

CÂMARA MUNICIPAL DE VITÓRIA

PLANO DIRETOR URBANO DE VITÓRIA – PDU

01 DE OUTUBRO DE 1979



Câmara Municipal de Vitória
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

n.

EXMO. SR. VEREADOR PRESIDENTE DA CAMARA MUNICIPAL DE

VITORIA:

CAMARA MUNICIPAL DE VITORIA

Protocolo Especial

N.º 1502º/79

Em 01 de 10 de 19 79

L. Rocha

Protocolista

IND. 0-079

142/79

O Vereador infra assinado no uso de suas atribuições regimentais requer a V. Exa., em caminhar ao Exmo. Sr. Chefe do Executivo Municipal de Vitória a seguinte:

I=N=D=I=C=A=C=Ã=O

CONSIDERANDO: que encontra-se tramitando no Poder Legislativo Municipal, encaminhado pelo Exmo. Sr. Prefeito da Capital o Plano Diretor-Urbano da Cidade de Vitória elaborado pela Fundação Jones dos Santos Neves (PDU);

CONSIDERANDO: que o supra referenciado Projeto vem sendo diariamente contestado pela Imprensa falada e escrita da Capital, bem como por representantes de entidades, associações de Classe e demais pessoas direta ou indiretamente envolvidas;

CONSIDERANDO: que os autores do Estudo, agora apresentado em forma de projeto, revelaram-se incapacitados para o diálogo quando elaboraram a matéria, visto que deixaram propositadamente



Câmara Municipal de Vitória
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

N.

.....ou por descuido de ouvir a Comunidade, as associações de Classe e demais interessados com a finalidade de colherem sugestões;

CONSIDERANDO: que a matéria tornou-se complexa por via de consequência do tratamento primário e insciente dado pelos seus autores, fato que por si só ensejará ao Legislativo, por intermédio dos seus pares a apresentarem emendas das mais variadas ao projeto, modificando-o no tôdo ou em parte;

CONSIDERANDO: que a matéria é de alta indagação e de inusitado interêsse da Comunidade, e tal entendimento não ficou demonstrado durante a elaboração do Projeto tendo em vista o critério individualista adotado pelos autores da matéria quando da elaboração dos estudos preliminares, houvesse sido outro o comportamento, certamente / que o Plano Diretor Urbano da Cidade de Vitória, haveria de ser elogiosamente recebido pela comunidade, e por todos os rogãos classistas da Município, por quanto representaria o pensamento da Sociedade, e não simplesmente a posição doutrinária dos ilustrados autores os quais demonstraram desconhecer os problemas/ sociais, financeiros e economicos que afligem a população;

FJ00175
PDU
opções



Câmara Municipal de Vitória
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

N.

Assim I N D I C O a V.Exa., tendo em vista o entendimento suscitado, o qual temos certeza será totalmente acolhido, que seja solicitada ao Legislativo Municipal a matéria enfocada e " data- Vênia" ser tomada as seguintes iniciativas:

- 1.- REESTUDO total do Projeto no âm/
bito Municipal;
 - a) Pela Procuradoria, quanto ao aspecto Juridico.
 - b) Pelo Departamento de Engenharia a
, quanto ao uso do solo e demais implicações Ur/
banisticas.
 - c) Pela Secretaria Municipal da
Fazenda, quando ao aspecto Tributario.
- 2.- Após a apresentação do Estudo in
dicado pelos Departamentos acima relacionados;
 - a) Amplo debate com a efetivação de
seminário Público para análise completa e total /
dos dados coligidos;
 - b) Convidar pelos meios próprios de
de Comunicação o Povo em Geral, entidades e Associações que
desejarem participar do seminário com a finalidade/
de de apresentar sugestões;



Câmara Municipal de Vitória
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

N.

c) Convidar especialmente para proferirem palestras;

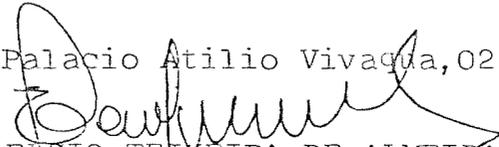
- I - Sebastião José Balarini
- II - Antônio Luiz Borjaille
- III - Dr. Arlindo Villaschi Filho
- IV - Dr. Manoel André da Rocha
- V - Carlos Maximiliano Fayet
- VI - Dr. Marcelo Vivaqua
- VII - Ex- Prefeitos da Capital Drs:
 - a) Setembrino Pelissari
 - b) Wander José Bassini
 - c) Chrisógono Teixeira da Cruz

d) Representantes da Empresa falada e escrita da Capital.

e) Demais autoridades a Critério de V.Exa.,

3.- Ao termino do Seminário, o qual poderá realizar-se no plenário da Câmara Municipal de Vitória em horário e dias apropriados sem prejuizo das sessões - normais do Legislativo, e já com as ratificações apresentadas seja o Projeto devidamente refeito com as modificações acolhidas pelo plenário do Seminário e encaminhado a Câmara Municipal para tramitação de Lei.

Palacio Atilio Vivaqua, 02 de Outubro de 1979


ERCIO TEIXEIRA DE ALMEIDA

VEREADOR-M. D. B.



Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura e Agronomia
C R E A - E . S.

Vitória, 28 de Setembro de 1979.

PDM

Of. nº DIV 2992/79



Do: Presidente do CREA-ES

Ao: Prefeito da Prefeitura Municipal de Vitória

CREA

Senhor Prefeito,

Temos a satisfação de comunicar a V.Exa. que o Plenário do Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura e Agronomia-CREA-ES, tomando conhecimento do encaminhamento a Egrêgia Câmara dos Vereadores do PLANO DIRETOR URBANO, considerou o fato como do mais alto alcance econômico e social para a comunidade de Vitória.

Na certeza de que os senhores Vereadores bem compreenderão o quão significativo representará para Vitória a implantação do PLANO DIRETOR URBANO, em nome do CREA e no de sua Presidência, vimos nesta oportunidade, transmitir a V.Exa. as nossas efusivas congratulações.

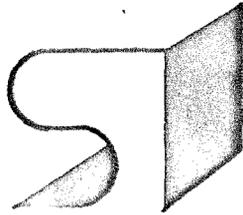
Ao reiteirar perante V.Exa. os nossos protestos da maior consideração, informamos que sobre o assunto dirigimos ao Senhor Presidente da Câmara de Vereadores o ofício que, por cópia anexamos ao presente.

Atenciosas Saudações,

Eng. Civil FILEMON TAVARES
PRESIDENTE

Exmo. Sr.
Carlos Alberto Lindemberg Von Schilgen
MD. Prefeito da Prefeitura Municipal de Vitória
Av. Mal. Mascarenhas de Moraes
Nesta

S/00193/79



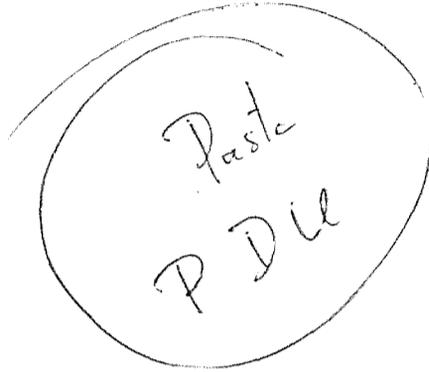
**SINDICATO DA INDÚSTRIA DA CONSTRUÇÃO
CIVIL NO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO**

FILIADO FEDERAÇÃO DAS INDÚSTRIAS DO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
E CÂMARA BRASILEIRA DA INDÚSTRIA DA CONSTRUÇÃO

Ilmo. Sr.

Vitória, 05 de outubro de 1979.

Dr. Laerce Bernarde Machado
ID. Secretário Municipal de Obras
Nesta

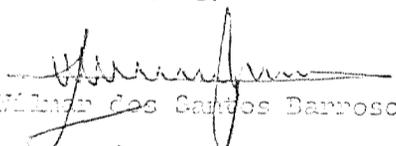


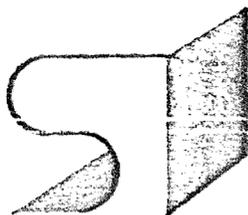
Senhor Secretário,

Pelo presente, encaminhamos em anexo, cópia da correspondência S/00197/79, dirigida ao Exmo. Sr. Prefeito Municipal, referente ao Plano Diretor Urbano de Vitória.

Sendo o que nos apresenta para o momento, subscrevemo-nos mil.

Atenciosamente.


Engº Wilmar dos Santos Barroso
1º Secretário do SINDICATO



SINDICATO DA INDÚSTRIA DA CONSTRUÇÃO CIVIL NO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

FILIADO FEDERAÇÃO DAS INDÚSTRIAS DO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
E CÂMARA BRASILEIRA DA INDÚSTRIA DA CONSTRUÇÃO

PLANO DIRETOR URBANO DE VITÓRIA

O Sindicato da Indústria da Construção Civil no Estado do Espírito Santo (SICCEES), vem, de público, expressar o seu posicionamento com relação ao Projeto de Lei que visa instituir o Plano Diretor Urbano de Vitória, alertando as autoridades e a comunidade, que direta, ou indiretamente, haverão de suportar os efeitos da legislação que se pretende implantar no Município.

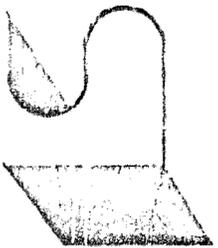
Visa, pois, o presente pronunciamento, trazer ao conhecimento público as variadas questões constantes do Plano, tidas como prejudiciais não só aos proprietários de imóveis, como aos que pretendem adquirir casa própria, ao empresário local, e, à própria política habitacional do Governo, de maneira a esclarecer a todos os segmentos da sociedade, sobre a qual repercutirá mencionada legislação, caso aprovada.

CONSIDERAÇÕES INICIAIS

Este Sindicato reconhece a necessidade de se ordenar o crescimento urbano de Vitória, assim como de toda a região conhecida como "Grande Vitória", que abrange os Municípios de Vitória, Cariacica, Serra, Vila Velha e Viana, hoje inteiramente integrados num só contexto social, político e econômico.

Por outro lado, reconhece também as dificuldades de um tratamento conjunto dos problemas que afligem esses cinco Municípios. A experiência tem demonstrado, que o rigor técnico e as elocubrações da política urbana muitas vezes comprometem a viabilização desses planos, haja visto o fracasso do Plano de Desenvolvimento Integrado da Grande Vitória (PDI), elaborado pelo Escritório Municipal Roberto para a micro-região compreendida por esses cinco Municípios, hoje nas prateleiras.

Por conseguinte, este Sindicato reconhecerá o valor da iniciativa do Prefeito da Capital, desde o momento em que o Plano de Desenvolvimento não se apresente como medida de ordem tecnocrática isolada das questões sociológicas que abrangem o contexto urbano, a fim de que seus efeitos não venham acarretar -



SINDICATO DA INDÚSTRIA DA CONSTRUÇÃO
CIVIL NO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
FILIA DO FEDERAÇÃO DAS INDÚSTRIAS DO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
E CÂMARA BRASILEIRA DA INDÚSTRIA DA CONSTRUÇÃO

tem nos as atividades econômicas e à própria propriedade privada, e, consequentemente, se conformar em nova legislação inaplicável.

Não há como negar que as diretrizes de um Plano Diretor Urbano implicam a regulamentação de diversos interesses da comunidade, envolvendo os mais importantes segmentos de sua economia, dentre eles os do Comércio e da Indústria em geral.

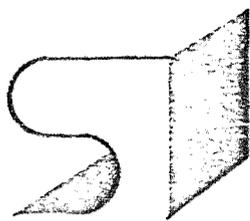
Da decorrência disso, na fase de estruturação e elaboração do Plano, deveriam os representantes das atividades econômicas e da sociedade terem sido ouvidos e convocados a trazer sua colaboração, como reivindicações, reclamações, indicações ou interesses para serem avaliados e disciplinados pelos técnicos e autores do projeto, sob todos os ângulos: político, econômico, jurídico, social, etc.

No entanto, não foi esse o modo pelo qual se conduziu o Plano que se pretende institucionalizar. A orientação que se imprimiu ao processo de elaboração está em completa desarmonia com os novos ditames da política do Governo Federal, que ora deseja e promove o acionamento dos mecanismos de retorno à participação democrática, utilizando, para tanto, o diálogo como veículo primordial.

O Plano, sem autenticidade e sem representatividade, foi elaborado sem a audiência ou participação dos representantes da comunidade (Câmara dos Vereadores), das classes representativas, das atividades econômicas e do próprio corpo técnico da Prefeitura.

Os atuais dirigentes da Prefeitura trouxeram-no a público exibindo-o e promovendo reuniões no educandário Maria Ortiz com a pretensão de "sensibilizar" o público de suas vantagens. Porém, aquelas palestras - que se pretende noticiar como debates - foram "programadas" para tentar induzir na opinião pública o ponto de vista dos autores do Plano, de vez que, nelas não se levaram em consideração qualquer sugestão modificatória, sendo o projeto da Lei encaminhado à Câmara Municipal sem nenhuma alteração.

Portanto, sem estar devidamente alertado para os problemas que o Plano certamente acarretará, o Prefeito Municipal sustentou a aprovação da Câmara Municipal um projeto de Lei que não representa o pensamento da comunidade.



SINDICATO DA INDÚSTRIA DA CONSTRUÇÃO CIVIL NO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

FILIADO FEDERAÇÃO DAS INDÚSTRIAS DO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
E CÂMARA BRASILEIRA DA INDÚSTRIA DA CONSTRUÇÃO

.3.

Agora, está nas mãos dos representantes do povo a responsabilidade de defender a cidade do "presente de grego" que o Prefeito Municipal recebeu da "Fundação Jones dos Santos Neves", que, dentre outras, acarretará as seguintes consequências, se aprovado:

1. PREJUÍZOS PARA PROPRIETÁRIOS DE IMÓVEIS E PARA OS INTERESSADOS EM ADQUIRIR CASA PRÓPRIA

Desvalorização real dos bens imóveis (casas e terrenos) em decorrência das grandes restrições que impõe ao direito de construir, através da drástica redução da área edificável dos terrenos. Nos bairros, o percentual limitativo da capacidade construtiva atinge 60%.

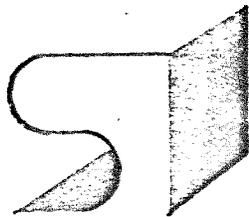
A comercialização de imóveis se estagnará aproximadamente por dois anos, só se prevendo a sua normalização após esse período.

O elitismo do Plano, que prevê redução considerável na taxa de ocupação (menor área construtível) dos terrenos, importando em maiores encargos sobre as frações de terreno dos apartamentos e na conseqüente elevação do preço de venda, está em plena contradição com a política habitacional contida no atual Plano de Desenvolvimento do Governo Federal, chocando-se com o extraordinário esforço que vem sendo desenvolvido no sentido de reduzir o nosso déficit habitacional;

2. PREJUÍZOS PARA A EXPANSÃO DA ATIVIDADE COMERCIAL

O PDU impõe inúmeras limitações ao comércio, vedando a instalação de lojas térreas para diversas atividades comerciais em logradouros que, pela própria tradição da cidade vieram ao longo dos anos sendo escolhidos para o exercício dessas atividades. Ao mesmo tempo que a Av. Jerônimo Monteiro e outras vias tradicionalmente comerciais não mais poderão contar com novas agências bancárias, o Plano incorre no erro de não permitir também, entre outras restrições, a instalação de agências bancárias na Av. Dante Michelini, principal avenida comercial de Camburi, privando os moradores daquele bairro de serviços públicos e particulares de interesse coletivo que certamente iriam contar em pouco tempo;

4



SINDICATO DA INDÚSTRIA DA CONSTRUÇÃO CIVIL NO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

FILIADO FEDERAÇÃO DAS INDÚSTRIAS DO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
E CÂMARA BRASILEIRA DA INDÚSTRIA DA CONSTRUÇÃO

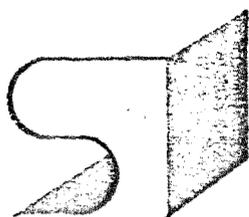
.4.

3. TRANSFERÊNCIA DE PODERES A UM CONSELHO DO QUAL NÃO PARTICIPAM OS REPRESENTANTES DO POVO

A criação pelo PDU de um Conselho formado por nove membros, dos quais cinco do Executivo e quatro a serem indicados pela Fundação Jones dos Santos Neves, UFES, Instituto dos Arquitetos e Sociedade de Engenheiros, portanto, sem a participação de representantes da comunidade (Câmara Municipal), da Construção Civil e do Comércio, diretamente envolvidos na matéria, constitui-se numa transferência de poderes do Legislativo para o Executivo, de vez que, a esse Conselho são conferidas atribuições de estabelecer normas e de fixar condições que deveriam constar do próprio plano. Como exemplo as zonas especiais criadas pelo PDU, representando cerca de 50% da área urbana de Vitória, para as quais os responsáveis pela sua elaboração (durante três anos) não definiram a utilização, ficarão ao livre arbítrio do Conselho do Plano, conseqüentemente, do Executivo. Ora, se o plano tem como principal objetivo definir o uso do solo, por que não o define em aproximadamente 50% da área urbana do município?

4. PREJUÍZOS PARA OS LEGÍTIMOS OCUPANTES DE TERRENOS DE MARINHA E PROPRIETÁRIOS DE IMÓVEIS

Também os mangues e as ilhas o PDU torna intocáveis. Há de se considerar então que cerca de 70% dos terrenos da Capital são titulados pela União. Assim essa orientação adotada pelo PDU, fatalmente acarretará a proliferação de favelas em decorrência do desinteresse dos legítimos ocupantes dessas áreas em mantê-las sob vigilância evitando invasões, uma vez que não poderão utilizá-las. Por outro lado, o Plano Diretor Urbano institui o tombamento de imóveis a nível Municipal. De validade jurídica discutível, pois atenta contra o direito de propriedade particular previsto na Constituição, esse dispositivo constitui-se numa perigosa arma política em mãos do Executivo. Deve-se ainda que o PDU já tomou vários imóveis particulares (sem nenhum valor histórico), antes mesmo de existir a Comissão de Tombamento. Que fique o Tombamento a cargo do Instituto de Patrimônio Histórico Nacional;



SINDICATO DA INDÚSTRIA DA CONSTRUÇÃO CIVIL NO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

FILIADO FEDERAÇÃO DAS INDÚSTRIAS DO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
E CÂMARA BRASILEIRA DA INDÚSTRIA DA CONSTRUÇÃO

.5.

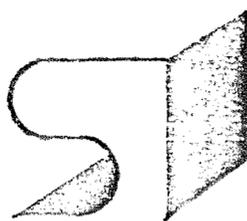
5. PREJUÍZOS DIRETOS ÀS EMPRESAS DE CONSTRUÇÃO CIVIL

Os exíguos prazos, impossíveis de serem cumpridos, fixados no projeto de lei para licenciamento da construção e início de obra, e a consideração de início de obra como fundações concluídas, traduzem a intenção de não permitir - que se realizem os projetos já aprovados de acordo com a legislação atual. Os prejuízos decorrentes desse dispositivo são incalculáveis, uma vez que, as aquisições de terrenos se deram levando-se em consideração a legislação vigente à época da transação. Portanto, a fixação de prazo para início de obras cujos projetos já se encontram devidamente aprovados ou em tramitação, é inteiramente incompatível com a realidade da indústria imobiliária, de vez que, só para as providências que dependem do projeto aprovado (registro de incorporação, elaboração e aprovação do processo de financiamento junto ao SFH e outras), e que antecedem ao início da obra (conclusão das fundações, conforme disposto no projeto de lei) são necessárias, no mínimo um ano; diante dessas medidas, a indústria da construção civil tentará se adaptar aos novos custos das edificações, mais onerados, para continuar exercendo sua atividade, o que repercutirá nefastamente sobre os futuros adquirentes de unidades habitacionais;

Nesse contexto, só restará uma pequena faixa da população em condições de adquirir casa própria, o que caracteriza um elitismo habitacional. Tal consequência implica na possível ocorrência de uma situação na qual, em Vitória, a casa própria será mais difícil ou quase impossível para as classes média e de menor renda de população, o que agride frontalmente a programação do Governo Federal relativa à produção, em massa, de unidades habitacionais para essas camadas de população;

6. CONCLUSÃO

Finalmente, a Indústria da Construção Civil, na qualidade de maior empregadora na mão de obra não especializada, face à dificuldade de viabilização de novas obras na Capital em decorrência das restrições impostas pelo PDU, deseja registrar sua preocupação com relação ao problema social decorrente do desemprego em larga escala.



**SINDICATO DA INDÚSTRIA DA CONSTRUÇÃO
CIVIL NO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO**

FILIADO FEDERAÇÃO DAS INDÚSTRIAS DO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
E CÂMARA BRASILEIRA DA INDÚSTRIA DA CONSTRUÇÃO

.6.

Além do mais o Plano está baseado na afirmação improcedente de que a capacidade de abastecimento de água de Vitória se esgotará com a população máxima de 500.000 habitantes. Tal premissa fundamental é falsa e negativista quanto ao desenvolvimento das técnicas de engenharia, que a projeção do Plano também ignorou.

Deixou-se de considerar no Plano a execução dos projetos da barragem da ESCELSA no Rio Santa Maria e do DNCS no Rio Jucú, que simplesmente dobram a capacidade de abastecimento tomada como base pelos elaboradores do Plano. Tudo isso, sem levar em conta a potencial utilização do manancial do Rio Doce e de outros recursos hídricos.

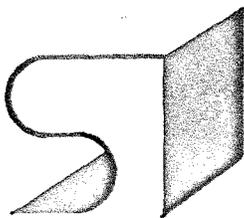
A motivação para a aprovação do Plano esconde-se na possível exigência do Banco Nacional da Habitação em financiar obras públicas apenas aos Municípios que tiverem Plano Diretor aprovado. Tal motivação precisa ser questionada junto ao BNH e, caso procedente, que se aprove um plano adequado ao contexto urbano, social e econômico do Município de Vitória, para evitar que se torne inaplicável e vá se anotoar nas prateleiras das coisas inservíveis.

Assim, sem desconsiderar alguns aspectos positivos que reconhece - existir no PDU, o SIOCEES alerta as autoridades e o povo para a necessidade de uma melhor análise do Plano em prazo compatível à formação do diálogo que a complexidade da matéria exige (em Porto Alegre esse prazo foi de um ano aproximadamente), com vistas a se evitar surpreendentes consequências danosas tanto para a economia como para a comunidade.

Vitória, 05 de outubro de 1979.


SINDICATO DA INDÚSTRIA DA CONSTRUÇÃO
CIVIL NO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

E/00197/79



**SINDICATO DA INDÚSTRIA DA CONSTRUÇÃO
CIVIL NO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO**

FILIADO FEDERAÇÃO DAS INDÚSTRIAS DO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
E CÂMARA BRASILEIRA DA INDÚSTRIA DA CONSTRUÇÃO

Excelentíssimo Senhor
Dr. ARMANDO LIBELLO
DD. Prefeito Municipal
Nesta

Vitória, 05 de outubro de 1979.

A SENHOR
LIBELLO
10/10/79

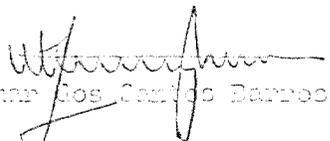
Senhor Prefeito,

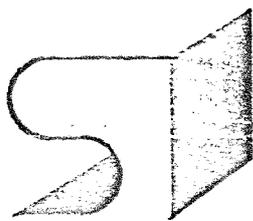
Temos a satisfação de encaminhar a Vossa Excelência cópia do documento elaborado por este Sindicato sobre o Plano Diretor de Vitória, ora em tramitação na Câmara Municipal de Vitória.

Esse documento traduz o pensamento da Indústria da Construção Civil, que tão laboriosamente tem concorrido para o desenvolvimento de nossa Capital, construindo novas habitações e gerando mais empregos.

Com os protestos da mais elevada estima e superior consideração, apresentamos nossas.

Atenciosamente.


Engº Wilmar dos Santos Barreco
1º Secretário do SIOCCES



SINDICATO DA INDÚSTRIA DA CONSTRUÇÃO CIVIL NO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

FILIADO FEDERAÇÃO DAS INDÚSTRIAS DO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
E CÂMARA BRASILEIRA DA INDÚSTRIA DA CONSTRUÇÃO

PLANO DIRETOR URBANO DE VITÓRIA

O Sindicato da Indústria da Construção Civil no Estado do Espírito Santo (SICCEES), vem, de público, expressar o seu posicionamento com relação ao Projeto de Lei que visa instituir o Plano Diretor Urbano de Vitória, alertando as autoridades e a comunidade, que direta, ou indiretamente, haverão de suportar os efeitos da legislação que se pretende implantar no Município.

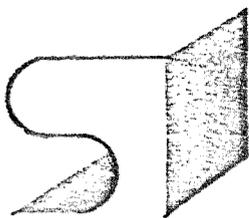
Visa, pois, o presente pronunciamento, trazer ao conhecimento público as variadas questões constantes do Plano, tidas como prejudiciais não só aos proprietários de imóveis, como aos que pretendem adquirir casa própria, ao empresário local, e, à própria política habitacional do Governo, de maneira a esclarecer a todos os segmentos da sociedade, sobre a qual repercutirá mencionada legislação, caso aprovada.

CONSIDERAÇÕES INICIAIS

Este Sindicato reconhece a necessidade de se ordenar o crescimento urbano de Vitória, assim como de toda a região conhecida como "Grande Vitória", que abrange os Municípios de Vitória, Cariacica, Serra, Vila Velha e Viana, hoje inteiramente integrados num só contexto social, político e econômico.

Por outro lado, reconhece também as dificuldades de um tratamento conjunto dos problemas que afligem esses cinco Municípios. A experiência tem demonstrado, que o rigor técnico e as elocubrações da política urbana muitas vezes comprometem a viabilização desses planos, haja visto o fracasso do Plano de Desenvolvimento Integrado da Grande Vitória (PDI), elaborado pelo Escritório Maurício Roberto para a micro-região compreendida por esses cinco Municípios, hoje nas prateleiras.

Por conseguinte, este Sindicato reconhecerá o valor da iniciativa do Prefeito da Capital, desde o momento em que o Plano de Desenvolvimento não se apresente como medida de ordem tecnocrática isolada das questões sociológicas que abrangem o contexto urbano, a fim de que seus efeitos não venham acarretar -



SINDICATO DA INDÚSTRIA DA CONSTRUÇÃO CIVIL NO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

FILIADO FEDERAÇÃO DAS INDÚSTRIAS DO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
E CÂMARA BRASILEIRA DA INDÚSTRIA DA CONSTRUÇÃO

tar danos às atividades econômicas e à própria propriedade privada, e, consequentemente, se transformar em nova legislação inaplicável.

Não há como negar que as diretrizes de um Plano Diretor Urbano impõem a regulamentação de diversos interesses da comunidade, envolvendo os mais importantes segmentos de sua economia, dentre eles os do Comércio e da Indústria em geral.

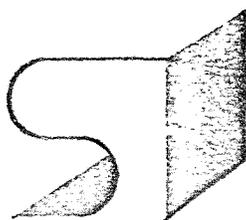
Em decorrência disso, na fase de estruturação e elaboração do Plano, deveriam os representantes das atividades econômicas e da sociedade terem sido ouvidos e convocados a trazer sua colaboração, como reivindicações, recomendações, indicações ou interesses para serem avaliados e disciplinados pelos técnicos autores do projeto, sob todos os ângulos: político, econômico, jurídico, social, etc.

No entanto, não foi esse o modo pelo qual se conduziu o Plano que se pretende institucionalizar. A orientação que se imprimiu ao processo de elaboração está em completa desarmonia com os novos ditames da política do Governo Federal, que ora deseja e promove o acionamento dos mecanismos de retorno à plenitude democrática, utilizando, para tanto, o diálogo como veículo primordial.

O Plano, sem autenticidade e sem representatividade, foi elaborado, sem a audiência ou participação dos representantes da comunidade (Câmara dos Vereadores), das classes representativas, das atividades econômicas e do próprio corpo técnico da Prefeitura.

Os atuais dirigentes da Prefeitura trouxeram-no a público exibindo-o e promovendo reuniões no educandário Maria Ortiz com a pretensão de "conscientizar" o público de suas vantagens. Porém, aquelas palestras - que se pretende rotular como debates - foram "programadas" para tentar induzir na opinião pública o ponto de vista dos autores do Plano, de vez que, nelas não se levou em consideração qualquer sugestão apresentada, tendo sido o projeto de lei encaminhado à Câmara Municipal sem nenhuma alteração.

Portando, sem estar devidamente alertado para os problemas que o Plano certamente acarretará, o Prefeito Municipal submeteu à apreciação da Câmara Municipal um projeto de Lei que não representa o pensamento da comunidade.



SINDICATO DA INDÚSTRIA DA CONSTRUÇÃO CIVIL NO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

FILIADO FEDERAÇÃO DAS INDÚSTRIAS DO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
E CÂMARA BRASILEIRA DA INDÚSTRIA DA CONSTRUÇÃO

.3.

Agora, está nas mãos dos representantes do povo a responsabilidade de defender a cidade do "presente de grego" que o Prefeito Municipal recebeu da "Fundação Jones dos Santos Neves", que, dentre outras, acarretará as seguintes consequências, se aprovado:

1. PREJUÍZOS PARA PROPRIETÁRIOS DE IMÓVEIS E PARA OS INTERESSADOS EM ADQUIRIR CASA PRÓPRIA

Desvalorização real dos bens imóveis (casas e terrenos) em decorrência das grandes restrições que impõe ao direito de construir, através da drástica redução da área edificável dos terrenos. Nos bairros, o percentual limitativo da capacidade construtiva atinge 60%.

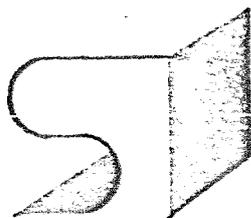
A comercialização de imóveis se estagnarão aproximadamente por dois anos, só se prevendo a sua normalização após esse período.

O elitismo do Plano, que prevê redução considerável na taxa de ocupação (menor área construtível) dos terrenos, importando em maiores encargos sobre as frações de terreno dos apartamentos e na conseqüente elevação do preço de venda, está em plena contradição com a política habitacional contida no atual Plano de Desenvolvimento do Governo Federal, chocando-se com o extraordinário esforço que vem sendo desenvolvido no sentido de reduzir o nosso déficit habitacional;

2. PREJUÍZOS PARA A EXPANSÃO DA ATIVIDADE COMERCIAL

O PDU impõe inúmeras limitações ao comércio, vedando a instalação de lojas térreas para diversas atividades comerciais em logradouros que, pela própria tradição da cidade vieram ao longo dos anos sendo escolhidos para o exercício dessas atividades. Ao mesmo tempo que a Av. Jerônimo Monteiro e outras vias tradicionalmente comerciais não mais poderão contar com novas agências bancárias, o Plano incorre no erro de não permitir também, entre outras restrições, a instalação de agências bancárias na Av. Dante Michelini, principal Avenida comercial de Camburi, privando os moradores daquele bairro de serviços públicos e particulares de interesse coletivo que certamente iriam contar em pouco tempo;

4



SINDICATO DA INDÚSTRIA DA CONSTRUÇÃO CIVIL NO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

FILIADO FEDERAÇÃO DAS INDÚSTRIAS DO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
E CÂMARA BRASILEIRA DA INDÚSTRIA DA CONSTRUÇÃO

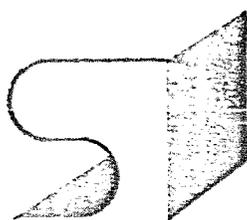
.4.

3. TRANSFERÊNCIA DE PODERES A UM CONSELHO DO QUAL NÃO PARTICIPAM OS REPRESENTANTES DO POVO

A criação pelo PDU de um Conselho formado por nove membros, dos quais cinco do Executivo e quatro a serem indicados pela Fundação Jones dos Santos Neves, UPES, Instituto dos Arquitetos e Sociedade de Engenheiros, portanto, sem a participação de representantes da comunidade (Câmara Municipal), da Construção Civil e do Comércio, diretamente envolvidos na matéria, constitui-se numa transferência de poderes do Legislativo para o Executivo, de vez que, a esse Conselho são conferidas atribuições de estabelecer normas e de fixar condições que deveriam constar do próprio plano. Como exemplo as zonas especiais criadas pelo PDU, representando cerca de 50% da área urbana de Vitória, para as quais os responsáveis pela sua elaboração (durante três anos) não definiram a utilização, ficando ao livre arbítrio do Conselho do Plano, conseqüentemente, do Executivo. Ora, se o plano tem como principal objetivo definir o uso do solo, por que não o define em aproximadamente 50% da área urbana do município?

4. PREJUÍZOS PARA OS LEGÍTIMOS OCUPANTES DE TERRENOS DE URBENIA E PROPRIETÁRIOS DE IMÓVEIS

Também os mangues e as ilhas o PDU torna intocáveis. Há de se considerar então que cerca de 70% dos terrenos da Capital são titulados pela União. Assim essa orientação adotada pelo PDU, fatalmente acarretará a proliferação de favelas em decorrência do desinteresse dos legítimos ocupantes dessas áreas em mantê-las sob vigilância evitando invasões, uma vez que não poderão utilizá-las. Por outro lado, o Plano Diretor Urbano institui o tombamento de imóveis a nível Municipal. De validade jurídica discutível, pois atenta contra o direito de propriedade particular previsto na Constituição, esse dispositivo constitui-se numa perigosa arma política ao nível do Executivo. Um caso típico que o PDU já tombou vários imóveis particulares (sem nenhum valor histórico), antes mesmo de existir a Comissão de Tombamento. Que fique o Tombamento a cargo do Instituto de Patrimônio Histórico Nacional;



SINDICATO DA INDÚSTRIA DA CONSTRUÇÃO CIVIL NO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

FILIADO FEDERAÇÃO DAS INDÚSTRIAS DO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
E CÂMARA BRASILEIRA DA INDÚSTRIA DA CONSTRUÇÃO

.5.

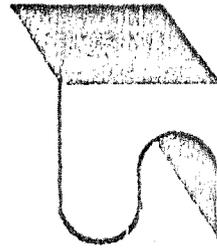
5. PREJUÍZOS DEBIDOS ÀS EMPRESAS DE CONSTRUÇÃO CIVIL

Os exíguos prazos, impossíveis de serem cumpridos, fixados no projeto de lei para licenciamento da construção e início de obra, e a consideração de início de obra como fundações concluídas, traduzem a intenção de não permitir - que se realizem os projetos já aprovados de acordo com a legislação atual. Os prejuízos decorrentes desse dispositivo são incalculáveis, uma vez que, as aquisições de terrenos se deram levando-se em consideração a legislação vigente à época da transação. Portanto, a fixação de prazo para início de obras cujos projetos já se encontram devidamente aprovados ou em tramitação, é inteiramente incompatível com a realidade da indústria imobiliária, de vez que, só para as providências que dependem do projeto aprovado (registro de incorporação, elaboração e aprovação do processo de financiamento junto ao SFH e outras), e que antecedem ao início da obra (conclusão das fundações, conforme disposto no projeto de lei) são necessárias, no mínimo um ano; diante dessas medidas, a indústria da construção civil tentará se adaptar aos novos custos das edificações, mais onerados, para continuar exercendo sua atividade, o que repercutirá nefastamente sobre os futuros adquirentes de unidades habitacionais;

Nesse contexto, só restará uma pequena faixa da população em condições de adquirir casa própria, o que caracteriza um elitismo habitacional. Tal consequência implica na possível ocorrência de uma situação na qual, em Vitória, a casa própria será mais difícil ou quase impossível para as classes média e de menor renda de população, o que agride frontalmente a programação do Governo Federal relativa à produção, em massa, de unidades habitacionais para essas camadas de população;

6. PROBLEMA

Por último, a Indústria de Construção Civil, na qualidade de maior empregadora na mão de obra não especializada, face à dificuldade de viabilização de novas obras na Capital em decorrência das restrições impostas pelo PDU, deseja registrar sua preocupação com relação ao problema social decorrente do desemprego em larga escala.



SINDICATO DA INDÚSTRIA DA CONSTRUÇÃO CIVIL NO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

FILIADO FEDERAÇÃO DAS INDÚSTRIAS DO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
E CÂMARA BRASILEIRA DA INDÚSTRIA DA CONSTRUÇÃO

.6.

Além do mais o Plano está baseado na afirmação imprecisa de que a capacidade de abastecimento de água de Vitória se esgotará com a população máxima de 500.000 habitantes. Tal premissa fundamental é falsa e negativista quanto ao desenvolvimento das técnicas de engenharia, que a projeção do Plano também ignorou.

Deixou-se de considerar no Plano a execução dos projetos da barra gem da RECELISA no Rio Santa Maria e do DNCS no Rio Jucá, que simplesmente dobram a capacidade de abastecimento tomada como base pelos elaboradores do Plano. Tudo isso, sem levar em conta a potencial utilização do manancial do Rio Doce e de outros recursos hídricos.

A motivação para a aprovação do Plano esconde-se na possível exigência do Banco Nacional da Habitação em financiar obras públicas apenas aos Municípios que tiverem Plano Diretor aprovado. Tal motivação precisa ser questionada junto ao BNH e, caso procedente, que se aprove um plano adequado ao contexto urbano, social e econômico do Município de Vitória, para evitar que se torne inaplicável e vá se anotoar nas prateleiras das coisas inservíveis.

Assim, sem desconsiderar alguns aspectos positivos que reconhece - existir no PDU, o SICEES alerta as autoridades e o povo para a necessidade de uma melhor análise do Plano em prazo compatível à formação do diálogo que a plenitude da matéria exige (em Porto Alegre esse prazo foi de um ano aproximadamente), com vistas a se evitar surpreendentes consequências danosas tanto para a economia como para a comunidade.

Vitória, 05 de outubro de 1979.

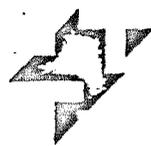

SINDICATO DA INDÚSTRIA DA CONSTRUÇÃO
CIVIL NO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

Protocolo

Fl.	Rubrica

R. J. Am
Pena post. de PDU
em 22/10/21
Abreu B. G.

Vit. 20.10.79.



timbre
administração e participações Ltda.

Prezado Sr. Armando.

Agradeço. E he as palavras de
complementos e estímulos que me
foram encaminhadas em relação
às idéias que tivemos sempre
de apresentar sobre o PDU.

Entendemos, realmente, a
urbanização da humanidade como

o maior problema do presente século.
Se ele não for equacionado
em tempo hábil, dificilmente
as populações do mundo (nossos
filhos e netos) poderão sobrevi-
ver no século seguinte.

Muito grato.

Abraço!



PREFEITURA MUNICIPAL DE VITÓRIA
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

SECRETARIA MUNICIPAL DE OBRAS

P L A N O D I R E T O R U R B A N O

NOTA OFICIAL

Com relação à matéria publicada nos principais jornais da cidade, no dia 7 de outubro do corrente ano, intitulada: "O Estranho Plano Diretor Urbano de Vitória", sob a responsabilidade do Sindicato da Indústria da Construção Civil do Estado do Espírito Santo, temos a esclarecer que:

Primeiro: Não concordamos com o título da matéria, uma vez que, a palavra estranho nos pareceu ser uma maneira de influenciar negativamente as opiniões a respeito do assunto.

Segundo: Afirma o Sindicato que os debates no Colégio Maria Ortiz foram destinados a induzir na opinião pública o ponto de vista dos autores, quando o que se fez foi a divulgação do plano com o objetivo de se ouvir todos os segmentos da comunidade interessados no assunto.

Terceiro: Houve a participação efetiva da Prefeitura Municipal de Vitória na elaboração do trabalho não só através da reunião de Campinho, como também do Secretário Municipal de Obras, que instituiu o planejamento de obras da Prefeitura, na filosofia trazida pelo projeto.

Quarto: Quanto à autenticidade e representatividade, a Fundação Jones dos Santos Neves é o Órgão do Governo do Estado responsável pela sua elaboração contando com a participação da Prefeitura Municipal, Cesan, Escelsa, Telest e Detran. Vale ressaltar que, sendo Vitória centro polarizador da área metropolitana, o Plano não poderia deixar de ser abrangente e envolver todos os municípios da área da Grande Vitória. O Projeto, longe de ser isolado, está integrado ao Plano de Estruturação do Espaço da Grande Vitória através de projetos idênticos em elaboração, para os municípios da Serra, Vila Velha, Cariacica e Viana.

Quinto: O Sindicato da Industria da Construção Civil alega na sua nota oficial que o PDU (Plano Diretor Urbano de Vitória) é um "presente de grego".

O "presente de grego" seria o Prefeito legar ao seu sucessor esta cidade como está, isto é, sem nenhum planejamento, sujeita aos mais diversos problemas urbanos decorrentes do seu enorme crescimento populacional e de atividades em decorrência da implantação dos Grandes Projetos.

Sexto: O Sindicato focaliza em sua nota oficial somente os pontos que tem causado polêmica e que não estariam sendo bem compreendidos pelos senhores vereadores, com o claro propósito de levantar, ainda mais, a incompreensão e, conseqüentemente, a resistência ao projeto.

Sobre o Conselho Municipal do PDU (Plano Diretor Urbano de Vitória), a ser criado, esclarecemos que se trata de um órgão de assessoramento ao Prefeito, que hoje com fundamento nas Leis 1 994 e 2 331, legisla sem a necessidade de ouvir nem Conselho, nem Camara, nem ninguém. Estamos procurando entender como conseguiu que fossem aprovadas as Leis nºs 1994, de 23 de junho de 1971, e nº 2.331 de 15 de outubro de 1974, subtraindo da Camara Municipal atribuições específicas do Legislativo.

A legislação hoje em vigor no Município por força das Leis nº 1.994 e 2.331 dá ao Prefeito poderes para alterar por Decreto gabarito, taxa de ocupação, zona de uso e os usos de cada zona, bem como outros índices, o que não ocorrerá com a aprovação do PDU. Estas atribuições serão exercidas pelo Prefeito, através da Câmara Municipal.

Sétimo: É carente de verdade a informação de que o PDU agride o Programa Habitacional do Governo Federal. O Sindicato procura confundir a opinião publica e as autoridades com esta informação, que nada tem a ver com as propostas do referido plano. Não haverá acréscimo no preço das unidades habitacionais com a implantação do Projeto, podendo ocorrer o contrário pela capacidade das empresas imobiliárias poderem planejar com segurança os seus investimentos a curto, médio e longo prazos.

Oitavo: Compreendemos que o Sindicato da Industria

Oitavo: Compreendemos que o Sindicato da Industria da Construção Civil vem a público defender os interesses da sua classe empresarial. Entretanto, é nosso dever zelar pelos interesses da comunidade como um todo.

Nono: Não devemos permitir que esta cidade se transforme num monstruoso amontoado de prédios sem nenhum condicionamento que preserve a qualidade de vida do nosso cidadão.

Décimo: Recebemos diariamente na Secretaria Municipal de Obras protestos e reclamações dos nossos cidadãos contra a construção de enormes edificios ao lado de suas residências, de postos de gasolina, de industrias poluidoras, sem termos um instrumento para protegermos a qualidade de vida dos nossos munícipes.

Estamos impotentes e desarmados legalmente contra esses comportamentos que entendemos serem empresariais e necessarios desde que ordenados e não prejudiquem tanto.

Décimo Primeiro: A cidade está ficando desumana e transmitindo ao seu cidadão, a cada dia, a necessidade de se isolar em família, grupo ou classe numa estratificação tão prejudicial as gerações futuras necessitadas do valioso intercâmbio entre as várias categorias sociais.

Décimo Segundo: A distribuição dos equipamentos urbanos, de educação, saúde e serviços públicos hoje é feita pelas categorias sociais mais influentes em detrimento das outras tão mais necessitadas. É preciso que haja um instrumento como o PDU para termos condições de distribuir melhor a justiça social. Alegar que o PDU prejudica o pobre é distorçer a verdade. Não se trata de pobre ou rico, mas sim de dar a todos através de um processo administrativo que não se encerra com mandatos, os elementos básicos necessários a uma vida urbana melhor e mais integrada.

Décimo Terceiro: A proteção da cidade é fundamental ao seu futuro paisagístico e habitacional. Como continuar permitindo a ocupação de seus morros? Como continuar permitindo os aterros de seus mangues? Como continuar permitindo a destruição de sua memória histórica? Seria cometer um crime de omissão para com as gerações que irão nos suceder.

PREFEITURA MUNICIPAL DE VITÓRIA

- Fls. 04 -

A Secretaria Municipal de Obras entende a nota do Sindicato da Industria da Construção Civil como uma manifestação dos interesses de uma classe econômica, entretanto, vem a público discordar dos seus objetivos por entender ser o seu dever zelar e proteger os interesses da comunidade.

Fazemos um apelo ao Sindicato da Industria da Construção para apresentar sugestões concretas sobre as suas reivindicações com relação ao PDU para que possamos apreciá-las à luz dos interesses da classe e da comunidade. Nada há a acrescentar ao bem estar da nossa cidade uma manifestação que se fundamenta em expressão como "Presente de Grego", "elitismo habitacional", "representatividade" etc.

Melhor seria que o Sindicato da Industria da Construção Civil do Estado do Espírito Santo examinasse o PDU e propusesse franca e claramente as suas reivindicações, a exemplo das manifestações feitas pelo I A B (Institutos de Arquitetos do Brasil) CREA e outras, reconhecendo o valor e a imperiosa necessidade do Plano Diretor Urbano do Municipio de Vitória.

Secretaria Municipal de Obras.



PREFEITURA MUNICIPAL DE VITÓRIA
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

SECRETARIA MUNICIPAL DE OBRAS

P L A N O D I R E T O R U R B A N O

NOTA OFICIAL

Com relação à matéria publicada nos principais jornais da cidade, no dia 7 de outubro do corrente ano, intitulada: "O Estranho Plano Diretor Urbano de Vitória", sob a responsabilidade do Sindicato da Indústria da Construção Civil do Estado do Espírito Santo, temos a esclarecer que:

Primeiro: Não concordamos com o título da matéria, uma vez que, a palavra estranho nos pareceu ser uma maneira de influenciar negativamente as opiniões a respeito do assunto.

Segundo: Afirma o Sindicato que os debates no Colégio Maria Ortiz foram destinados a induzir na opinião pública o ponto de vista dos autores, quando o que se fez foi a divulgação do plano com o objetivo de se ouvir todos os segmentos da comunidade interessados no assunto.

Terceiro: Houve a participação efetiva da Prefeitura Municipal de Vitória na elaboração do trabalho não só através da reunião de Campinho, como também do Secretário Municipal de Obras, que instituiu o planejamento de obras da Prefeitura, na filosofia trazida pelo projeto.

Quarto: Quanto à autenticidade e representatividade, a Fundação Jones dos Santos Neves é o órgão do Governo do Estado responsável pela sua elaboração contando com a participação da Prefeitura Municipal, Cesan, Escelsa, Telest e Detran. Vale ressaltar que, sendo Vitória centro polarizador da área metropolitana, o Plano não poderia deixar de ser abrangente e envolver todos os municípios da área da Grande Vitória. O Projeto, longe de ser isolado, está integrado ao Plano de Estruturação do Espaço da Grande Vitória através de projetos idênticos em elaboração, para os municípios da Serra, Vila Velha, Cariacica e Viana.

Quinto: O Sindicato da Industria da Construção Civil alega na sua nota oficial que o PDU (Plano Diretor Urbano de Vitória) é um "presente de grego".

O "presente de grego" seria o Prefeito legar ao seu sucessor esta cidade como está, isto é, sem nenhum planejamento, sujeita aos mais diversos problemas urbanos decorrentes do seu enorme crescimento populacional e de atividades em decorrência da implantação dos Grandes Projetos.

Sexto: O Sindicato focaliza em sua nota oficial somente os pontos que tem causado polêmica e que não estariam sendo bem compreendidos pelos senhores vereadores, com o claro propósito de levantar, ainda mais, a incompreensão e, conseqüentemente, a resistência ao projeto.

Sobre o Conselho Municipal do PDU (Plano Diretor Urbano de Vitória), a ser criado, esclarecemos que se trata de um órgão de assessoramento ao Prefeito, que hoje com fundamento nas Leis 1.994 e 2.331, legisla sem a necessidade de ouvir nem Conselho, nem Câmara, nem ninguém. Estamos procurando entender como conseguiu que fossem aprovadas as Leis nºs 1994, de 23 de junho de 1971, e nº 2.331 de 15 de outubro de 1974, subtraindo da Câmara Municipal atribuições específicas do Legislativo.

A legislação hoje em vigor no Município por força das Leis nº 1.994 e 2.331 dá ao Prefeito poderes para alterar por Decreto gabarito, taxa de ocupação, zona de uso e os usos de cada zona, bem como outros índices, o que não ocorrerá com a aprovação do PDU. Estas atribuições serão exercidas pelo Prefeito, através da Câmara Municipal.

Sétimo: É carente de verdade a informação de que o PDU agride o Programa Habitacional do Governo Federal. O Sindicato procura confundir a opinião pública e as autoridades com esta informação, que nada tem a ver com as propostas do referido plano. Não haverá acréscimo no preço das unidades habitacionais com a implantação do Projeto, podendo ocorrer o contrário pela capacidade das empresas imobiliárias poderem planejar com segurança os seus investimentos a curto, médio e longo prazos.

Oitavo: Compreendemos que o Sindicato da Industria

Oitavo: Compreendemos que o Sindicato da Industria da Construção Civil vem a público defender os interesses da sua classe empresarial. Entretanto, é nosso dever zelar pelos interesses da comunidade como um todo.

Nono: Não devemos permitir que esta cidade se transforme num monstruoso amontoado de prédios sem nenhum condicionamento que preserve a qualidade de vida do nosso cidadão.

Décimo: Recebemos diariamente na Secretaria Municipal de Obras protestos e reclamações dos nossos cidadãos contra a construção de enormes edificios ao lado de suas residências, de postos de gasolina, de industrias poluidoras, sem termos um instrumento para protegermos a qualidade de vida dos nossos munícipes.

Estamos impotentes e desarmados legalmente contra esses comportamentos que entendemos serem empresariais e necessários desde que ordenados e não prejudiquem tanto.

Décimo Primeiro: A cidade está ficando desumana e transmitindo ao seu cidadão, a cada dia, a necessidade de se isolar em família, grupo ou classe numa estratificação tão prejudicial as gerações futuras necessitadas do valioso intercâmbio entre as várias categorias sociais.

Décimo Segundo: A distribuição dos equipamentos urbanos, de educação, saúde e serviços públicos hoje é feita pelas categorias sociais mais influentes em detrimento das outras tão mais necessitadas. É preciso que haja um instrumento como o PDU para termos condições de distribuir melhor a justiça social. Alegar que o PDU prejudica o pobre é distorcer a verdade. Não se trata de pobre ou rico, mas sim de dar a todos através de um processo administrativo que não se encerra com mandatos, os elementos básicos necessários a uma vida urbana melhor e mais integrada.

Décimo Terceiro: A proteção da cidade é fundamental ao seu futuro paisagístico e habitacional. Como continuar permitindo a ocupação de seus morros? Como continuar permitindo os aterros de seus mangues? Como continuar permitindo a destruição de sua memória histórica? Seria cometer um crime de omissão para com as gerações que irão nos suceder.

PREFEITURA MUNICIPAL DE VITÓRIA

- Fls. 04 -

A Secretaria Municipal de Obras entende a nota do Sindicato da Industria da Construção Civil como uma manifestação dos interesses de uma classe econômica, entretanto, vem a público discordar dos seus objetivos por entender ser o seu dever zelar e proteger os interesses da comunidade.

Fazemos um apelo ao Sindicato da Industria da Construção para apresentar sugestões concretas sobre as suas reivindicações com relação ao PDU para que possamos apreciá-las à luz dos interesses da classe e da comunidade. Nada há a acrescentar ao bem estar da nossa cidade uma manifestação que se fundamenta em expressão como "Presente de Grego", "elitismo habitacional", "representatividade" etc.

Melhor seria que o Sindicato da Industria da Construção Civil do Estado do Espírito Santo examinasse o PDU e propusesse franca e claramente as suas reivindicações, a exemplo das manifestações feitas pelo I A B (Institutos de Arquitetos do Brasil) CREA e outras, reconhecendo o valor e a imperiosa necessidade do Plano Diretor Urbano do Município de Vitória.

Secretaria Municipal de Obras.

Prezado Joninho,

Cordial abraço.

Receba meus parabens pela sua magnífica participação nos debates sobre o PDU. Até que enfim, foi posto término ao "blá-blá-blá" com que vinha sendo conduzido o assunto. Você abordou a matéria com profundidade e objetividade, assinalando o que o Projeto tem de bom e de mau. Reconhece que se deve ter a coragem de fazer o que for necessário, ainda que isso leve a uma crise. Muito nobre sua atitude colocando o assunto - da mais alta relevância para a cidade - acima de qualquer interesse privado. Você foi objetivo ao capitular o que, no seu entender, deva ser considerado "aspectos positivos" e "aspectos discutíveis" do PDU. A meu ver, o Projeto de lei deve continuar em pauta de debates, pois estes serão proveitosos ao seu aperfeiçoamento.

Na oportunidade, remeto-lhe cópia de páginas do "Diário Oficial da União" que divulga a Emenda n.2 do Senado Federal alterando a legislação sobre uso do solo.

Cordialmente,

19/10/79

1

ASPECTOS POSITIVOS DO PLANO DIRETOR URBANO

1. Apoia-se em estudos básicos.
2. Constitui um excelente esforço de planejamento.
3. Trata-se de um planejamento abrangente:
 - 3.1 - Prevê planejamento e coordenação permanentes
 - 3.2 - Estabelece sistemática de implantação e de acompanhamento
 - 3.3 - Abrange:
 - uso e parcelamento do solo
 - preocupação com o meio ambiente
 - traçado urbanístico e sistema viário básico
 - equipamentos urbanos

ASPECTOS DISCUTÍVEIS DO PDU

1. Impropriedades de planejamento:

1.1 - Quanto à abrangência geográfica:

O Plano Diretor está restrito à area do Município de Vitória, não conside_rando a interdependência dos vários municípios que integram a conurbação da Grande Vitória.

1.2 - Quanto aos critérios de sua elaboração:

A elaboração do PDÜ ficou restrita a uma equipe técnica. Não houve participação:

- . da comunidade sócio-econômica
- . do setor técnico da P.M.V.
- . do órgão legislativo municipal

131

ASPECTOS DISCUTÍVEIS DO PDU

2. Irrealismo na definição e aplicação das normas urbanísticas:

2.1 - Quanto aos modelos de assentamento:

Restringem excessivamente o uso do solo, através de parâmetros que:

- . impedem a otimização do uso da propriedade,
- . encarecem a fração ideal do terreno
- . elevam o custo final das unidades

Zonas de Uso	Usos permitidos	Gabaritos
ZR 1 - Zona residencial 1	. Habitação unifamiliar	MA1/MA6 (2 pavim.)
	. Condomínio Horizontal
	. Institucional local	MA10 (3 pavim.)
ZR 2 - Zona residencial 2	. Residência Unifamiliar	MA1/MA2 (2 pavim.)
	. Condomínio Horizontal
	. Comércio local	MA7 (3 pavim.)
	. Serviço local	MA7 (3 pavim.)
	. Institucional local	MA10 (3 pavim.)
	. Industr. de Peg. Porte	MA11 (1 pavim.)

Zonas de Uso	Usos Permitidos	Gabaritos
ZR 5 - Zona Residencial 5	Condomínio Horizontal	MA1/MA2 (2 pavim.)
	Residência Unifamiliar	MA1/MA2 (2 pavim.)
	Residência Multifamiliar	MA3/MA5 (4 pavim.)
	Conjunto Habitacional	MA1/MA2/MA3/MA/5
	Comércio Local	MA7 (3 pavim.)
	Serviço Local	MA7 (3 pavim.)
	Institucional local	MA10 (3 pavim.)
	Institucional de Bairro	MA10 (3 pavim.)
Índust. de Peg. Forte	MA11 (1 pavim.)	

6

Zonas de Uso	Usos permitidos	Gabaritos
ZR 4 - Zona Residencial 4	Condomínio Horizontal	MA1/MA2 (2 pavim.)
	Residência Unifamiliar	MA1/MA2 (2 pavim.)
	Residência Multifamiliar	MA3/MA4/MA5 (4/6/4)
	Conjunto Habitacional	MA1/MA2/MA3/MA4/MA5
	Comércio Local	MA7 (3 pavim.)
	Serviço Local	MA7 (3 pavim.)
	Institucional local	MA10 (3 pavim.)

Zonas de Uso	Usos permitidos	Gabaritos
ZR 3 - Zona Residencial 3	Condomínio Horizontal	MA1/MA2 (2 pavim.)
	Residência Unifamiliar	MA1/MA2 (2 pavim.)
	Residência Multifamiliar	MA5 (4 pavim.)
	Institucional local	MA10 (3 pavim.)
	Conjunto Habitacional	MA1/MA2/MA5 (2 e 4)

Zonas de Uso	Usos Permitidos	Gabaritos
ZR 6 - Zona Residencial 6	Condomínio Horizontal	MA1/MA2 (2 pavim.)
	Residência Unifamiliar	MA1/MA2 (2 pavim.)
	Residência Multifamiliar	MA3 (4 pavim.)
	Conjunto Habitacional	MA1/MA2/MA3
	Comércio Local	MA7 (3 pavim.)
	Serviço Local	MA7 (3 pavim.)
	Institucional Local	MA10 (3 pavim.)
Institucional de Bairro	MA10 (3 pavim.)	

Zonas de Uso	Usos Permitidos	Gabaritos
ZC 1 - Zona Comercial 1	Residência Unifamiliar	MA1/MA2 (2 pavim.)
	Residência Multifamiliar	MA5 (4 pavim.)
	Comércio Local	MA7 (3 pavim.)
	Comércio de Bairro	MA7 (3 pavim.)
	Comércio Principal	MA7 (3 pavim.)
	Serviço local	MA7 (3 pavim.)
	Serviço de Bairro	MA7 (3 pavim.)
	Institucional local	MA10 (3 pavim.)
	Institucional de Bairro	MA10 (3 pavim.)
Indústria de Médio Porte	MA11 (1 pavim.)	

Zonas de Uso	Usos Permitidos	Gabaritos
ZC 2 - Zona Comercial 2	Residência Unifamiliar	MA1/MA2 (2 pavim.)
	Residência Multifamiliar	MA5 (4 pavim.)
	Comércio Local	MA7 (3 pavim.)
	Comércio de Bairro	MA3 (6 pavim.)
	Comércio Principal	MA3 (6 pavim.)
	Serviço local e de bairro	MA7/MA8 (3 e 6)
	Serviço Principal	MA3 (6 pavim.)
	Institucional local	MA3 (6 pavim.)
	Institucional de Bairro	MA3 (6 pavim.)
	Institucional principal	MA3 (6 pavim.)

Zonas de Uso	Usos Permitidos	Gabaritos
ZC 3 - Zona Comercial 3	Residência Unifamiliar	MA1 (2 pavim.)
	Residência Multifamiliar	MA5 (4 pavim.)
	Comércio local e de bairro	MA7 (3 pavim.)
	Comércio principal	MA9 (8 pavim.)
	Serv. local e de bairro	MA7/MA8 (3 e 6)
	Serviço principal	MA9 (8 pavim.)
	Institucional local	MA9 (8 pavim.)
	Institucional de Bairro	MA9 (8 pavim.)
Institucional Principal	MA12 (4 pavim.)	

Art. 132 - A Área Urbana do Centro da Cidade,....., fica sujeita às normas urbanísticas constantes desta Seção,....., no intuito de manter e estimular as atividades previstas para a área, com vistas à sua animação.

Art. 133 - Em pavimentos térreos dos prédios, localizações nos logradouros identificados como de animação, ficam vedadas as seguintes atividades:

- agências bancárias e financeiras
- empresas de seguro, capitalização, crédito, financiamento, investimento, crédito imobiliário, corretagem e distribuição de títulos e valores
- tipografias, malharias
- lavanderias e tinturarias
-

§ 1º - Será permitida a localização de serviço público federal, estadual ou municipal cuja atividade não esteja relacionada neste artigo.

Art. 20 -

§ 2º - A Zona Especial 1 (ZE 1), correspondente à área de manguezais, e às ilhas, referidas no artigo 223, não são consideradas zona urbana, a teor do Decreto-Lei Federal nº 271, de 28 de fevereiro de 1967 (art. 1º, § 3º), para o efeito de ficar vedado o parcelamento do solo, sob forma de loteamento.

DL 271 - de 28 de fevereiro de 1967

Art. 1º -

§ 3º - Considera-se zona urbana, para os fins deste Decreto-Lei, a da edificação contínua das povoações, as partes adjacentes e as áreas que, a critério dos Municípios, possivelmente venham a ser ocupadas por edificações contínuas dentro dos seguintes 10 (dez) anos.

CAPÍTULO II

DA ADMINISTRAÇÃO MUNICIPAL DO PLANEJAMENTO URBANO

Art. 7º - Fica instituído o Conselho Municipal do Plano Diretor Urbano, órgão de assessoramento do Prefeito Municipal na coordenação geral e integração administrativa das atividades do planejamento urbano municipal.

§ 1º - As decisões do Conselho Municipal do Plano Diretor Urbano deverão ser consideradas como Resoluções, sujeitas à homologação pelo chefe do Executivo Municipal.

§ 2º - O Conselho Municipal do Plano Diretor Urbano será considerado, quando do estabelecimento da estruturação e das normas de funcionamento do sistema atinente às atividades de planejamento municipal integrado, com base na Lei nº 2548, de 15 de janeiro de 1978.

Art. 8º - Compete ao Conselho Municipal do Plano Diretor Ur
bano:

- I - Orientar a aplicação da legislação municipal atinente ao desenvolvimento urbano, estabelecendo-lhe interpretação uniforme e adequada;
- II - Opinar sobre os projetos legislativos e regulamentares necessários à atualização e complementação do Plano Diretor Urbano e demais legislação municipal atinente ao desenvolvimento urbano;
- III - Formular as diretrizes da política de desenvolvimento urbano do Município de Vitória;
- IV - Promover as atividades do planejamento urbano municipal, relativamente ao Plano Diretor Urbano e acompanhar-lhes a execução, em especial, quanto ao estabelecimento, atualização permanente e revisão periódica:
 - a) da ordenação do uso e do parcelamento do solo urbano;
 - b) das prioridades para a ação governamental.
- V - Participar da elaboração e execução do Plano Diretor Urbano, e dos demais programas e projetos atinentes ao desenvolvimento urbano, bem como, da programação dos respectivos investimentos;
- VI - Opinar sobre as propostas orçamentárias e de programas de investimentos públicos anuais e plurianuais dos órgãos e entidades da administração municipal, direta e indireta, na parte atinente ao desenvolvimento urbano;

- VII - Participar da elaboração do Plano de Obras do Município de Vitória, e promover a sua compatibilização com as atividades do planejamento municipal, relativamente ao Plano Diretor Urbano, e, ainda, com a execução orçamentária, anual e plurianual;
- VIII - Promover a integração das atividades do planejamento urbano municipal atinentes ao desenvolvimento estadual e regional, em especial, quanto ao ordenamento de obras e serviços de interesses comum da Aglomeração Urbana da Grande Vitória;
- IX - Opinar, quando solicitado pelo Prefeito Municipal ou por seu Presidente, sobre qualquer matéria atinente ao desenvolvimento urbano;
- X - Desempenhar as funções de órgão de assessoramento, na promoção, coordenação e controle da ação governamental atinente ao desenvolvimento urbano;
- XI - Exercer outras atribuições, que lhe venham a ser conferidas;
- XII - Elaborar o seu Regimento Interno.

Art. 9º - O Conselho Municipal do Plano Diretor Urbano constituir-se-á de 09 (nove) membros, todos designados pelo Prefeito Municipal, obedecida a seguinte composição:

- I - Os seguintes 05 (cinco) representantes da Prefeitura Municipal:
- a) Diretor do Escritório de Planejamento Integrado;

- b) Secretário Municipal de Obras;
- c) Secretário Municipal da Fazenda;
- d) Secretário Municipal de Serviços Urbanos;
- e) Fundação de Estacionamentos e Pontes da Cidade de Vitória-FUNDEP.

II - O representante da Fundação Jones dos Santos Neves, criada na forma da Lei Estadual nº 3043, de 31 de dezembro de 1975, pelo Governo do Estado do Espírito Santo;

III - Os representantes indicados pelas 3 (três) entidades seguintes:

- ✓ a) Universidade Federal do Espírito Santo - UFES;
- ✓ b) Instituto dos Arquitetos do Brasil, Departamento do Espírito Santo;
- ✓ c) Sociedade de Engenharia do Espírito Santo.

§ 1º - Para cada membro do Conselho Municipal do Plano Diretor Urbano haverá um suplente, também designado pelo Prefeito Municipal.

§ 2º - Os suplentes dos representantes da Prefeitura Municipal, referidos no inciso I deste artigo, serão os seus substitutos nos respectivos cargos.

§ 3º - Os representantes das entidades, referidas no inciso III deste artigo, e os seus respectivos suplentes, não terão nenhuma vinculação funcional

do, as atribuições do Presidente e do Secretário, e a forma de emissão de pareceres pelos conselheiros.

Art. 29 - Os Usos Comercial, de Serviços, Institucional e Industrial serão considerados especiais, quando se referirem às atividades urbanas peculiares, pelo seu porte e escala de empreendimento, área de construção erigida e função.

§ 1º - A aprovação municipal de implantação dos usos considerados especiais será precedida de consulta quanto à viabilidade e dimensionamento da atividade de que se tratar.

§ 2º - A consulta, será apreciada pelo Conselho Municipal do Plano Diretor Urbano, em especial quanto a:

- I - Adequação a zona de uso de implantação da atividade;
- II - Carências quanto ao uso, de que se tratar, e população de qualquer maneira influenciada pela implantação da atividade;
- III - Efeitos poluidores e de contaminação e de gradação do meio ambiente;
- IV - Ocorrência de conflitos com o entorno de implantação da atividade, do ponto de vista do sistema viário e das possibilidades de perturbação no tráfego e de prejuízos à segurança, sossego e saúde dos habitantes vizinhos.

com a Prefeitura Municipal, salvo as previstas nesta Lei, e serão renovados, bienalmente, sem prejuízo de recondução.

Art. 10 - O Diretor do Escritório de Planejamento Integrado será o presidente do Conselho Municipal do Plano Diretor Urbano, e a sua substituição, em caso de impedimento, se fará pelo Secretário Municipal de Obras.

Art. 11 - O Conselho Municipal do Plano Diretor Urbano deliberará por maioria absoluta de votos, cabendo ao Presidente só o voto de desempate.

Art. 12 - O apoio técnico e administrativo necessário ao funcionamento do Conselho Municipal do Plano Diretor Urbano será prestado pelo Escritório de Planejamento Integrado.

Parágrafo único - Os trabalhos de Secretaria do Conselho Municipal do Plano Diretor Urbano serão dirigidos por um Secretário, designado mediante ato do Prefeito Municipal para cargo de provimento em comissão.

Art. 13 - As atribuições, organização e funcionamento do Conselho Municipal do Plano Diretor Urbano serão regulados pelo Executivo Municipal, observado o disposto nesta Lei.

Parágrafo único - O Regimento Interno do Conselho Municipal do Plano Diretor Urbano disporá em especial sobre o funcionamento das sessões do colegia

SUBSEÇÃO II

DA QUALIDADE DE OCUPAÇÃO DO SOLO URBANO

Art. 34 - Segundo a qualidade de ocupação determinada pela zona de uso de implantação, as atividades já implantadas no território do Município, na data de vigência desta Lei, são consideradas como de uso permitido, tolerado ou proibido.

Parágrafo único - O enquadramento das atividades, como de uso permitido, tolerado ou proibido, será feito pelo Conselho Municipal do Plano Diretor Urbano.

Art. 36 - O uso tolerado compreende as atividades que, embora inadequadas à zona de uso de sua implantação, não chegam a descaracterizá-la claramente ou a compromete-la de modo relevante, a critério do Conselho Municipal do Plano Diretor Urbano.

Art. 38 - Quando houver viabilidade do abrandamento do grau de inadequação de uma atividade considerada como de uso proibido, de tal modo que a mesma possa ser considerada como de uso tolerado, o Conselho Municipal do Plano Diretor Urbano estabelecerá as condições e o prazo para essa adequação.

Art. 47 - A Zona Portuária (ZP) será regulamentada mediante Decreto do Executivo Municipal, por proposta do Conselho Municipal do Plano Diretor Urbano.

Art. 50 - Consideram-se Zonas Especiais 1 (ZE 1) os espaços físicos, cuja ordenação do uso e parcelamento do solo se especifica pela preservação ambiental e paisagística, em especial de ocorrência naturais e de bens e manifestações culturais, tais como:

I - Paisagens e visuais notáveis;

II - Florestas e demais formas de vegetação natural, bem como áreas destinadas a proteção de recursos naturais renováveis;

III - Ilhas, praias e mangues;

IV - Topos de morros e elevações, bem como as suas encostas, acima da cota de nível altimétrico de 50.00m (cinquenta metros);

V - Prédios e monumentos de valor histórico e artístico;

VI - Os acidentes naturais e as localidades adequadas à prática do lazer ativo e passivo;

VII - Os sítios de interesse para a saúde e segurança pública.

Parágrafo único - As Zonas Especiais (ZE 1) tem os seus limites fixados com base em sua potencialidade de preservação ambiental e paisagística, os quais poderão ser determinados com maior precisão, por proposta do Conselho Municipal do Plano Diretor Urbano.

Art. 53 - No prazo de 1 (um) ano, a contar da vigência desta Lei, o Executivo Municipal, por proposta do Conselho Municipal do Plano Diretor Urbano, regulamentará as Zonas Especiais 3 (ZE 3) integrantes do zoneamento urbanístico, observadas as disposições constantes desta Lei, em especial quanto:

- I - Aos seus limites, quando for o caso;
- II - Às características locacionais, funcionais ou de ocupação urbanísticas, que as especificam, nomeadamente a potencialidade de preservação ambiental e paisagística;
- III - A indicação dos programas e projetos governamentais; que nelas devam ser executadas, quando for o caso;
- IV - A ordenação do uso e do parcelamento do solo, que nelas devam vigir, quanto a qualidade de ocupação e demais condicionantes urbanísticos de ocupação do solo por edificações, sempre observada a responsabilidade estabelecida por força de legislação federal dos bens culturais e naturais.

Art. 56 - As zonas de uso, terão a localização e os limites constantes do Anexo 4.

§ 1º - Os limites entre as zonas de uso poderão ser ajustados, quando verificada a conveniência de tal procedimento, com vistas a:

I - Maior precisão de limites;

II - Obter melhor adequação, no sítio onde se pro-
puser a alteração:

a) à ocorrência de elementos naturais e ou-
tros fatores biofísicos condicionantes;

b) às divisas dos imóveis;

c) ao sistema viário.

§ 2º - Os ajustes de limites, a que se refere o parágrafo 1º deste artigo, serão procedidos por proposta do Conselho Municipal do Plano Diretor Urbano, homologado por ato do Executivo Municipal.

Art. 62 - Em função das atividades, os recuos de frente obedecem as seguintes disposições:

I - Nos lotes de terreno, onde se pretenda construir edificação para uso industrial de médio porte, o recuo de frente será de 10.00m (dez metros);

II - Nos lotes de terreno, onde se pretenda construir edificação para uso residencial, comercial, de serviços e institucional local, o recuo de frente será de 4.00m (quatro metros);

III - Nos lotes de terreno, onde se pretenda construir edificação para usos considerados como especiais o recuo de frente será determinado pelo Conselho Municipal de Plano Diretor Urbano, conforme as peculiaridades da atividade e o sítio de sua implantação, não podendo ser menor do que 4.00m (quatro metros) e maior do que 20.00m (vinte metros).

Art. 70 - O valor e o local de ocorrência dos recuos de frente poderão ser alterados, mediante solicitação dos interessados, aprovada pelo Conselho Municipal do Plano Diretor Urbano, desde que mantida a equivalência das áreas livres do imóvel, com vistas à:

I - Preservação de árvores de porte, no interior do imóvel, em especial daquelas declaradas imunes de corte, na forma do artigo 7º do Código Florestal, instituído pela Lei Federal nº 4.771, de 15 de setembro de 1965;

II - Melhor adequação da obra arquitetônica ao sítio de implantação, que tenha características excepcionais relativas ao relevo, forma e estrutura geológica do solo.

Art. 78 - O modelo de assentamento 13 (MA 13), específico de área urbana do Aterro do Suã, aplica-se às edificações para habitação multifamiliar ou uso de serviços institucional, bem como à edificações mistas, para habitação multifamiliar ou uso de serviços e institucional.

§ 1º - Os projetos de construção de edificações, nas quadras da área urbana referida neste artigo, deverão estar integrados em um plano de conjunto.

§ 2º - O plano de conjunto da quadra, e os projetos de construção de edificações, deverão ser objeto de aprovação pelo Conselho Municipal do Plano Diretor Urbano.

dos, desde que não haja possibilidade de prejuízos à segurança e saúde dos futuros habitantes, ou à preservação ambiental e paisagística do sítio.

§ 2º - Nas hipóteses dos incisos I e II do caput deste artigo, a autorização dependerá da prévia realização de obras de drenagem e saneamento.

Art. 88 - No parcelamento do solo urbano, sob qualquer forma, os lotes de terreno terão as dimensões de testada e área mínima exigida pela zona de uso de localização da área a ser parcelada tal como constante do Anexo 1.

§ 1º - Nos lotes de terreno de esquina em qualquer zona de uso, a testada mínima deverá ser acrescida de 1/4 (um quarto) do valor da sua dimensão.

§ 2º - Em razão de características excepcionais da gleba a ser parcelada, relativas ao relevo, forma e sistema viário, existente ou projetado, e mediante solicitação dos interessados, aprovada pelo Conselho Municipal do Plano Diretor Urbano, poderão ser admitidas testadas com dimensão inferior às exigidas por esta Lei, desde que o lote de terreno atenda às dimensões de testada, na sua largura média, e de área mínimas, estabelecidas pela zona de uso da sua localização.

Art. 87 - Fica vedado o parcelamento do solo urbano:

- I - Em imóveis situados em áreas alagadas e sujeitas a inundações e marés;
- II - Em imóveis aterrados com lixo, resíduos e matérias nocivas à saúde pública;
- III - Em imóveis situados fora do alcance das redes públicas de abastecimento de água potável e de energia elétrica;
- IV - Em imóveis situados nas ilhas referidas no artigo 224, inciso I, alínea c e áreas de manguezais;
- V - Em imóveis situados em encostas, com declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento), abaixo da cota de nível altimétrico de 50.00m (cinquenta metros);
- VI - Em imóveis situados em topos de morros e elevações, bem como em suas encostas, qualquer que seja a sua declividade, acima da cota de nível altimétrico de 50.00m (cinquenta metros);
- VII - De qual resulte imóvel encravado, sem saída para via ou logradouro público.

§ 1º - O Conselho Municipal do Plano Diretor Urbano poderá aprovar o parcelamento do solo urbano, nos imóveis relacionados nos incisos I, II e V deste artigo, mediante solicitação dos interessados.

Art. 90 - Nos loteamentos de interesse social, aprovados pelo Conselho Municipal do Plano Diretor Urbano, as dimensões de testada e área mínima dos lotes de terreno serão de 10.00m (dez metros) e 180.00m² (cento e oitenta metros quadrados), respectivamente, qualquer que seja a zona de uso de sua localização.

Parágrafo único - Considera-se loteamento de interesse social aquele realizado com a intervenção do Poder Público, destinado à construção de habitação de caráter social para as classes de população de menor renda.

Art. 105 - O projeto de loteamento aprovado poderá ser modificado, mediante solicitação do interessado, dentro do prazo referido no artigo 104 desta Lei; e aprovação pelo Conselho Municipal de Plano Diretor Urbano.

Parágrafo único - A modificação de projeto somente poderá ser requerida uma vez, e da expedição do novo Alvará de Licença para loteamento contar-se-á o prazo para as providências referidas no artigo 104, parágrafo único, desta Lei.

no originária.

Art. 116 - A inscrição do loteamento torna inalienáveis, a qualquer título, as vias de comunicação e os espaços livres destinados a praças, parques e áreas de lazer e recreação, ou a edifícios públicos, locais de uso institucional e outros equipamentos urbanos, constantes do projeto e memorial descritivo.

§ 1º - Os espaços livres, que forem insuficientes ou inadequados às finalidades públicas previstas, de tal modo que seja conveniente a sua realocação, serão descritos e caracterizados como gleba ou lotes de terreno, no projeto e no memorial descritivo do loteamento, para efeito de, mediante prévia aprovação do Conselho Municipal do Plano Diretor Urbano, e após desafetação, na forma da lei, serem objeto de:

I - Permuta por outra gleba ou lote de terreno, situada em área próxima, e que sejam consideradas suficientes ou adequadas às finalidades públicas previstas;

II - Venda a terceiro, destinado o preço assim obtido exclusivamente à aquisição de outra gleba ou lote de terreno, situada em área próxima, e que sejam consideradas suficientes ou adequadas às finalidades públicas previstas.

§ 2º - A cláusula de inalienabilidade passará a gravar as glebas ou lotes de terreno, adquiridas na forma do § 1º deste artigo, as quais terão a mesma destinação e utilização públicas daquelas originariamente constantes do projeto e memorial descritivo do loteamento.

§ 3º - A realocação dos espaços livres obedecerá ao traçado do Plano Diretor Urbano.

Art. 118 - Pagos os emolumentos devidos, se o projeto de desmembramento estiver em condições de ser aprovado, do ponto de vista urbanístico, será expedido o respectivo Alvará de Licença para Desmembramento.

Parágrafo único - A aprovação municipal do projeto de desmembramento valerá pelo prazo improrrogável de 6 (seis) meses, vedada a revalidação, dentro do qual o proprietário deverá proceder a inscrição do desmembramento no Registro de Imóveis.

Art. 125 - As obras relativas às edificações, instalações e coisas comuns deverão ser executadas simultaneamente com as obras de utilização exclusiva de cada unidade autônoma.

§ 1º - A concessão do "habite-se" para prédios que acederem no terreno de utilização exclusiva de cada unidade autônoma fica condicionada a completa e efetiva execução das obras relativas às edificações, instalações e coisas comuns, na forma do cronograma aprovado pelos órgãos técnicos municipais.

§ 2º - O Conselho Municipal do Plano Diretor Urbano poderá aprovar a instituição de condomínio por unidades autônomas, ainda que os respectivos projetos não contenham aqueles relativos às edificações privativas, nas seguintes condições:

I - Previsão no projeto do condomínio por unidades autônomas das quotas de áreas máximas de construção e taxa de ocupação atribuídas ao terreno de utilização exclusiva de cada unidade autônoma;

II - Cronograma de execução das obras relativas aos prédios que acederem no terreno de utilização exclusiva de cada unidade autônoma, cujo prazo máximo não poderá exceder de 5 (cinco) anos, a partir da aprovação referida neste artigo.

§ 3º - Aplica-se à execução das obras relativas às edificações, instalações e coisas comuns, referidas no artigo 123, quanto à prestação de garantia, por parte do incorporador, o disposto no artigo 102, desta Lei.

Art. 133 - Em pavimentos térreos dos prédios, localizados nos logradouros identificados como de animação, ficam vedadas as seguintes atividades:

- agências bancárias e financeiras
- empresas de seguro, capitalização, crédito, financiamento, investimento, crédito imobiliário, corretagem e distribuição de títulos e valores.
- tipografias; malharias
- lavanderias e tinturarias
- carpintarias, mercearias, serralherias
- oficina mecânica, borracharia
- posto de abastecimento de veículos (automotores)
- posto de saúde e puericultura.

§ 1º - Será permitida a localização de serviço público federal, estadual ou municipal cuja atividade não esteja relacionada neste artigo.

§ 2º - A identificação dos logradouros de animação far-se-á, mediante proposta do Conselho Municipal do Plano Diretor Urbano, através de Decreto do Executivo Municipal.

§ 3º - Ficam desde logo identificados como logradouros de animação, para efeito desta Lei, as Avenidas Jerônimo Monteiro, Getúlio Vargas e Princesa Isabel, Rua Sete de Setembro e Praça Costa Pereira.

Art. 135 - Em prédios considerados de interesse sócio-cultural, localizados em logradouros de animação, as atividades referidas no artigo 132 poderão ser permitidas, desde que os interessados conservem as características originais do prédio.

§ 1º - As obras necessárias à adequação do prédio ao exercício de atividade pretendida serão objeto de projeto detalhado, o qual, além da apreciação pelos órgãos técnicos municipais, fica sujeito à aprovação pelo Conselho Municipal do Plano Diretor Urbano.

§ 2º - O Conselho Municipal do Plano Diretor Urbano poderá fixar condições para a adequação, de que trata o parágrafo anterior.

Art. 142 - Por proposta do Conselho Municipal do Plano Diretor Urbano, novos equipamentos urbanos poderão ser incluídos no Plano Diretor Urbano do Município de Vitória, através da determinação de sua natureza e das normas urbanísticas que lhes forem pertinentes.

Art. 145 - O traçado do Plano Diretor Urbano, por sua natureza de referência programática para a atividade administrativa, poderá ser alterado, por proposta do Conselho Municipal do Plano Diretor:

- I - Em decorrência do detalhamento do Plano Diretor Urbano;
- II - Com vistas a melhor adequar o traçado aos objetivos do Plano Diretor Urbano.

Art. 152 - Na hipótese em que a via projetada apresente de clividade superior a 12% (doze por cento), so mente será permitida a construção de escadarias.

Parágrafo único - Se a declividade, ainda que su perior a 12% (doze por cento), for inferior a 15% (quinze por cento), poderá ser dispensada a vigência de construção de escadaria, mediante pré via aprovação do Conselho Municipal do Plano Di retor Urbano.

Art. 162 - A implantação de cemitérios novos depende de apro vação municipal, ouvido o Conselho Municipal do Plano Diretor Urbano.

Art. 183 - A aprovação municipal de implantação de equipa mento de abastecimento da população, será prece dida de consulta, quanto à viabilidade de locali zação e dimensionamento do equipamento de que se tratar.

Parágrafo único.- A consulta será apreciada pelo Conselho Municipal do Plano Diretor Urbano, com base nos seguintes critérios:

- I - População a ser atendida pelo equipamento, em confronto com a densidade proposta para a zona;
- II - Adequação ao uso predominante na zona de im plantação do equipamento proposto;
- III - Ocorrência de conflitos com o entorno de localização do equipamento proposto, do ponto de vista do sistema viário e das pos sibilidades de perturbações do tráfego e da segurança, saúde e sossego dos habitan tes vizinhos.

SEÇÃO V

DOS EQUIPAMENTOS DE GUARDA E ABASTECIMENTO DE VEÍCULOS

SUBSEÇÃO I

DOS POSTOS DE ABASTECIMENTO

Art. 184 - Consideram-se postos de abastecimento os equipamentos destinados à venda de combustíveis para veículos, incluídos os demais produtos e serviços afins, tais como óleos, lubrificantes, lubrificação e lavagem.

§ 1º - É permitido, em postos de abastecimento, em caráter complementar desde que não descaracterize sua atividade principal, a instalação de bar, café e lanchonete.

§ 2º - Em determinadas zonas de uso e vias identificadas por proposta do Conselho Municipal do Plano Diretor Urbano, poderá ser vedada a prestação de serviços de lubrificação e lavagem, restringidos os postos de abastecimento a venda de

Art. 187 - A aprovação municipal para a instalação de postos de abastecimento será precedida de consulta quanto à viabilidade de sua localização.

Parágrafo único - A consulta será apreciada pelo Conselho Municipal do Plano Diretor Urbano com vistas a evitar a ocorrência de conflitos com o entorno de localização do equipamento, em especial quanto a:

I - Sistema viário e possibilidade de perturbação do tráfego;

II - Possibilidade de prejuízo à segurança, sossego e saúde dos habitantes dos prédios situados em sua vizinhança;

III - Efeitos poluidores e de contaminação e degradação do meio ambiente.

Art. 197 - A aprovação da implantação de garagens comerciais será precedida de consulta, quanto a viabilidade de localização e dimensionamento das edificações.

Parágrafo Único - A consulta será apreciada pelo Conselho Municipal do Plano Diretor Urbano, com base nos seguintes critérios:

- I - Adequação aos corredores de transportes coletivos, de modo que fique demonstrada a ausência de interferência com o fluxo determinante da função da via;
- II - Adequação aos interessados de proteção de ambiente natural, da paisagem e do patrimônio histórico e sócio-cultural;
- III - Adequação às necessidades do sistema viário, nas proximidades com cruzamentos de importância, ou em outros pontos onde a atividade possa dificultar funções urbanas previstas para o local.

Art. 215 - O acréscimo de área construída poderá ser vedado, total ou parcialmente, por proposta do Conselho Municipal do Plano Diretor Urbano, sempre que possa acarretar excesso de polarização das atividades ou de densidade das construções no imóvel objeto do acréscimo, ou pelo somatório dos imóveis situados próximos entre si e que sejam objeto desse mesmo acréscimo.

Art. 219 - O município instituirá servidões, com base no artigo 40 do Decreto Lei nº 3.365, de 21 de junho de 1941, para o estabelecimento de restrições complementares às normas urbanísticas atinentes à ordenação do uso e do parcelamento do solo urbano e à ordenação dos equipamentos urbanos, em especial com vistas a impedir que sejam, sem prévia aprovação pelo Conselho Municipal do Plano Diretor Urbano, em nenhum caso:

- I - Destruídos, demolidos ou mutilados bens do patrimônio ambiental, ou reparados, pintados ou restaurados;
- II - Levantadas construções, na vizinhança de bens do patrimônio ambiental, que lhes impeça ou reduza a visibilidade;
- III - Colocados cartazes, painéis de propaganda, anúncios, tapumes, ou qualquer outro objeto ou empachamento, que não se harmonize com o aspecto estético, arquitetônico ou paisagístico de bens do patrimônio ambiental.

Parágrafo único - Na instituição de servidões, quando for o caso, o Município poderá considerar as vias e logradouros públicos como prédios dominantes, para os efeitos da lei civil.

ADEMI-ES

ASSOCIAÇÃO DE EMPRESAS DO MERCADO IMOBILIÁRIO DO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

Vitória (ES), 26 de setembro de 1979

OF. ADEMI-ES Nº 130/79

DO: PRESIDENTE DA ADEMI-ES
CARLOS AUGUSTO DE AZEVEDO

AO: EXMO.SR.DR. EURICO VIEIRA DE REZENDE
DD. GOVERNADOR DO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

Senhor Governador,

A ADEMI-ES, Associação de Empresas do Mercado Imobiliário do Estado do Espírito Santo, em sua última reunião plenária, com a presença inclusive dos ilustres convidados, os Senhores Secretários de Obras e de Serviços Urbanos de Vitória, respectivamente os Senhores Drs. Laerce Bernardes Machado e Isac Ruy Menezes, em que o primeiro proferiu palestra sobre o Projeto de Lei do Plano Diretor Urbano de Vitória, deliberou por unanimidade de sua Diretoria e de seus Conselhos, conhecendo a elevada sensibilidade social de V.Excia., dirigir-lhe este expediente sobre o propósito de seu honrado e operoso Governo construir um Hospital em uma enorme área abrangendo quase toda a extensão da rua Joubert de Barros, esquina com a Av. Cezar Hilal e rua Jair Etienne Dessaune, na parte mais central do Bairro de Bento Ferreira. Nosso respeitoso expediente a V.Excia. está estribado no fato de que a unanimidade em foco se deu com relação à conclusão dos presentes de que o local supra citado melhor se prestaria à uma ÁREA DE LAZER E RECREAÇÃO para a população, seguindo a filosofia do próprio P.D.U., enviado à elevada consideração da Câmara Municipal pela Prefeitura de Vitória, ficando pelo Plano em tela vedada ali na área em causa a construção de um Hospital.

Sendo assim, esta ADEMI-ES., dirige veemente' apêlo a V.Excia., confiando em sua nunca desmentida compreensão no

ADEMI-ES

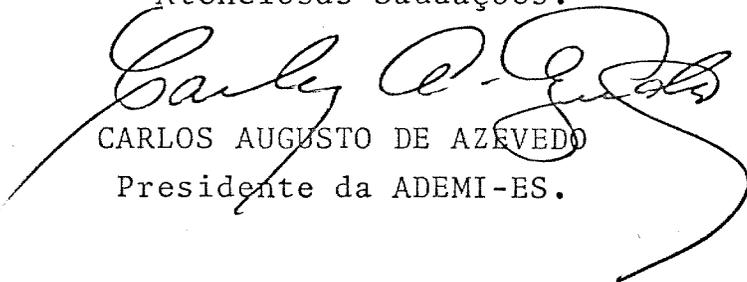
ASSOCIAÇÃO DE EMPRESAS DO MERCADO IMOBILIÁRIO DO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

-02-

sentido de reexaminar o Governo o assunto, considerando outras alternativas mais indicadas para a localização do Hospital acima mencionado, abrindo mão o Govêrno da referida área em favor da Prefeitura Municipal de Vitória, para lazer e recreação da população desta cidade.

Ao fazer a V.Excia. tal solicitação está a ADEMI-ES, certa de traduzir os anseios do povo capixaba em seu justo desejo de preservar espaços verdes de nossa capital, tão necessários à finalidade de vida de nossa gente, mesmo porque se trata de única área nobre, grande, e que restou naquele bairro, para onde se expande o atual centro em direção à terceira ponte.

Atenciosas Saudações.



CARLOS AUGUSTO DE AZEVEDO
Presidente da ADEMI-ES.

JLA/mlp.

RUA DIONISIO ROSENDO, 155 - CONJ. 302 - ED. RENATA - TEL. 223-8128 - VITÓRIA - E. S.

ADEMI-ES

ASSOCIAÇÃO DE EMPRESAS DO MERCADO IMOBILIÁRIO DO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

Vitória (ES), 26 de setembro de 1979

OF. ADEMI-ES Nº 132/79

DO: PRESIDENTE DA ADEMI-ES
CARLOS AUGUSTO DE AZEVEDO

AO: EXMO. SR. DR. LAERCE MACHADO
DD. SECRETÁRIO DE OBRAS DA PREFEITURA
MUNICIPAL DE VITORIA.

Senhor Secretário,

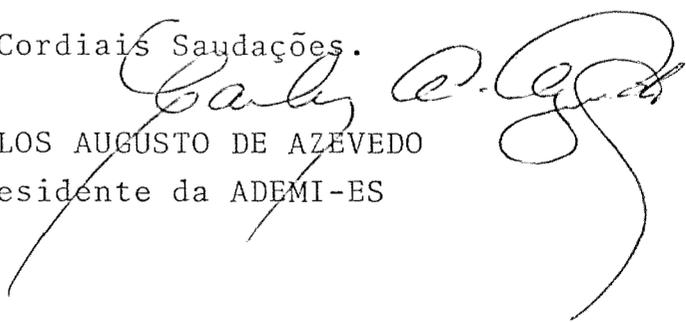
A ADEMI-ES, Associação de Empresas do Mercado Imobiliário do Estado do Espírito Santo, que temos satisfação em presidir, não poderia deixar de se dirigir a V.Excia. para lhe agradecer vivamente sua presença em nossa reunião-almoço de 19 p.p., ao mesmo passo em que louvamos V.Excia. pela objetividade de seu pronunciamento sobre o P.D.U., além de reverenciar o seu elevado espírito democrático.

Por outro lado, reiteramos que nossa posição não é contrária ao P.D.U., que compreendemos sua necessidade, e que nosso único objetivo ao estudar o Plano em foco é colaborar com a administração municipal dentro do que melhor temos para oferecer.

Aproveitamos o ensejo para lhe enviar cópia do expediente que enviamos a S.Excia., o Exmo. Sr. Governador do Estado, sobre a pretensa desapropriação de área em Bento Ferreira para construção de um Hospital, e que foi objeto de nossa conversa pessoal.

Com a reiteração de nossos melhores agradecimentos,

Cordiais Saudações.


CARLOS AUGUSTO DE AZEVEDO
Presidente da ADEMI-ES

JLS/mlp.

RUA DIONISIO ROSENDO, 155 - CONJ. 302 - ED. RENATA - TEL. 223-8128 - VITÓRIA - E. S.



FEDERAÇÃO

001

A SEMOB

Para conluciamento

Em: 03.10.79

Prefeito Municipal

JTO

1979.

P.D.U.

Ao Senhor
Carlos Linder
MD. Prefeito
Palácio Municipal

NESTA

Senhor Prefeito:

Esta Federação deseja felicitar essa Municipali
dade pelo esforço realizado pela elaboração do Plano Diretor Urbano
de Vitória, realmente necessário e importante.

Por outro lado, desejamos manifestar a apreensão
desta entidade, uma vez que, o município da Capital está localizado
numa área onde o interesse de cinco municípios se conflitam e, há de
se convir, não se pode tratar de forma isolada dos problemas de uma
só comuna sem qualquer preocupação com suas vizinhas, que serão conse-
quentemente afetadas com qualquer mudança que aqui ocorra.

Não bastasse isso, que é um assunto da maior mag-
nitude porque encerra o planejamento global de uma área e não de uma
parcela, como se pretende, o Plano altera o comportamento da municipa-
lidade de forma abrupta com relação à localização de estabelecimentos
comerciais, o que nos parece estranho, uma vez que, respeitando as
posturas municipais, qualquer empresário deve ser livre para se esta-
belecer onde deseja, como toda pessoa deve ser livre para residir on-
de bem quizer.

A redução em 60% da área edificável nas chamadas



FEDERAÇÃO DO COMÉRCIO DO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

zonas não especiais vai provocar uma desvalorização muito grande dos imóveis existentes, com graves prejuízos não só para a indústria da construção civil, mas para o próprio investidor particular que, quando adquiriu seu imóvel, o fez dentro de um parâmetro da economia regional que, posteriormente, veio a regridir por culpa de uma legislação municipal, o que não se pode admitir.

Consideramos realmente importante a região ter um Plano Diretor Urbano, mas não apenas a cidade de Vitória, o que seria um contrasenso e iria contrariar a própria política do Governo do Estado que luta pela unificação dos municípios que integram a Grande Vitória.

Finalmente, como órgão sindical de grau superior, congregando vários sindicatos patronais, esta Federação lastima que os responsáveis pela elaboração do Plano desconheçam, dentro da legislação federal em vigor, o que significam os Sindicatos de classe, conforme estabelece a Consolidação das Leis do Trabalho no seu Artigo 513. Partindo de tal desconhecimento, é de se lamentar a falta de participação dos organismos representativos das categorias profissionais na discussão da elaboração do Plano Diretor Urbano de Vitória.

Agradecendo a sua atenção apresentamos-lhe as
mais.

Cordiais saudações

ANTONIO J. D. DE OLIVEIRA SANTOS

Presidente

Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura e Agronomia
C R E A - E. S.

Vitória, 28 de Setembro de 1975.

Of. nº DIV 2991/75

Do: Presidente do CREA-ES

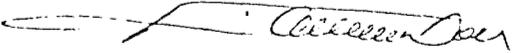
Ao: Presidente da Câmara de Vereadores Municipal de Vitória

CREA Senhor Presidente,

O Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura e Agronomia do CREA-ES, tomando conhecimento do encaminhamento a esta Câmara de mensagem solicitando aprovação do PLANO DIRETOR MUNICIPAL, por sua Presidência e em razão de recomendação do Plenário deste Conselho, vem transmitir a V.Exa. e aos senhores Vereadores para Engenheiros, Arquitetos e Engenheiros Agrônomos, a implantação do PLANO, representa medida do mais elevado alcance econômico e social.

E por assim ser, é que estamos certos de que, após acurado exame dos senhores Vereadores, com a inclusão, se for o caso, de dispositivos que aperfeiçoem o trabalho elaborado, teremos a matéria aprovada, o que se constituirá em marco significativo na vida do Município, capaz de dotar as profissões fiscalizadas por este CREA, de valioso instrumento de trabalho.

Atenciosamente,


Eng. Civil FILEMON TAVARES
PRESIDENTE

Exmo. Sr.
Máximo Vieira Varejão
MD. Presidente da Câmara de Vereadores Municipal de Vitória
Av. Mal. Mascarenhas de Moraes
Nesta

Lei 2110 DE 13/5/72 - proíbe licenciamento p/ edifícios no centro

Lei 1994 de 23/6/71 - Art. 1º § 2º → dá poderes ao executivo para alterar gabaritos, taxa de ocupação e outros índices



Lei 2174 de 22/6/72 - fixa cota 40 como limite da ocupação (Art. 2º)
- refere com a dedicação máxima das NAS, em 15% (Art. 1º)

Lei 2306 de 22/5/74 - Art. 2º Único e Art. 3º → dá poderes ao executivo para alterar ^{por decreto} as zonas de uso e os usos contínuos, permissivos e mistos

Art. 1º - refere o poder do executivo

Lei 2381 de 15/10/74 - Art. 2º, Único e Art. 3º → dá poderes ao executivo para alterar por decreto as zonas de uso e os usos permissivos, tolerados e mistos.

Art. 4º → fixa a cota 50 como limite da ocupação, sendo mantido todo e qualquer tipo de construção

Art. 1º e § 1º → refere o poder do executivo.

À Comissão Municipal do Plano Diretor Urbano - Vitória

À att. DD. Eng. Laerce Machado - Chefe Dpto. de Obras da PMV.

Ó/c. Exmo. Sr. Dr. Carlito Von Shilgen-DD. Prefeito de Vitória

Em recente discussão pública-dia 12 de setem-
bro-79-quarta-feira - pudemos expor a esta douta comissão, a
qual elaborou e apresenta o P.D.U, em debate, a fim de, uma
vez selecionadas as sugestões e reivindicações apresentadas,
poder, para o Executivo Municipal, apresentar este Plano, como
projeto de lei, ao Legislativo municipal, a nossa opinião e su-
gestão, a qual, cremos, teve uma acolhida ótima por parte dos
senhores membros da comissão, ali presentes, manifestada, pu-
blicamente, pelo Dr. Laerce Machado e, reservadamente, pelo
Presidente da Câmara dos Vereadores, Também presente, Dr. Máxi-
mo Vieira Varejão, além de outras pessoas.

Naquela oportunidade, expusemos o nosso desejo
de homogeneizar as ZR6 e ZR4, Camburí e Praia do Canto, no que
se refere à implantação dos Modelos de Assentamento 4 e 5, pre-
vistas para a Praia do Canto, também em Camburí. Propusemos
também, alíás em consonância com a unanimidade da Comissão, o
estabelecimento de um Modelo de Assentamento flexível e com o
maior coeficiente possível de Altura, para os HOTÉIS da Av. Dan-
te Michelini.

Assim procedemos, considerando:

Os modelos de assentamento 4 e 5, previstos para a Praia do
Canto, são os mais racionais possíveis, resistível a criticas
até de um Burle Marx ou de um Lúcio Costa, tal o seu apuro e
acuidade ecológica, paisagística e urbanística. Por que ex

um MA3 anti-econômico, de estética pobre, propiciador de prédios baixos, feios e baratos, pois a fração ideal de terreno 'recai totalmente sobre o comprador, encarecendo os apartamentos e forçando o incorporador a fazer um acabamento pouco condizente com a localização privilegiada da maior praia de Vitória, dando, à cidade, em lugar de prédios bonitos e esbeltos, apartamentos caros com acabamentos a desejar, em prédios de fachada pobre.

Pudemos compreender a justificativa desta douta Comissão, a qual tem preocupações com a exata distribuição de população, na cidade, em função, naquele bairro, de uma rede de distribuição de água que, em 1995 poderia estar obsoleta, agravado pelo problema de que a CESAN dispõe apenas de uma fonte - o Rio Jucú - cuja vazão de água ficaria comprometida. Ora, conforme pudemos no debate expor publicamente, o cidadão que não puder instalar-se em Camburi, procurará outras opções na Grande Vitória, que é TODA servida pelo mesmo manancial-Rio Jucú - se não tomar água aqui, vai tomar logo ali. A CESAN, portanto, que se enquadre, pois tem vinte anos para isto...

Os ilustres membros desta douta Comissão, também sabem que, sem um modelo de assentamento, que propicie prédios esbeltos e imponentes, não terá incentivado o turismo na Av. Dante Michelini. Criaria, antes, uma zona hoteleira difícil, de poucos investimentos e atrativos para os turistas, o que seria uma lástima...

Ao exame desta douta Comissão,

Convictos de sermos atendidos em justa decisão, enviamos saudações

Emilio Melhem Bumachar
Emilio Melhem Bumachar

José Emilio Bumachar
José Emilio Bumachar

Vitória, 13.09.79

ADEMI-ES

ASSOCIAÇÃO DE EMPRESAS DO MERCADO IMOBILIÁRIO DO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

Vitória (ES), 19 de setembro de 1979

OF. ADEMI-ES Nº 114/79

DO: PRESIDENTE DA ADEMI-ES
CARLOS AUGUSTO DE AZEVEDO

AO: DR. LAERCE BERNARDES MACHADO
MD. SECRETÁRIO DE OBRAS DA PREFEITURA
MUNICIPAL DE VITÓRIA - ES

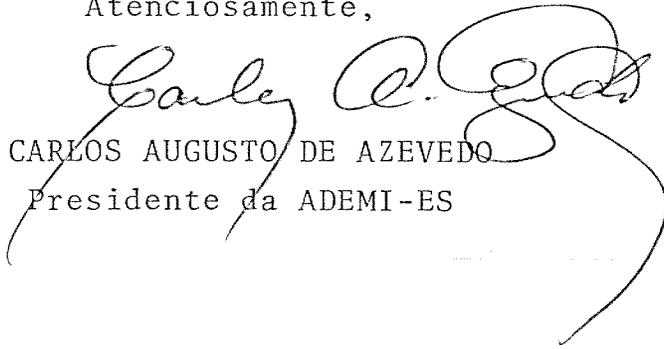
Posta PDU

Senhor Secretário,

Em anexo, estamos encaminhando a Vossa Senhora, cópia da correspondência a Sua Excelência o Senhor Prefeito Municipal de Vitória-ES, em que esta ADEMI-ES - Associação de Empresas do Mercado Imobiliário do Estado do Espírito Santo, tece considerações a respeito do Projeto de Lei do Plano Diretor Urbano de Vitória.

Aproveitamos o ensejo para apresentar a Vossa Senhoria, nossos votos de alta estima e distinta consideração.

Atenciosamente,


CARLOS AUGUSTO DE AZEVEDO
Presidente da ADEMI-ES

CAA/mlp.

ADEMI-ES

ASSOCIAÇÃO DE EMPRESAS DO MERCADO IMOBILIÁRIO DO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

Vitória, 14 de Setembro de 1.979.

Exmo. Sr.

DOUTOR CARLOS ALBERTO

LINDENBERG VON SCHILGEN

DD. Prefeito Municipal de Vitória

N e s t a

Senhor Prefeito:-

PLANO DIRETOR URBANO

SUBSÍDIOS

Esta ADEMI-ES examinando detidamente o Projeto de Lei do Plano Diretor Urbano de Vitória, ao mesmo tempo em que aplaude a louvável iniciativa governamental, tece à respeito do mesmo as seguintes considerações:-

Primeira: O plano compromete a estabilidade das pequenas e médias empresas locais em proveito das grandes que aqui recentemente se implantaram e logo estocaram os melhores terrenos; aprovaram grandes projetos; têm acesso fácil ao Sistema Financeiro Habitacional e a outros meios financeiros, tráfego de influência na esfera federal e demais setores governamentais, etc., etc.

Segunda: O Plano desaquece, desde logo, o mercado, de oferta já há algum tempo, com várias empresas em colapso, diante desses fatos, o nosso Governo, podendo levar ao caos a atual crise, com diretos reflexos no desemprego em massa e suas sérias consequências sociais e políticas.

Terceira: Da elaboração de um plano dessa natureza, por seu ca

ADEMI-ES

ASSOCIAÇÃO DE EMPRESAS DO MERCADO IMOBILIÁRIO DO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

- 02 -

caráter eminentemente regional, deveriam ter participado os engenheiros e técnicos da Prefeitura, com maior consciência da realidade atual. O projeto seria, quando nada, enriquecido com seus subsídios ou substitutivo, se o examinasse antes do envio à Câmara, filtrando as normas de excessivo rigor e ajustando-as às nossas realidades locais, baseados em nossas tradições e suas largas experiências e conhecimentos.

Quarta: O Projeto parece querer alcançar o ideal, tentando buscar a sonhada perfeição, casos em que a teoria costuma contrastar com a prática, sendo preferível encontrar o ponto de equilíbrio, procurando-se andar com os pés no chão.

Quinta: Requistar a nossa cidade ao ponto de enquadrá-la quase toda em ZR 1, ZR 2, ZR 3 e ZR 1 parece pecar pelo exagero. As experiências das Ilhas do Frade, do Boi e Atêrro da Comdusa, aí estão para comprovar que na prática esse sistema não funciona. O índice de crescimento dos locais citados foi muito baixo no mesmo período em que o compararmos com Praia do Canto e Camburi.

Em que pese as infra-estruturas urbanas postas ali à disposição do público, a ocupação dos terrenos tem se processado de forma muito lenta. E, a completa falta de serviços e tudo mais, a começar pelo café, leite, pão da manhã, condução, limpeza urbana, posto policial, posto de saúde, áreas de lazer, etc.etc. leva ao desprestígio àqueles locais, tornando-os de difícil ou quase impossível utilização ou comercialização. Haja visto o "Village de L'Ille" e as residências unifamiliares sempre repletas de placas de "VENDE-SE", ali se eternizando, sem que apareçam tomadores.

Seria de boa conveniência a não repetição dos erros citados, evitando-se a formação de outras ZR 1, sendo preferível enquadrar essas novas zonas, alterando-as para ZR 2 ou ZR 3, mas,

ADEMI-ES

ASSOCIAÇÃO DE EMPRESAS DO MERCADO IMOBILIÁRIO DO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

- 03 -

jamais outras ZR 1, que, estas sim, somente fariam sentido se adotadas NAS ENCOSTAS E TOPOS DE MORROS DESTITUIDOS DE FLORESTA ARBÓREAS NATURAIS, BOSQUES E DEMAIS FORMAS DE VEGETAÇÃO NATURAL DE PORTE.

O Poder Público assim agindo, e valorizando as mencionadas partes altas sem revestimentos florestais, iria fazer com que seus proprietários as mantivessem protegidas e vigiadas, loteando-as. Os altos custos das obras para atendimento às exigências dos arts. 96 a 116, as valorizariam ainda mais, evitando-se que se repetissem, pelo abandono, os recentes casos de formação de favelas e palafitas, a exemplo de "Flexal", "Morro de São Benedito", etc. etc.

Ao contrário disso, atrairia o Poder Público o interesse das elites para essas partes nobres, mais altas de nosso maciço central destituídas de revestimentos florestais ou arbóreos.

Dessa forma, a ocupação seletiva e racional dessas partes altas iria fomentar a construção de extraordinárias vivendas, cercadas de requintados cuidados arquitetônicos e paisagísticos, com a plantação de árvores ornamentais, boulevárdes e jardins, que muito viriam contribuir para a valorização da paisagem urbana, servindo esse aspecto de atração turística.

Tudo isto seria conseguido com um simples enxerto de algumas palavras no inciso VI do art. 87, e ao inciso IV do art. 50, como abaixo se propõe:-

"Art. 87

VI - Em imóveis situados em topos de morros e elevações, bem como em suas encostas, REVESTIDOS DE FLORESTAS NATURAIS, qual quer que seja a sua declividade, acima da cota de nível altimétrico de 50 m (cinquenta metros). Os MORROS E ELEVAÇÕES BEM COMO SUAS ENCOSTAS DESTITUIDOS DE FLORESTAS NATURAIS constituem-se em Zo

ADEMI-ES

ASSOCIAÇÃO DE EMPRESAS DO MERCADO IMOBILIÁRIO DO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

- 04 -

na Residencial 1 (ZR 1)."

"Art. 50

IV - Todos os morros e elevações, bem como as suas encostas, REVESTIDOS DE FLORESTAS NATURAIS, acima da cota de nível altimétrico de 50,00 m (cinquenta metros)".

Sexta: Se levarmos em conta que os estabelecimentos bancários situam-se tradicionalmente ao longo das Av. Jerônimo Monteiro, Governador Bley e Princesa Izabel, deveriam estas ser excluídas da nomeação constante do art. 133 § 3º. Quando nada, no que diz respeito ao lado do sol da tarde, somente não se permitindo que novos estabelecimentos bancários e financeiros viessem futuramente a se instalar ao lado esquerdo das mencionadas avenidas, de quem se dirige para a região norte, uma vez que este é o lado da avenida preferido dos pedestres e o comércio poderia incrementar-se desse lado no futuro, fortalecendo-se, disso aproveitando-se o fisco para arrecadar mais I.C.M.. Atualmente os Bancos estão em sua maior parte instalados ao lado esquerdo, o que facilita a nossa proposição.

Sétima: A fim de facilitar o escoamento do trânsito da cidade alta pela Rua Dionísio Rosendo, deveria ser excluída a "residência Cerqueira Lima", que atravança a Rua, da alínea "i" do inciso II do art. 234.

Oitava: A fim de alargar a atual escadaria beco de acesso à Catedral, através da Av. Jerônimo Monteiro; como também, alargar naquele trecho a Rua Duque de Caxias, deveria ser excluída a "edificação na Rua Duque de Caxias nº 228 - Hotel Europa", constante da letra "a" do inciso II do art. 234.

Nona: Entendemos que seja pequena a profundidade de 30m de que tratam os arts. 45 e 55, sugerindo sua alteração para 60m.

ADEMI-ES

ASSOCIAÇÃO DE EMPRESAS DO MERCADO IMOBILIÁRIO DO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

- 05 -

Décima: Disciplinando o art. 66 os recuos de frente dos terrenos de esquina, na hipótese em que a medida de profundidade média tomada em relação à testada de maior dimensão, seja inferior a 12,00m, para não deixar dúvidas na interpretação do art. 89, § 1º, recomendamos que ao referido parágrafo seja acrescentado o seguinte:-

....,"observado, quanto aos lotes de esquina, o disposto no art. 66".

Décima Primeira: Que o prazo do art. 99 seja modificado para 12 (doze) meses, face a sua improrrogabilidade.

Décima Segunda: Que o prazo do art. 104, pela mesma razão acima, seja modificado para 12 (doze) meses.

Décima Terceira: A seção VI do Capítulo II do Título II, que trata dos "Condomínios por Unidades Autônomas", reflete uma situação artificial para a nossa cidade, especialmente a partir do art. 126, parecendo-nos ser necessário procurar minimizar a drástica postura em prática, de tal forma que sejam substancialmente reduzidas as testadas mínima e máxima, como, também, as áreas superficiais mínima e máxima, corrigindo-se, a partir daí, suas implicações na fração ideal de terreno e coisas comuns, como também, o percentual para manutenção de áreas livres de uso comum; tornando -se outrossim, necessário elevar o coeficiente de aproveitamento e a taxa de ocupação, sob pena de inviabilizar todo e qualquer tipo de projeto de loteamento, condomínio ou incorporação, por temerários.

Décima Quarta: Desejamos, outrossim, apresentar nossos justificados receios com relação à forma da municipalidade poder conciliar o interesse público ou social com o particular, na parte do projeto que trata da proteção ambiental e paisagística, quando não apresenta os meios financeiros com os quais possa contar

ADEMI-ES

ASSOCIAÇÃO DE EMPRESAS DO MERCADO IMOBILIÁRIO DO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

- 06 -

para poder executar o plano, como, também, indenizar os proprietários dos bens diretamente atingidos pelas desapropriações de que tratam os artigos 207 e 208, e aqueles declarados de preservação permanente e de interesse sócio-cultural, relacionados nos arts. 224 e 234.

Décima Quinta: Convém, outrossim, voltar a atenção para os prazos constantes dos arts. 263 e 264, sendo nossa opinião que os mesmos sejam, no mínimo, alterados para o dobro do prazo neles previstos.

Décima Sexta: O projeto criou dois minúsculos Centros de Bairros, incapazes de competirem com o Centro da Cidade. Este não será descongestionado, salvo se outro verdadeiro Centro de Cidade com êle se rivalizar em termos de grandeza competitiva. E, o corretivo para isso, seria talvez estimular a formação de novo Centro de Cidade em área de igual grandeza, ao mesmo tempo que vedar a construção de edificações para fins não residenciais no atual Centro da Cidade.

Face à excepcional localização dos terrenos do quadrilátero situado entre as monumentais avenidas N.S. da Penha, Leitão da Silva, Rio Branco e a rua da saída da Ponte da Passagem, para o referido quadrilátero poderia ser projetado um novo Centro de Cidade, de predominância comercial. A proposição parece fazer sentido, se nos mantivermos atentos ao fato de que aquela localização se situa em uma região equidistante do final de Santo Antonio e Camburi, prometendo vir a ser, se incentivada, um centro polarizador de serviços e comércio, por sua excepcional situação geográfica e topográfica. Poderia, inclusive, estender-se a mais umas poucas áreas contíguas.

No mínimo, deveria toda aquela região constituir

ADEMI-ES

ASSOCIAÇÃO DE EMPRESAS DO MERCADO IMOBILIÁRIO DO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

- 07 -

-se em zona predominantemente comercial "Centro de Bairros" ZC 2 , nunca devendo simplesmente limitar-se a "Corredor de Atividades" ZC 1. Porque, quanto às ZC não parece haver justificados motivos para que não se enquadre em ZC 3 as avenidas Leitão da Silva e N. Senhora da Penha. São abrangidos quase que exclusivamente por terrenos de marinha inscritos do SPU e o enquadramento na zona de uso MA 8 serviria como estímulo para viabilizar projetos mais ousados e de melhores efeitos estéticos na avenida N.S. da Penha, que tende a se tornar no cartão de visita da entrada monumental norte de nossa Cidade. O mesmo zoneamento na Av. Leitão da Silva, pelas razões expostas acima, e mais porque ajudaria a quebrar o triste efeito de fundo das favelas existentes no morro ao longo da avenida, seria alteração ao projeto das mais bem recebidas pelo povo.

Décima Sétima: O projeto comete a falha de se omitir completamente em relação à maior realidade de nossa cidade, qual seja, desconhecer o fato de que há uma quantidade muito grande de terrenos de marinha, não aforados, e que, como tal, devido às inúmeras restrições que sofrem, como também padecem de comercialização competitiva com os terrenos alodiais onerados com o laudêmio de 5%, deveriam ser estimulados. A União Federal tem, evidentemente, interesse na arrecadação de laudêmios e, desestimular a construção de prédios altos em terrenos tais, seria condicionar a União a uma baixa rentabilidade sobre os seus próprios bens, outro ponto interessante que deixou de ser levado em conta.

Não há financiamentos do S.F.H. para construção em terrenos ocupados e acrescidos de marinha. Essa, por si só, é uma forte causa obstaculativa, de ordem econômica, impeditiva por si só da proliferação de prédios altos nesses terrenos. Logo, estimular seus possuidores a construírem nos mesmos, com seus próprios recursos, não provocaria, em hipótese alguma, aumento da densidade demográfica através de um incremento extraordinariamente acentuado

ADEMI-ES

ASSOCIAÇÃO DE EMPRESAS DO MERCADO IMOBILIÁRIO DO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

08 -

da construção. Não obstante, constituir-se-ia êsse fato em estratégia administrativa inteligente, mediante política bastante simpática para os ocupantes legais dos terrenos de marinha e a Própria União Federal.

O reexame de determinados pontos do projeto, para adequá-lo a essa questão, sem marginalizar o problema dos terrenos de marinha, limitando os bruscos freios impostos, quando se trata sem de terrenos ocupados ou acrescidos, como justo incentivo ao arrôjo do pioneirismo da iniciativa privada, que conseguiu transformar essa ilha, de presépio, em próspera metrópole, seria, certamente, iniciativa das mais válidas.

A exiguidade do tempo não nos permite tecer, no momento, outras considerações, e que nos reservamos fazer no decorrer da tramitação do projeto na Câmara Municipal.

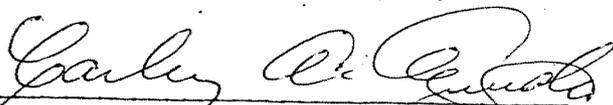
Agradecemos a V.Excia. a gentileza e a honra que nos concedeu ao nos convocar para o debate amplo do P.D.U.

Formulamos votos de que a augusta Câmara Municipal saiba desincumbir-se com garbo a difícil tarefa de buscar o ecletismo, aparar as arestas e transformar em Lei o audacioso Plano.

Apresentando as expressões do nosso mais alto apreço e distinta consideração, nossas

Respeitosas Saudações.

ASSOCIAÇÃO DE EMPRESAS DO MERCADO IMOBILIÁRIO DO
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO - ADEMI-ES



CARLOS AUGUSTO DE AZEVEDO

Presidente

mlp.



FEDERAÇÃO DO COMÉRCIO DO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

OFÍCIO Nº 000425

Vitória, 12 de Setembro de 1979

Ao Senhor
Laerce Bernardes Machado
MD. Secretário Municipal de Obras da
Prefeitura Municipal de Vitória
BENTO FERREIRA - NESTA

PDU

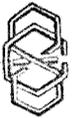
Prezado Senhor:

Tenho a satisfação de acusar o recebimento do expediente em que esse órgão encaminha cópia do programa de debate do Plano Diretor Urbano - PDU.

Agradecendo o envio, apresento-lhe as mais,

Cordiais saudações

ANTONIO J.D. DE OLIVEIRA SANTOS
Presidente



COMPANHIA ESPÍRITO SANTENSE DE SANEAMENTO - CESAN

PR - 070/05/79

Vitória, 18 de setembro de 1979

Ilm^o. Sr.

DR. LAERCE BERNARDES MACHADO

DD. Secretário Municipal de Obras da
Prefeitura Municipal de Vitória

N e s t a

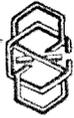
Paste
PDU

Senhor Secretário:

Como resultado da análise procedida pelos técnicos desta Companhia do projeto do PLANO DIRETOR URBANO DE VITÓRIA e tendo em vista os debates promovidos semana passada em torno do mesmo documento, vimos apresentar a V.S^a. as seguintes sugestões, que a nosso ver contribuirão para o aperfeiçoamento do trabalho, em seu volume de PROJETO DE LEI.

Assim, no art. 9^o, que trata da composição do Conselho Municipal do Plano Diretor Urbano, sugerimos que seja incluído um representante das concessionárias de serviços públicos. No art. 97, entre os documentos que permitirão o estudo da viabilidade urbanística dos loteamentos, deveria ser exigida uma carta da concessionária, atestando preliminarmente quanto a viabilidade do abastecimento de água e da coleta de esgotos. Finalmente, no art. 100, itens V e VI, dever-se-ia acrescentar: os respectivos projetos, de esgotos, sanitários e distribuição de água, devidamente aprovados pela concessionária.

Para encerrar, desejamos parabenizar essa Prefeitura Municipal pela iniciativa de instituição do PLANO DIRETOR URBANO, o qual, além de indispensável ao desenvolvimento ordenado desta Capital, se constituirá em uma peça importante para a Compa



nhia Espírito Santense de Saneamento, dentre outras.

Valemo-nos do ensejo para reiterar a V.ª S.ª os
nossos protestos de estima e consideração.

Atenciosamente

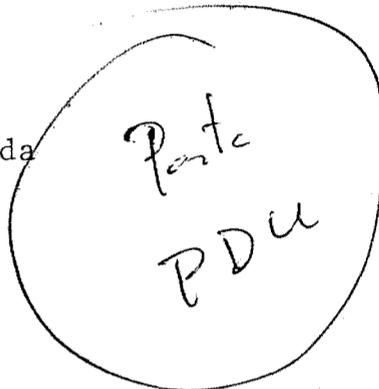
Paulo de Miranda Pereira
DIRETOR PRESIDENTE

PMP/am.:-

CT-DP nº 209/79

Vitória, 14 de Setembro de 1979

Ilmo. Sr.
Dr. Laerce Bernardes Machado
MD. Secretário Municipal de Obras da
Prefeitura Municipal de Vitória
Nesta



Prezado Secretário

Em atenção ao Ofício nº 284/79, de 05.09.79, relativo ao programa de debates do Plano Diretor Urbano - PDU, agradecemos a gentileza do convite ali formulado, bem como informamos a seguir as sugestões e considerações desta Empresa.

- 1 - O trabalho em foco, se aprovado, virá trazer, sem dúvida, grandes benefícios ao planejamento de todas as empresas de prestação de serviços públicos como a ESCELSA.
- 2 - Adicionalmente observamos, na constituição do Conselho Municipal do Plano Diretor Urbano, objeto do artigo 9º do respectivo projeto de lei, a não participação de representante das empresas de prestação de serviços públicos, tais como TELEST, CE SAN e ESCELSA, conforme sugestão específica do grupo "Relacionamento Inter-Institucional" na reunião de Campinho.
- 3 - Tendo em vista considerarmos importante que essas empresas se façam ouvir eficazmente no Conselho, no sentido de colaborar no objetivo comum de se proporcionar maior economicidade na distribuição dos serviços públicos à comunidade, sugerimos que:
 - 3.1 - Seja modificado o texto do artigo 9º - item III, acrescentando a seguinte proposição:
 - 3.1.1 - Mas 3 (três) representantes a serem indicados,

1.



respectivamente, pelas empresas de prestação de serviços públicos: TELEST, CESAN e ESCELSA.

Na oportunidade reiteramos nossos protestos de elevada estima e distinta consideração.


Roberto Haig
Presidente

À Comissão Municipal do Plano Diretor Urbano - Vitória

À att. DD. Eng. Laerce Machado - Chefe Dpto. de Obras da PMV.

Ó/c. Exmo. Sr. Dr. Carlito Von Shilgen-DD. Prefeito de Vitória

Em recente discussão pública-dia 12 de setembro-79-quarta-feira - pudemos expor a esta douta comissão, a qual elaborou e apresenta o P.D.U, em debate, a fim de, uma vez selecionadas as sugestões e reivindicações apresentadas, poder, para o Executivo Municipal, apresentar este Plano, como projeto de lei, ao Legislativo municipal, a nossa opinião e sugestão, a qual, cremos, teve uma acolhida ótima por parte dos senhores membros da comissão, ali presentes, manifestada, publicamente, pelo Dr. Laerce Machado e, reservadamente, pelo Presidente da Câmara dos Vereadores, Também presente, Dr. Máximo Vieira Varejão, além de outras pessoas.

Naquela oportunidade, expusemos o nosso desejo de homogeneizar as ZR6 e ZR4, Camburi e Praia do Canto, no que se refere à implantação dos Modelos de Assentamento 4 e 5, previstos para a Praia do Canto, também em Camburi. Propusemos também, alíás em consonância com a unanimidade da Comissão, o estabelecimento de um Modelo de Assentamento flexível e com o maior coeficiente possível de Altura, para os HOTÉIS da Av. Dante Michelini.

Assim procedemos, considerando:

Os modelos de assentamento 4 e 5, previstos para a Praia do Canto, são os mais racionais possíveis, resistível a críticas até de um Burle Marx ou de um Lúcio Costa, tal o seu apuro e acuidade ecológica, paisagística e urbanística. Por que excluir Camburi, então destes modelos, e submeter o bairro, a

um MA3 anti-econômico, de estética pobre, propiciador de prédios baixos, feios e baratos, pois a fração ideal de terreno 'recai totalmente sobre o comprador, encarecendo os apartamentos e forçando o incorporador a fazer um acabamento pouco condizente com a localização privilegiada da maior praia de Vitória, dando, à cidade, em lugar de prédios bonitos e esbeltos, apartamentos caros com acabamentos a desejar, em prédios de fachada pobre.

Pudemos compreender a justificativa desta douta Comissão, a qual tem preocupações com a exata distribuição de população, na cidade, em função, naquele bairro, de uma rede de distribuição de água que, em 1995 poderia estar obsoleta, agravado pelo problema de que a CESAN dispõe apenas de uma fonte - o Rio Jucú - cuja vazão de água ficaria comprometida. Ora, conforme pudemos no debate expor publicamente, o cidadão que não puder instalar-se em Camburi, procurará outras opções na Grande Vitória, que é TODA servida pelo mesmo manancial - Rio Jucú - se não tomar água aqui, vai tomar logo ali. A CESAN, portanto, que se enquadre, pois tem vinte anos para isto...

Os ilustres membros desta douta Comissão, também sabem que, sem um modelo de assentamento, que propicie prédios esbeltos e imponentes, não terá incentivado o turismo na Av. Dante Michelini. Criaria, antes, uma zona hoteleira difícil, de poucos investimentos e atrativos para os turistas, o que seria uma lástima...

Ao exame desta douta Comissão,

Convictos de sermos atendidos em justa decisão, enviamos saudações

Emílio Melhem Bumachar
Emílio Melhem Bumachar

José Emílio Bumachar
José Emílio Bumachar

Vitória, 13.09.79