

# Proibido construir em Vila Velha

Tribunal de Justiça manteve decisão sobre 13 pontos do Plano Diretor Municipal, considerados inconstitucionais

Daniel Figueredo

Novas casas, prédios e galpões não poderão ser construídos em Vila Velha por falta de regulamentação na cidade. Os artigos do Plano Diretor Municipal (PDM) que tratam do assunto foram mantidos inconstitucionais por decisão tomada ontem pelo Tribunal de Justiça do Espírito Santo (TJ-ES).

O TJ-ES negou o recurso da Câmara Municipal de Vila Velha que pedia revisão da decisão. O embargo de declaração foi negado pelo relator, o desembargador Dair José Bregunce. Ele não analisou o recurso por considerá-lo “intempestivo”, ou seja, apresentado fora do prazo legal.

A decisão do Tribunal de Justiça, segundo a Prefeitura de Vila Velha, causa transtornos no município. De acordo com a secretária de Desenvolvimento Urbano de Vila Velha, Ana Márcia Eller, nenhuma construção poderá ser licenciada pela prefeitura.

“Hoje não temos as regras de uso e ocupação do solo e regras de construções de edificações. Esses artigos foram considerados inconstitucionais e estamos sem os parâmetros legais para novas construções”, explicou.

Para o presidente do Sindicato das Indústrias da Construção Civil (Sinduscon), Aristóteles Passos Costa Neto, a negativa do TJ-ES complica a situação. “Temos de pensar daqui para adiante e como se darão os empreendimentos que estavam previstos para a região”, afirmou. Segundo ele, o sindicato ainda analisa como vai proceder juridicamente.

O promotor de Justiça do Ministério Público do Estado (MP-ES) Gustavo Senna Miranda acredita



ADEMIR RIBEIRO/AT

## PRÉDIOS NA RUA

Desembargador Augusto Botelho, na Praia da Costa, em Vila Velha. Novas casas, prédios e galpões não poderão ser construídos no município por falta de regulamentação. Com a decisão do Tribunal de Justiça, cidade está sem Plano Diretor Municipal

que a decisão judicial foi correta. “Não houve participação popular na discussão do PDM, principalmente quando ele foi para a Câmara, o que desnaturou um PDM construído de forma democrática.”

## CONSTRUÇÕES

As construções antigas, de acordo com Eller, não estão proibidas. “Nós aprovamos o licenciamento de obras que já estavam em processo de construção, mas licença nova, não. E não importa o tamanho da edificação”, disse.

O presidente do Sinduscon acredita que o critério adotado pela prefeitura para a liberação dos empreendimentos é errôneo. “A prefeitura está adotando o critério de só quem começou a construção tem direito ao licenciamento. Nós discordamos disso”, afirmou.

## OS PONTOS DO PDM VETADOS PELA JUSTIÇA

### 1 Estudo de impacto

> O ESTUDO de Impacto de Vizinhança era só para condomínios com mais de 200 unidades habitacionais.

### 2 Afastamento entre prédios

> NÃO ERA necessário afastamento entre prédios caso eles tivessem uma parede sem janelas.

### 3 Zona de Interesse Ambiental

> LOTEAMENTO Monte Moreno, localizado no Morro do Moreno, era excluído da zona delimitada como área de preservação.

### 4 Áreas de preservação

> ÁREAS urbanas, como parques e praças seriam consideradas áreas de preservação ambiental.

### 5 Base do prédio

> UMA DAS REGRAS previa que os pavimentos que são a base do prédio,

destinados à área de uso comum e vagas de garagem, poderiam ocupar toda a área do terreno.

### 6 Ocupação do solo

> COMÉRCIOS e varandas não entravam no cálculo de ocupação, podendo ocupar grande parte do terreno.

### 7 Contagem das lajes

> COM A REGRA, as lajes poderiam ocupar todo o terreno do prédio e não entravam na altura da edificação.

### 8 Altura da edificação

> Um dos artigos contestados falava sobre o aumento no limite de altura dos edifícios na orla de 15 para 17 andares.

### 9 Vagas

> AS REGRAS para calcular a quantidade de vagas de garagem por uni-

dade residencial, industrial e comercial tiveram valores alterados.

### 10 Zona de ocupação prioritária

> O PDM colocava uma regra específica para a zona 5, na região de Itaparica e Itapoã, que era diferente do restante da cidade.

### 11 Afastamento entre blocos

> NO CASO de edificações com blocos independentes ou interligados por pisos comuns, a regra para afastamentos mínimos muda.

### 12 Cobertura

> A COBERTURA não seria computada na altura máxima da edificação.

### 13 Taxa de permeabilidade

> NO PDM também se previa mudanças nos valores propostos para a taxa de permeabilidade — área de absorção da água no solo.

## ENTENDA O CASO

## Regras foram descumpridas

### Projetos de lei e aprovação

Em 2007, foi criado o PDM com audiências públicas pela Prefeitura de Vila Velha. O projeto havia sido discutido com a população e foi para a Câmara de Vereadores.

Na Câmara, o projeto recebeu 13 alterações e foi aprovado, transformando-se em lei.

Em 2011, foi aprovado novo PDM pela Câmara de Vila Velha, porém sem discussão com a sociedade civil.

### Questionamento judicial

O Ministério Público do Estado questionou a validade dos dois PDMs por descumprirem regras constitucionais

de discussão junto à sociedade, com a realização de audiências públicas.

O PDM de 2011 foi considerado completamente inconstitucional pelo Tribunal de Justiça. E o de 2007 teve 13 artigos considerados inconstitucionais.

### Novo PDM

A Prefeitura de Vila Velha está em fase de discussão para criar um novo PDM para o município. Enquanto não há nova lei, obras no município não podem ser liberadas.

A prefeitura enviou o Projeto de Lei 09/13, recuperando a discussão de 2006, para sanar provisoriamente o problema.

## Prefeitura quer projeto original



LEONARDO BICALHO - 17/03/2013

PRÉDIOS em Vila Velha: projeto

A Prefeitura de Vila Velha está adotando uma medida de emergência para sanar a falta de lei para construções na cidade.

Segundo a secretária municipal de Desenvolvimento Urbano, Ana Márcia Eller, foi enviado o Projeto de Lei 09/13 à Câmara de Vila Velha para retomar o projeto anterior às alterações consideradas inconstitucionais.

“Estamos recuperando a proposta de lei original que o Executivo tinha feito em 2006.”

Segundo Eller, o projeto original

cumprir os requisitos necessários para ser considerado constitucional, visto que foi discutido com a população.

“Buscamos resgatar essas propostas de 2006 que foram discutidas com a população. Apresentamos esse projeto para o Ministério Público. A proposta tinha passado por processos de audiência pública e discussão com a população.”

Segundo ela, o projeto está em fase final de tramitação na Câmara. A lei serviria de transição para a discussão do PDM da cidade.