquitetura e Urbanismo Ltda - me - CNPJ: 13.281.075/0001-30
Número/Ano Licitação: 23/2015
Índice de Reajuste:
Secretaria: SEDEC - Secretaria de Desenvolvimento da Cidade

Tipo Contrato: Serviço
Tipo de Licitação: Inexigibilidade
Órgão:

Papéis

Cadastrar Novo Participante

Papel Gestor
Nome: Melissa Passamani Boni
Início: 10/03/2015
Secretaria: Secretaria de Desenvolvimento da Cidade

Informações do Contrato

fl. 08

Informações Financeiras

Valor Original:

Valor dos Aditivos:

Valor Total:

Valor Mensal Original:

Valor Mensal dos Aditivos:

Valor Mensal Total:

Informações de Data

Início:

Prazo de Vigência:

Final:

Dias Restantes:

Assinatura:

Apresentação:

Orçamento:

Publicação:

Veículo de Publicação:

Prevista Prorrogação:

Prazo Previsto:

01/04/2015

210 Dia(s)

05/10/2015

0

12/01/2015

(Não informado)

(Não informado)

27/03/2015

Diário Oficial do Município de Vitória

Não

(Não informado)

Resumo do Objeto

ELABORAÇÃO DE ANTEPROJETOS, PROJETOS LEGAIS, PROJETOS EXECUTIVOS E COMPLEMENTARES DE URBANIZAÇÃO, PAISAGISMO E ARQUITETURA REFERENTE AO CONCURSO NACIONAL DE ESTUDOS PRELIMINARES DE URBANISMO, PAISAGISMO E ARQUITETÔNICO PARA A ORLA NOROESTE DE VITÓRIA.

Aditivo Itens AF / OS Garantia Acompanhamento Restrição Obra Publicação Anexos E-mails Integração

Cadastrar Novo Aditivo

Tipo de Aditivo Todos

Não há itens para serem exibidos.

Cadastrar Nova Minuta

Não há itens para serem exibidos.



Prefeitura Municipal de Vitória

contratoWeb

04/10/2017

Hora: 18:07

Usu.: 5422

Relatório de Contratos

Informações do Contrato

Fornecedor: Solar Construções Projetos e Consultoria Ltda
Secretaria: SEDEC - Secretaria de Desenvolvimento da Cidade
Órgão: Não Informado
Licitação: Concorrência - 1/2014
Gestor: Clivia Leite Mendonça

Contrato:	192/2014
Processo:	8704125/2013
Tipo:	Serviço
Situação:	Paralisado

Início:	14/07/2014	Vigência:	365 Dia(s)	Valor Original:	R\$ 1.629.988,82
Final:	14/03/2016	Dias Restantes:	0	Valor Evento:	R\$ 0,00
Assinatura:	16/06/2014	Apresentação		Valor Aditivos:	R\$ 0,00
Publicação:	02/07/2014	Orçamento		Valor Total:	R\$ 1.629.988,82

Resumo Objeto: Elaboração de Projetos Arquitetônicos, Urbanísticos, Complementares, Levantamento Topográfico e Sondagem, nesta capital.

Prazos e Datas

Vigência:	365 Dia(s)	Início:	14/07/2014	Vencimento:	14/03/2016
Assinatura:	16/06/2014	Situação:	Paralisado	Publicação:	02/07/2014
Veículo de Publicação:	DIO - Diário Oficial	Vigência Prorrogada:	Sim	Motivo:	Aditivo

Informações Financeiras

Valor Original:	R\$ 1.629.988,82	Valor Total:	R\$ 1.629.988,82	Valor Mensal:	R\$ 0,00
Valor do Último Aditivo:	Contrato não possui aditivo(s) de Valor.	Valor Mensal do Último Aditivo:	Contrato não possui aditivo(s) de Valor Mensal.		

Outras Informações

Enviado ao TC: Não



Prefeitura Municipal de Vitória

contratoWeb

04/10/2017

Hora: 18:07

Usu.: 5422

Relatório de Contratos

Informações do Contrato

Fornecedor: Barst Arquitetura e Urbanismo Ltda - me
Secretaria: SEDEC - Secretaria de Desenvolvimento da Cidade
Órgão: Não Informado
Licitação: Inexigibilidade - 23/2015

Gestor: Melissa Passamani Boni

Contrato:	085/2015
Processo:	7194510/2014
Tipo:	Serviço
Situação:	Paralisado

Início:	01/04/2015	Vigência:	210 Dia(s)	Valor Original:	R\$ 817.042,18
Final:	05/10/2015	Dias Restantes:	0	Valor Evento:	RS 0,00
Assinatura:	12/01/2015	Apresentação		Valor Aditivos:	-
Publicação:	27/03/2015	Orçamento		Valor Total:	R\$ 817.042,18

Resumo Objeto: ELABORAÇÃO DE ANTEPROJETOS, PROJETOS LEGAIS, PROJETOS EXECUTIVOS E COMPLEMENTARES DE URBANIZAÇÃO, PAISAGISMO E ARQUITETURA REFERENTE AO CONCURSO NACIONAL DE ESTUDOS PRELIMINARES DE URBANISMO, PAISAGISMO E ARQUITETÔNICO PARA A ORLA NOROESTE DE VITÓRIA.

Prazos e Datas

Vigência:	210 Dia(s)	Início:	01/04/2015	Vencimento:	05/10/2015
Assinatura:	12/01/2015	Situação:	Paralisado	Publicação:	27/03/2015
Veículo de Publicação:	Diário Oficial do Município de Vitória	Vigência Prorrogada:	Não	Motivo:	-

Informações Financeiras

Valor Original:	R\$ 817.042,18	Valor Total:	R\$ 817.042,18	Valor Mensal:	RS 0,00
Valor do Último Aditivo:	Contrato não possui aditivo(s) de Valor.	Valor Mensal do Último Aditivo:	Contrato não possui aditivo(s) de Valor Mensal.		

Outras Informações

Enviado ao TC: Não



Prefeitura Municipal de Vitória

contratoWeb

04/10/2017

Hora: 18:08

Usu.: 5422

Relatório de Contratos

Informações do Contrato

Fornecedor: Transmar Consultoria Ltda
Secretaria: SEDEC - Secretaria de Desenvolvimento da Cidade
Órgão: Secretaria de Desenvolvimento da Cidade
Licitação: Tomada de Preços - 6/2015

Gestor: Clivia Leite Mendonça

Contrato:	330/2015
Processo:	8704080/2013
Tipo:	Serviço
Situação:	Encerrado

Início:	16/12/2015	Vigência:	180 Dia(s)	Valor Original:	R\$ 684.840,00
Final:	12/06/2016	Dias Restantes:	0	Valor Evento:	R\$ 0,00
Assinatura:	26/11/2015	Apresentação		Valor Aditivos:	-
Publicação:	15/12/2015	Orçamento		Valor Total:	R\$ 684.840,00

Resumo Objeto: CONTRATAÇÃO DE EMPRESA PARA A ELABORAÇÃO DE ESTUDOS E PROJETOS DE RECUPERAÇÃO AMBIENTAL E URBANIZAÇÃO DO CANAL DA PASSAGEM, MUNICÍPIO DE VITÓRIA, SOB O REGIME DE EMPREITADA POR PREÇO GLOBAL, NESTA CAPITAL.

Prazos e Datas

Vigência:	180 Dia(s)	Início:	16/12/2015	Vencimento:	12/06/2016
Assinatura:	26/11/2015	Situação:	Encerrado	Publicação:	15/12/2015
Veículo de Publicação:	Diário Oficial do Município de Vitória	Vigência Prorrogada:	Não	Motivo:	-

Informações Financeiras

Valor Original:	R\$ 684.840,00	Valor Total:	R\$ 684.840,00	Valor Mensal:	RS 0,00
Valor do Último Aditivo:	Contrato não possui aditivo(s) de Valor.	Valor Mensal do Último Aditivo:	Contrato não possui aditivo(s) de Valor Mensal.		

Outras Informações

Enviado ao TC: Não

fl. 12
B

Relatório Contratos

Contrato 192/2014 : Solar Construções Projetos e Consultoria Ltda

Objeto : Elaboração de Projetos Arquitetônicos, Urbanísticos, Complementares,
Levantamento Topográfico e Sondagem

Produtos executivos entregues:

1) Centro Cultural Carmélia:

LEVANTAMENTO PLANIALTIMÉTRICO CADASTRAL
ARQUITETURA
ESTRUTURAL, INC. FUNDAÇÃO OU CONTENÇÃO
INSTALAÇÕES HIDROSSANITÁRIAS
INSTALAÇÕES ELÉTRICAS
CABEAMENTO ESTRUTURADO (VOZ,DADOS,SONORIZAÇÃO)
PREVENÇÃO E COMBATE DE INCÊNDIO
SPDA
AR CONDICIONADO
URBANIZAÇÃO
ILUMINAÇÃO PÚBLICA
DRENAGEM
PAISAGISMO
PLANILHA ORÇAMENTÁRIA

2) Cais do Hidro- Avião:

LEVANTAMENTO PLANIALTIMÉTRICO CADASTRAL
ARQUITETURA
ESTRUTURAL, INC. FUNDAÇÃO OU CONTENÇÃO
INSTALAÇÕES HIDROSSANITÁRIAS
CABEAMENTO ESTRUTURADO (VOZ,DADOS,SONORIZAÇÃO)
SPDA
AR CONDICIONADO
PLANILHA ORÇAMENTÁRIA



Clivia Leite Mendonça
Eng.ª CIVIL - CREA-ES 5254-D
Gestão: SEDUC/GPU



fl 13/9

À SEDEC/SUBGES,

Em atenção ao Requerimento de Informação nº 160/2017, do vereador Mazinho dos Anjos, constante no processo administrativo nº 5899554/2017, encaminhamos respostas aos questionamentos constantes nos itens II, IV, subitem a, V e VI, abaixo:

Item II – Apresente relatório dos estudos que embasaram a vedação ao remembramento de lotes em áreas de periferia (ZEIS 1) que totaliza área superior a 250m² - artigos 131, 132 e 133 da Minuta de Revisão do PDU.

Primeiramente esclarecemos que esta Gerência, por meio da coordenadoria de normas urbanística, fará um esclarecimento técnico/legal sobre as ferramentas previstas na legislação federal para implementação da política urbana e habitacional, e que posteriormente o processo deverá ser remetido à SEMOHAB para maiores esclarecimentos.

O Estatuto da Cidade, em seu artigo 4º, definiu um conjunto de instrumentos jurídicos e políticos que possibilitam aos municípios ferramentas para a construção de uma política urbana baseada na função social da propriedade. Entre tais instrumentos temos a instituição das ZEIS – Zonas Especiais de Interesse Social, a regularização fundiária das ocupações de interesse social, a concessão de direito real de uso, a concessão de uso especial para fins de moradia, a usucapião especial de imóvel urbano, e o direito de superfície.

Nesse quadro destaca-se a importância das ZEIS como fomentadoras da inclusão social, na medida em que esse instituto pode ser utilizado tanto para a regularização de áreas de baixa renda já ocupadas, quanto para a destinação de áreas vazias para habitação de interesse social. O estabelecimento dessa categoria de zoneamento permite tanto o estabelecimento de um padrão urbanístico com regras especiais mais compatíveis com o padrão de moradia dessas áreas – tais como lotes menores, recuos diferenciados e vias mais estreitas – como a introdução de serviços de infraestrutura e equipamentos básicos, melhorando as condições de vida da população.

Originariamente, a usucapião especial urbana é a forma prevista na Constituição Federal para concessão da propriedade nos casos de regularização fundiária de interesse social, que tem como requisito básico a posse mansa, pacífica e ininterrupta de imóvel privado urbano com até 250 m², no prazo de 5 anos. Quando se trata de imóvel público, a Concessão de Uso Especial para Fins de Moradia (CUEM) define, nos termos do artigo 1.225, inciso XI, da Lei federal nº 10.406/2002, uma vez atendidos os requisitos estabelecidos na Medida Provisória 2220/01, alterada pela Lei 13465/2017, que o ocupante do imóvel de até 250m² situado em área urbana, que o tenha possuído até 22 de dezembro de 2016 como seu, por cinco anos, ininterruptamente e sem oposição, utilizando-o para sua moradia ou de sua família, o direito de posse, desde que não seja proprietário de outro imóvel urbano ou rural.

1



PREFEITURA MUNICIPAL DE VITÓRIA
SECRETARIA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO DA CIDADE
GERÊNCIA DE GESTÃO URBANA

A Lei 11.977/09 estabeleceu um grande avanço para a regularização fundiária de interesse especial, ao permitir que a usucapião especial de imóvel urbano seja realizada totalmente pela via administrativa, sem necessidade de que essa seja operada pela via judicial. Isso se tornou possível pelo estabelecimento de dois institutos: a demarcação urbanística e a legitimação de posse. A demarcação urbanística é a delimitação de uma área ocupada para fins habitacionais, seja ela de domínio público ou privado, com o fim de proceder a regularização fundiária de interesse social. Já a legitimação de posse é um instrumento subsequente à demarcação urbanística, e trata-se do reconhecimento pelo poder público, da posse de moradores de áreas objeto de demarcação, mas cada lote ou fração ideal deve apresentar área inferior a 250m². Esses mesmos instrumentos foram mantidos na Lei 13.465/2017, a qual estabeleceu a Reurb-S – regularização fundiária urbana de interesse social.

Portanto, vemos que, tanto a usucapião especial, como a CUEM e a legitimação de posse, estabelecem um limite máximo de 250 m² para os lotes a serem objeto de regularização fundiária individual, dimensão estabelecida na lei para atender ao direito de moradia e configurar o interesse social na concessão da posse/propriedade. Essa limitação vem com o intuito de evitar a ocorrência de fraudes, já que a usucapião de áreas maiores é possível nas demais modalidades, que também exigem um prazo maior (de 10 a 15 anos) para alcançar plenamente o direito ao imóvel usucapido.

O Ministério das Cidades, por meio da Secretaria Nacional de Acessibilidade e Programas Urbanos, orienta aos municípios para implantarem mecanismos que impeçam a posterior gentrificação, ou seja, a expulsão dos moradores dos núcleos regularizados dentro de ZEIS por segmentos de maior poder econômico, atraídos pela valorização desses terrenos que ocorre naturalmente após o processo de regularização. Dessa forma, evita-se que agentes do mercado imobiliário adquiram vários lotes e transforme-os em um único lote de maiores dimensões, edificando em seu lugar outros imóveis que não tenham por características a moradia de interesse social. Entre os mecanismos sugeridos estão a redução de gabarito de altura, a definição de um valor de lote máximo e a proibição de remembramento de lotes¹, e ainda, a fixação do tipo de uso do solo admissível para o local (por exemplo, proibindo-se o uso comercial e admitindo apenas residências unifamiliares)². Além disso, a Lei 11.977/09 estabeleceu, em seu artigo 36, que os "lotes destinados à construção de moradias no âmbito do Programa Minha Casa Minha Vida não poderão ser objeto de remembramento, devendo tal proibição constar expressamente dos contratos celebrados".

Em atendimento a essa orientação, o Município de Vitória estabeleceu limites de altura bem como a proibiu o remembramentos de lotes que resultem em área superior a 250m² em ZEIS 1, as quais serão objeto de regularização fundiária, exceto quando necessário para implantação de equipamentos públicos comunitários e áreas livres de uso público.

¹ MINISTÉRIO das Cidades. **Como produzir moradia bem localizada com recursos do Programa Minha Casa Minha Vida?** Brasília: Ministério das Cidades, 2010, p. 22.

² SECRETARIA Nacional de Acessibilidade e Programas Urbanos. **ZEIS: O que é? Para que serve?** Disponível em: <<http://www.capacidades.gov.br/dicionario/index/letra/z>>, Acesso em: 03 out. 2017



4214
5

A adoção de tais mecanismos é recomendada por vários autores, como PANTOJA³, para quem tais medidas aumentam "a oferta de terra para os mercados urbanos de baixa renda" e inibem "a 'remoção branca' através de restrições urbanísticas que impedem a substituição da população original". Indo ao encontro dessa recomendação, MIRANDA e MORAES descrevem que

o efeito imediato é a diminuição da pressão que estes agentes [mercado imobiliário] poderiam exercer sobre as famílias de baixa renda, moradoras desses assentamentos, para transformação do ambiente construído com novos objetos imobiliários, com a conseqüente apropriação por segmentos diferentes dos ocupantes originais, acarretando na substituição dessa população.⁴

O estabelecimento de lote máximo ou a proibição de remembramento em áreas demarcadas como ZEIS com o intuito de coibir ações especulativas do mercado imobiliário são recursos adotados em várias cidades brasileiras de médio e grande porte, tais como Recife, Osasco, João Pessoa, Canoas, Brusque, Fortaleza, Salvador, Natal, Florianópolis e municípios do ABC Paulista, entre outras. Nesses exemplos, o estabelecimento do parâmetro máximo de 250 m² para os lotes é freqüente, justamente por respeitar os limites estabelecidos nos vários institutos passíveis de serem utilizados na regularização fundiária dessa zona, tais como a legitimação de posse, usucapião especial urbana para fins de moradia e CUEM, fato que motivou o Município de Vitória a adotar o mesmo parâmetro na elaboração do Anteprojeto de Lei para o novo Plano Diretor.

Há que se ressaltar ainda que, ao evitar a gentrificação das áreas regularizadas em ZEIS, o município estará garantindo a longevidade de resultados dos recursos públicos empregados no processo de regularização, uma vez que estar-se-á garantindo que as populações de baixa renda mantenham-se nessas áreas, evitando o repasse dos lotes regularizados para terceiros que não se enquadrem nos requisitos dos programas de regularização de interesse social, o que por sua vez evita que essa população de baixa renda venha a promover novas ocupações irregulares, o que obrigaria novos investimentos por parte do poder público em um círculo vicioso, atendendo dessa forma ao Princípio da eficiência da Administração Pública.

IV – Considerando os seguintes contratos abaixo, juntar os relatórios finais resultantes dos seguintes estudos:

³ PANTOJA, Lilian. **Parâmetros urbanísticos para habitação de interesse social**. Dissertação (Mestrado em Arquitetura e Urbanismo) – Programa de Pós-Graduação em Arquitetura e Urbanismo, Universidade Federal do Rio Grande do Norte, 2006, p. 32-33.

⁴ MIRANDA, Livia; MORAES, Demóstenes. O Plano de Regularização das Zonas Especiais de Interesse Social (PREZEIS) do Recife. In: CARDOSO, Adauto Luis (coord.) **Habitação Social nas Metrópoles Brasileiras: uma avaliação das políticas habitacionais em Belém, Belo Horizonte, Porto Alegre, Recife, Rio de Janeiro e São Paulo no final do Século XX**. Porto Alegre: IPPUR, 2007, p. 414-436.

Plano
P
3



(a) Contratação de Serviços técnicos especializados de assessoria e consultoria especializada em avaliação e formulação, adequação e revisão do plano diretor e regulação urbanística municipal – Instituto Polis.

Como já informado no requerimento de informações o contrato encontra-se encerrado, os relatórios finais dos produtos listados abaixo, encontram-se salvos no CD que segue em anexo.

- Produto 1.1 – Plano de Trabalho
- Produto 1.2 – Plano de Comunicação
- Produto 2.1 – Análise do PDU
- Produto 2.2 – Relatório Analítico _PDTMU de Vitória
- Produto 3.1.1 – Relatório Socioeconômico
- Produto 3.1.2 – Diagnósticos temáticos
- Produto 3.1.3 – Diagnóstico síntese dos eixos
- Produto 3.1.4 – Apresentação CMPDU síntese dos eixos
- Produto 3.2.3 – Relatório encontros regionais e entidades
- Produto 4.1 – Minuta da Lei
- Produto 6.1 – Assembleias territoriais

V – Apresentar os estudos preliminares, o plano de diretrizes, bem como a instrumentalização dos Planos de Preservação de Paisagens, contido nos artigos 222, 223 e 224 da Minuta do PDU.

A política urbana teve tratativa em capítulo especial na Constituição Federal (1988), passando a exigir, por exemplo, a elaboração de Plano Diretor para cidades com população acima de 20.000 habitantes. Estabelecem-se, portanto, diretrizes ao desenvolvimento urbano, conforme exposto no Artigo 21 inciso XX (C.F), conferindo aos municípios competência legal para executar a função de ordenamento urbano, cujo direito é amparado pelo Art.182 (C.F). Dentro do escopo desse ordenamento é essencial o entendimento do Art.225 da Constituição Federal, que esboça em seu texto semelhante preocupação ao abordar a questão de defesa do meio ambiente.

Os princípios norteadores da Política Municipal do Meio Ambiente apontam **o meio ambiente como bem de uso comum do povo**, e ressaltam a prevalência do interesse público, bem como a efetiva participação da população na defesa e preservação do meio ambiente. Atentam ainda para a necessidade de compatibilização entre o desenvolvimento sócio-econômico com a preservação ambiental e qualidade de vida.



11/15

Converge para esse entendimento o princípio urbanístico da **Função Social da Cidade**, que resume a finalidade das atividades urbanísticas, tanto públicas como privadas, e traz em sua essência **a vocação do interesse público sobre o privado**. Nele está implícito o princípio da função social da propriedade, e que **a cidade deve existir e servir seus habitantes**. Assim sendo, o Poder Público atua no meio social e no domínio privado, para ordenar a realidade no **interesse coletivo**, sem prejuízo do princípio da legalidade.

A integração da política urbana somente se consolidada a partir do **Estatuto da Cidade** (Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001), que apresenta como princípios constitucionais fundamentais norteadores dos Planos Diretores: a) Princípio da função social da propriedade b) Princípio do desenvolvimento sustentável c) Princípio das funções sociais da cidade d) Princípio da igualdade e da justiça social e) Princípio da participação popular. Além disso, essa Lei estabelece, em seu artigo 2º, as diretrizes gerais da política urbana, tais como: garantia do direito a **cidades sustentáveis**; gestão democrática; **ordenação e controle do uso do solo**; dentre outros aspectos.

Em atendimento à legislação federal, o Plano Diretor Urbano de Vitória (Lei nº 6705/2006) apresenta na Seção IV do Capítulo III (Políticas Urbanas) a Política de Meio Ambiente e Paisagem. O Inciso IV do Artigo 10 prevê dentre as diretrizes da Política Municipal de Meio Ambiente a "preservação da paisagem e dos pontos visuais notáveis do município." Em seu Título V, trata "DA POLÍTICA DE PROTEÇÃO AO PATRIMÔNIO HISTÓRICO, CULTURAL E PAISAGÍSTICO DO MUNICÍPIO", sendo identificados, no Capítulo VI, os marcos referenciais da paisagem do Município.

Com intuito de **direcionar a aplicação dos Instrumentos de Política Urbana**, na proposição da Minuta de Lei relativa à revisão do PDU, o território de Vitória foi recortado em Macrozona Urbana Consolidada; Macrozona Urbana de Reestruturação; Macrozona Industrial e Portuária, às quais se sobrepõem os atributos da **Macrozona de Preservação Ambiental**, caracterizada pela contenção do processo de urbanização e pela prevalência de espaços territoriais especialmente protegidos, sendo direcionada a resguardar áreas ambientalmente sensíveis e relevantes do Município, permitindo sua apropriação pela população por meio de seu uso ordenado.

No âmbito do Ordenamento Territorial, ajustaram-se as estruturas já estabelecidas no Mapa de Zoneamento do PDU vigente, e que definem as Zonas de Proteção Ambiental⁵, segregadas por grau de

5 Lei 6705/06 (PDU): "Art. 17. As Zonas de Proteção Ambiental (ZPA), são caracterizadas pela presença de componentes biológicos, geológicos, paisagísticos e hidrológicos importantes para o equilíbrio ambiental e para o bem estar da população e que demandam sua preservação, conservação, restauro e recuperação, bem como o desenvolvimento de atividades sustentáveis, subdividindo-se nas seguintes categorias:

Zona de Proteção Ambiental 1 (ZPA 1) - áreas destinadas à preservação de ecossistemas naturais relevantes através de Unidades de Conservação de Proteção Integral, tendo como objetivo resguardar a diversidade genética de fauna, flora e seus habitats, e proporcionar espaços naturais, delimitados por planos de manejo, para fins de incremento à convivência harmônica com a natureza através da pesquisa, da educação ambiental, do turismo e do lazer, respeitando-se os objetivos de conservação legalmente instituídos (...)."

Handwritten signature

Handwritten signature

Handwritten signature



PREFEITURA MUNICIPAL DE VITÓRIA
SECRETARIA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO DA CIDADE
GERÊNCIA DE GESTÃO URBANA

interesse de preservação (ZPA 1, ZPA 2 e ZPA 3). A novidade foi o desmembramento em um segundo mapa, específico para o **Zoneamento de Alturas**. Este mecanismo permitiu a distinção da limitação de altura das edificações quadra a quadra, ou lote a lote; a depender dos atributos locais.

O Anexo 20 da Minuta de Lei reafirma os Marcos Naturais objeto de Plano de Preservação da Paisagem. Enquanto Unidades de Conservação, o Morro da Gamela⁶ e o Morro do Itapenambi⁷ integram a ZPA 2 e ZPA 1, respectivamente, quanto ao grau de proteção. Um dos aspectos de sua proteção é justamente a preservação da paisagem, garantindo sua melhor relação com o ambiente urbano, e a democratização de seu usufruto para a população em geral, e não para um público específico. Juntamente ao Morro do Cruzeiro, esses morros foram determinantes para o traçado do Novo Arrabalde, proposto por Saturnino de Brito em 1896, e que delineou a expansão da Capital para o norte.

O primor do desenho de Saturnino em reconhecer a topologia da região concluiu na construção de um eixo viário apontando para o Convento de Nossa Senhora da Penha, em Vila Velha (a hoje chamada Avenida Nossa Senhora da Penha); um segundo eixo norte-sul aponta para o Mestre Álvaro, na Serra (hoje denominada Avenida Leitão da Silva), o que justifica sua falta de paralelismo. As vias transversais a esses eixos apontam para a Pedra dos Dois Olhos, saliência que se destaca ante ao Maciço Central, integrado pelo Morro da Fonte Grande.

O traçado reconhece, portanto, o diálogo estabelecido entre a paisagem da Capital, com sua tríade de morros de estatura próxima aos 100m de altitude (Gamela, Itapenambi e Cruzeiro); e sua relação com os morros de maior elevação, com 300m; 700m e 800m (respectivamente: Fonte Grande – inclusive Pedra dos Dois Olhos; Mestre Álvaro e Moxuara, em Cariacica). Estes estabelecem ainda um diálogo com as Ilhas (do Boi, do Frade, da Fumaça) e com as águas: a Baía de Vitória e com o mar.

Cabe lembrar que, quando do descobrimento do Brasil, Pero Vaz de Caminha, em sua famosa Carta ao Rei de Portugal, descreveu haverem identificado a proximidade de terra firme a partir da presença de vegetação característica de rio, flutuando sobre as águas do mar; e por apontar em meio à planície o Monte Pascoal. Este morro, distante 15km da linha d'água; e com altitude que não supera os 600m; sendo este reconhecimento relevante para que os portugueses identificassem e aportassem nas novas terras. Salientamos que o Mestre Álvaro se encontra a 14km da costa, portanto 1km a menos que o Monte Pascoal, e possui altitude que supera os 700m, assim, não há que discutir sua relevância na paisagem de toda a Região Metropolitana.

⁶ O **Parque Municipal Morro da Gamela** instituiu-se a partir do Decreto Nº13.376 de 2007; revogando o Decreto nº8.905, de 26/07/1992, que declarava a área da Unidade de Conservação como Reserva Ecológica; e pautado no Código Municipal de Meio Ambiente (Decreto nº16.590/2016).

⁷ O **Parque Municipal Itapenambi** instituiu-se a partir da Lei nº6.231 de 2004, que revogou o Decreto nº8.906, de 15/07/1992, que declarava a área da Unidade de Conservação como Reserva Ecológica; e pautado no Código Municipal de Meio Ambiente (Decreto nº16.590/2016).



PREFEITURA MUNICIPAL DE VITÓRIA
SECRETARIA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO DA CIDADE
GERÊNCIA DE GESTÃO URBANA

22/10/19

Auguste de Saint-Hilaire já havia descrito a imponência do 'Mestre Alvo'. Em sua 'Viagem ao Espírito Santo e Rio Doce', resultado das anotações realizadas durante a visita, nos idos de 1836, o botânico descreveu a topologia da Cidade de Vitória, sua formação em 'anfiteatro' a partir da baía, e a presença das ilhas e morros na paisagem. Saint-Hilaire fez questão de percorrer o território, apesar das dificultosas condições de transporte da época e da hostilidade dos índios. Subiu e Mestre Álvaro e descreveu a vista da baía, do Moxuara, e da porção norte do Estado. Vê-se, portanto, que para muito além de sua relevância para o microclima urbano, as Unidades de Conservação e os elementos naturais em geral têm uma significância histórica e cultural, intimamente ligada ao seu aspecto paisagístico.

Reconhecendo, assim, a importância destes marcos naturais da paisagem do município de Vitória e seu entorno e para sua preservação, foi necessária a construção de um método, elaborado a partir dos estudos de preservação de monumentos históricos para o Centro de Vitória, consolidados pelas Professoras Eneida Mendonça e Martha Campos⁸, bem como as diretrizes contidas no PDU atual e no artigo 223 de sua Minuta de Revisão, quais sejam:

- a) indicação dos principais eixos e dos principais pontos de visibilidade de cada um dos elementos naturais e construídos;
- b) demarcação das áreas atingidas pelos cones de visualização e perímetros de proteção, as quais serão objeto de legislação específica a fim de preservar e garantir a visibilidade dos elementos naturais e construídos na paisagem;
- c) definição de normas e índices específicos de uso e ocupação do solo para as áreas atingidas pelos cones de visualização, garantindo a preservação visual dos elementos em estudo;
- d) simulação gráfica destas ocupações, indicando a visibilidade alcançada para cada elemento considerado a partir dos pontos e eixos visuais pré-definidos;
- e) análise e indicação das restrições e do potencial construtivo estabelecido para cada imóvel atingido pelos cones de proteção visual;
- f) indicação, quando necessário, de possíveis alterações físicas a serem executadas sobre a estrutura urbana a fim de potencializar e/ou viabilizar a visibilidade dos elementos representativos da construção da imagem da cidade;
- g) indicação, quando necessário, de possíveis desapropriações de áreas particulares necessárias a potencializar e/ou viabilizar a visibilidade dos elementos representativos da construção da imagem da cidade;
- h) indicação de instrumentos urbanísticos passíveis de serem utilizados como potencializadores e/ou viabilizadores das ações para preservação visual dos elementos

⁸ MENDONÇA, Eneida M. S. **Método para análise e construção da paisagem urbana** - uma contribuição ao plano na escala do setor urbano para Vitória (ES). Vitória: FACITEC/ NAU - UFES, 2004.

CAMPOS, Martha M. (org.). **Plano de Proteção da Paisagem da Área Central de Vitória**. Vitória: Prefeitura Municipal de Vitória, Secretaria de Desenvolvimento da Cidade e Única Consultores, 2011 (catálogo para publicação).

flm

7



representativos da construção da imagem da cidade.

A partir da construção do método, elencou-se para elaboração de Plano de Preservação da Paisagem a ser inserido no processo de revisão do PDU, os Morros da Gamela e Itapenambi, que no PDU atual já possuíam em seu entorno, mesmo que timidamente, limitação de altura das edificações com vistas à preservação de suas visuais.

Assim, as relações adotadas no citado plano/estudo se baseiam em cones de visualização, que adotam distância e altitude como elementos básicos de limitação de altura edificante, a partir da definição da silhueta a preservar. Portanto, a primeira inferência parte por reconhecer e adotar a cota de altitude a preservar, para que se conserve a silhueta do elemento natural em estudo, de modo que se possa reconhecer seu desenho e sua presença na paisagem.

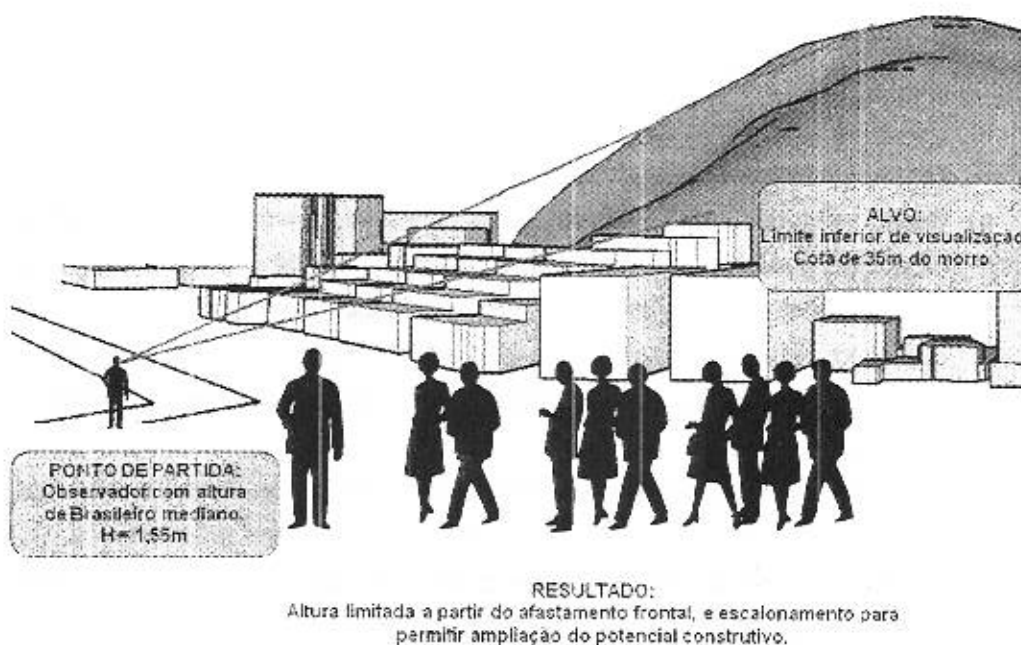


Figura 1: exemplificação do método adotado para delimitação da porção a se preservar a visual do elemento rochoso.

A partir dessa metodologia, explorações de campo e simulações tridimensionais foram adotadas para a identificação dos eixos visuais relevantes para a preservação da relação física e visual com os morros. Priorizaram-se visadas a partir de logradouros públicos, no entorno dos morros, de modo a garantir sua visualização para a população em geral, a partir de calçadas, pontos de ônibus, praças e canteiros.

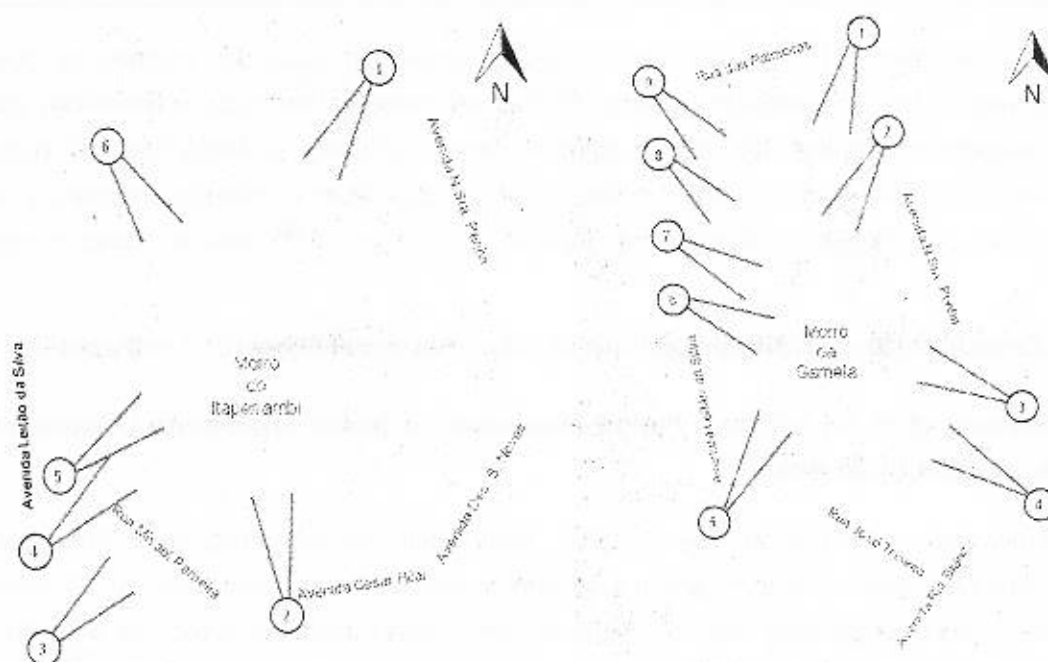


Figura 2: Pontos de visadas considerados nas simulações.

Elencados os pontos visuais, partiu-se para a etapa de simulações gráficas em cortes e perspectivas; até que se obteve como resultado a proposição, em linhas gerais, da adoção de altura máxima a partir do afastamento frontal; e escalonamento da altura, na medida em que se avance para os fundos do lote.

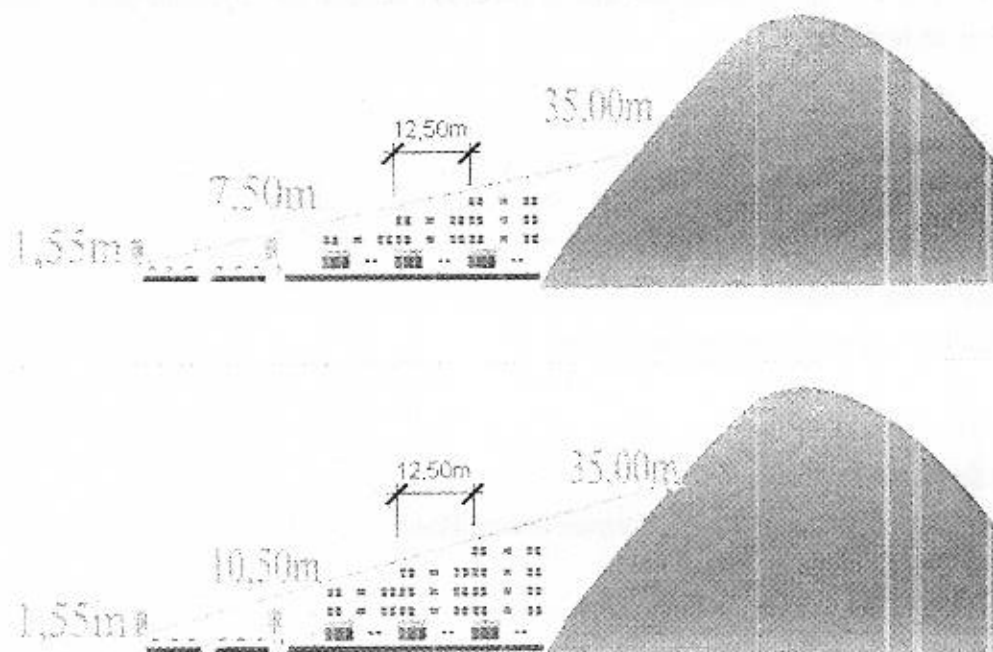


Figura 3: Exemplificação do regramento proposto de escalonamento.

Deste modo, se buscou garantir um equilíbrio entre o potencial construtivo, tão necessário para o crescimento econômico; em consonância com o desenvolvimento sustentável. Nem todas as quadras



PREFEITURA MUNICIPAL DE VITÓRIA
SECRETARIA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO DA CIDADE
GERÊNCIA DE GESTÃO URBANA

receberam limitações. Há locais em que já não há presença visual dos morros, ou que esta seria subtraída mesmo se fosse adotado gabarito de dois pavimentos. Portanto, os resultados apontam para padrões testados e aplicados lote a lote, culminando em restrições somente onde os morros ainda se apresentam de forma relevante para o público. Mas a especulação imobiliária pressiona e exige que os morros sejam desprezados, calçados em discurso de promoção do *desenvolvimento* econômico da capital.

Por fim, **Crescimento**, sem **sustentabilidade**, não é **desenvolvimento**: é **retrocesso**!

VI – Informar se já foi criado o Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano, previsto no art. 298, da Minuta do PDU.

Esclarecemos que o PDU atual, Lei 6.705/06, estabelece em seu artigo 51 o Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano, especificando a origem e destinação de seus recursos. O referido Fundo, apesar de previsto legalmente não foi regulamentado, dessa forma, a Minuta de Revisão do PDU de Vitória prevê no artigo 296 sua instituição e no artigo 299 que sua regulamentação ocorrerá por ato do Poder Executivo municipal no prazo de 180 dias a contar da data de publicação da nova Lei.

Quanto ao item III, relatórios que embasaram a criação da faixa de recuo na Rodovia Serafim Derenzi, e item IV, Relatórios finais dos subitens (b), (c) e (d), o processo foi remetido à SEDEC/GPU que procedeu à instrução do processo em resposta.

Em relação aos itens I e II, entendemos que o processo deverá ser encaminhado à SEMMAM e à SEMOHAB para manifestação.

Em 05 de outubro de 2017.


Maressa Correa Pereira Mendes

Arquiteta e Urbanista - Gerente de Gestão Urbana


Msc. Esp. Michele Monteiro Prado

Arquiteta e Urbanista - Coordenadora de Normas Urbanísticas


Rodrigo de Carvalho

Arquiteto e Urbanista - Mestrando em Arquitetura e Urbanismo