

APONTAMENTOS SOBRE A MINUTA DO PDM

Apontamento 01.

Art. 25. O território municipal de Cachoeiro de Itapemirim subdivide-se em Área Urbana e Área Rural.

I. A Área Urbana é aquela delimitada pelo perímetro urbano da sede municipal e das sedes distritais, cujos perímetros são definidos por lei municipal;

II. A Área Rural é aquela situada fora do perímetro definido como urbano, que tem por vocação econômica a produção primária sendo regida pelas normas deste PDM, no que couber, e pelas normas estabelecidas pelo Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária (INCRA) e legislação competente.

O artigo deixou de prever a possibilidade da existência de área rural em imóveis situados em zona urbana por força da destinação a ele conferida pelo proprietário.

Apontamento 02.

Art. 26. O perímetro urbano inclui a área urbana consolidada e a área de expansão urbana, nos termos do estabelecido pela Lei Federal nº 6.766/79.

§1º. Considera-se no município de Cachoeiro de Itapemirim a área urbana consolidada aquela que corresponde aos limites dos bairros no distrito sede, e os limites da ocupação consolidada nas sedes dos demais distritos.

(...)

§3º. Os Anexos I e II delimitam o perímetro urbano, a área urbana consolidada e área de expansão urbana para o distrito sede e para os demais distritos.

Solicito esclarecimentos sobre os critérios utilizados para estabelecimento da área urbana consolidada, haja vista ter sido considerada grande parte do território municipal como tal.

Apontamento 03.

Art. 30. O macrozoneamento municipal atende aos objetivos estratégicos do PDM, em especial:

X. Resguardar a distância mínima de 150 (cento e cinquenta) metros entre a área de mineração e a área para fins habitacionais, visando consolidar o desenvolvimento econômico e qualificar a ocupação.

Solicito esclarecimentos sobre os critérios utilizados para estabelecimento da área de afastamento prevista no inciso X, do art. 30. Essa distância é suficiente para garantir a qualidade de vida dos munícipes?

Apontamento 04.

Art. 60. Constituem diretrizes para controle da ocupação, edificação e parcelamento dos terrenos, a serem observadas nas zonas urbanas estabelecidas nesta Lei:

I. Obedecer as regras de parcelamento, uso e ocupação conforme o zoneamento estabelecido para aquela porção territorial;

II. Não edificação em áreas de proteção permanente, de preservação ecológica, de alagamento e aquelas que apresentem declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento), **salvo se atendidas as exigências específicas** da autoridade competente;

Solicito esclarecimentos sobre quais exigências são essas que excepcionam as construções com declividade acima de 30%, uma vez que o art. 3º, inciso III, preceitua que não será permitido o parcelamento do solo em tais condições.

Apontamento 05.

Art. 66. Zona de Ocupação Orientada é **aquela que** cuja ocupação...

Sugiro retirar a palavra “que” da redação.

Apontamento 06.

Art. 74. Zona de Proteção do Rio Itapemirim é aquela que corresponde as áreas de proteção ambiental relativas as margens do rio Itapemirim em toda a extensão do território municipal, que apresenta os seguintes objetivos:

III. Implantação de parques lineares em toda a extensão do corpo hídrico ao longo do território municipal visando a valorização do rio Itapemirim, a disponibilização de espaços de lazer e convivência social, o aumento da permeabilidade e do conforto térmico.

Sugiro que se explicita as formas de realizar a implantação prevista no inciso I acima transcrito? Ex. desapropriação.

Apontamento 07.

Art. 86. As Zonas de Proteção do Ambiente Natural (ZPAN) classificam-se em 4 categorias:

II. ZPAN 2 – Compreende as Unidades de Conservação – UCs, pertencentes ao território municipal definidas, ou que vierem a ser definidas por legislação específica nos níveis Federal, Estadual e Municipal já incluindo:

c) Monumento Natural o Frade e a Freira (municípios de Cachoeiro de Itapemirim, Itapemirim e Vargem **Grande**);

Não seria Vargem Alta?

Apontamento 08.

Art. 87. Ficam reconhecidas pela presente lei como Zonas de Proteção do Ambiente Natural:

I. As áreas descritas nos Incisos de I a IV do Artigo **63** passíveis de espacialização;

O artigo 63 trata de outro tema.

Apontamento 09.

Art. 95. Este PDM promoverá e protegerá o patrimônio sociocultural, histórico, natural, paisagístico e arquitetônico por meio de inventários, registros, vigilância, tombamento e

desapropriação, e de outras formas de acautelamento e preservação conforme estabelece o Artigo 216, §1º da Constituição Federal e, também, através dos seguintes instrumentos:

§2º. O tombamento constitui ato administrativo realizado pelo Poder Público com o objetivo de preservar, por intermédio da aplicação de legislação específica, bens de valor histórico, cultural, arquitetônico, ambiental, paisagístico e de valor afetivo para a população, a fim de que não sejam destruídos ou descaracterizados.

O parágrafo segundo limita-se a conceituar o instituto do tombamento. Considerando que há diversos institutos que não estão sendo conceituados, ele se faz necessário?

Apontamento 10.

Art. 99. São objetivos das Zonas Especiais de Interesse Social:

III. Permitir a permanência de ocupações irregulares já existentes, desde que não acarretem risco à vida ou ao meio ambiente, nem apresentem graves impactos negativos ao planejamento da infraestrutura de serviços municipais, mediante propostas urbanísticas que possibilitem o pleno exercício do direito à moradia, como forma de promover a cidadania e o bem-estar social.

IV. Viabilizar a regularização fundiária e a produção da moradia de interesse social.

Sugiro que a minuta informe de maneira expressa os mecanismos que serão utilizados nos casos em que a regularização não se mostre possível. (Ex. remoção, demolição, desocupação, etc.)

Apontamento 11.

Art. 100. As Zonas Especiais de Interesse Social previstas por este Plano Diretor classificam-se em:

§ 1º Os projetos de ZEIS 1, 2 e 3 deverão obter Licença Ambiental, nos termos da Legislação vigente.

Sugiro que a minuta informe de maneira expressa os mecanismos que serão utilizados nos casos em que não seja possível obter-se a licença.

Apontamento 12.

Art. 102. Na regularização fundiária realizada mediante ação municipal ou sob sua intervenção, além dos instrumentos regulamentados pela lei federal 13465/2017, poderão ser utilizados os seguintes instrumentos:

- I. Alienação;
- II. Concessão de Uso Especial para fins de Moradia;
- III. Concessão do Direito Real de Uso;
- IV. Direito de Superfície;
- V. Doação;
- VI. Usucapião Especial Urbana.

Parágrafo Único. A regularização fundiária realizada mediante a usucapião urbana poderá ser promovida de forma individual ou coletiva através por procedimento jurídico encaminhado por outros agentes devendo o Executivo ser consultado quanto a sua viabilidade, avaliada sua localização.

1. Os instrumentos citados nos incisos já constam da lei referenciada, 13.465/2017. Há necessidade de tal repetição?

2. O Município não tem autonomia para exigir consulta prévia em Ações de Usucapião, seja ela individual ou coletiva. Sua manifestação se dá mediante notificação.

Apontamento 13.

Art. 121. Os parcelamentos urbanos e empreendimentos aprovados após a instituição desta Lei deverão respeitar as vias projetadas e a qualificar, previstas neste PDM e obedecer ao que dispõe o PlanMob-Cachoeiro.

O texto ficou ininteligível.

Apontamento 14.

Art. 123. A implantação de toda e qualquer via situada no território municipal deverá ser submetida à prévia análise e aprovação do órgão municipal responsável pela implementação da política de planejamento e desenvolvimento urbano.

§2º. Na hipótese em que a **via projetada apresente declividade superior a 30%** (trinta por cento), **somente será permitida a construção de escadarias.**

O texto exclui a possibilidade de vias, permitindo somente escadarias. Considerando as características de acentuado aclive do Município, pergunta-se: a intenção foi essa mesma?

Apontamento 15.

Art.131. As atividades já existentes à vigência deste PDM que, porventura, encontraremse em desacordo com o Regime de Atividades Estabelecidos para a sua Zona por esta Lei poderão ser compatibilizadas ou não ao novo zoneamento da seguinte forma:

O critério de aferição da incomodidade, através do número de denúncias e/ou reclamações junto aos órgãos competentes, se apresenta falho e coloca em insegurança o empreendimento quanto os vizinhos dele, pois depende de elemento subjetivo, ou seja, de pessoas que reclamam mais ou menos de determinada situação, variando no tempo e no espaço.

Ademais, é cediço que o alvará de funcionamento possui prazo de validade limitado a um ano, o que permite ao Município aferir regularmente a viabilidade de sua renovação.

Sugiro seja tal questão enfrentada pelo PDM, de modo a propiciar a resolução de casos em que o empreendimento esteja causando incômodo à população.

Apontamento 16.

Art.135. Os postos de abastecimento e de serviços para veículos não poderão ser instalados em lotes contíguos ou confrontantes a escolas, hospitais.

§1º. Os postos de abastecimento de combustível somente poderão ser instalados num raio superior a 150,00 m (cento e cinquenta metros) das atividades descritas no caput deste Artigo. Da mesma forma, as atividades descritas acima só poderão ser instaladas num raio superior a 150,00 m (cento e cinquenta metros) de postos de abastecimentos de combustível.

O limite expresso de 150m do parágrafo primeiro se choca com decisão do STF, que entendeu que vedações dessa natureza ferem um dos fundamentos da República que é a livre iniciativa (Art. 2º, inciso IV)

E se for o caso de manutenção, deve ser acrescentado o critério da antiguidade para aferição de qual empreendimento primeiro requereu sua instalação.

Apontamento 17.

A palavra “Prefeitura” aparece por três vezes, nos artigos 189, 237 e 256. Em todos os casos deve ser substituído por “Município”, pois a expressão prefeitura indica apenas o prédio central da Administração, enquanto o termo “Município”, este sim, indica o Órgão apto às requisições e deliberações.

Apontamento 18.

Art.135. Os postos de abastecimento e de serviços para veículos não poderão ser instalados em lotes contíguos ou confrontantes a escolas, hospitais.

§1º. Os postos de abastecimento de combustível somente poderão ser instalados num raio superior a 150,00 m (cento e cinquenta metros) das atividades descritas no caput deste Artigo. Da mesma forma, as atividades descritas acima só poderão ser instaladas num raio superior a 150,00 m (cento e cinquenta metros) de postos de abastecimentos de combustível.

§2º. Os postos de abastecimento de combustível, já em funcionamento antes da publicação desta Lei e que se encontrarem num raio inferior ao determinado no §1º deste Artigo não poderão sofrer ampliação da área do empreendimento.

1. O limite expresso de 150m do Parágrafo primeiro se choca com decisão do STF, que entendeu que vedações dessa natureza ferem um dos Fundamentos da República (Livre iniciativa, art. 2º, inciso IV).

E se for o caso de manutenção, deve ser acrescentado o critério da antiguidade para aferição de qual empreendimento primeiro requereu sua instalação.

2. Se tal artigo não for mantido, o §2º também não fará sentido. Ou seja, se não houve limite de 150m, também não deve ser impedida a ampliação.

CONTINUAÇÃO DOS APONTAMENTOS SOBRE A MINUTA DO PDM

RESPONSÁVEL: VAGNER ANTÔNIO DE SOUZA

Apontamento 19.

Art. 137. Os cemitérios horizontais ou verticais, particulares, públicos ou outros, devem ser submetidos a licenciamento ambiental junto ao órgão municipal competente.

(...)

§2º. Os cemitérios já implantados por ocasião da publicação desta Lei devem, para a continuidade de sua atividade, ser submetidos a licenciamento ambiental corretivo a partir da publicação desta Lei, com o estabelecimento de medidas de controle ambiental, mitigadoras e compensatórias, e a fiscalização de seu cumprimento pelo órgão competente, sob pena de os dirigentes deste e os proprietários e gestores dos cemitérios incorrerem nas sanções previstas na Lei nº 9.605, de 12 de fevereiro de 1998 (Lei de Crimes Ambientais).

Sugiro que, no caso dos cemitérios já existentes, seja estabelecido o prazo para obtenção do licenciamento ambiental corretivo e o posicionamento da municipalidade ante a eventual impossibilidade de continuidade de suas atividades.

Apontamento 20.

Art. 138. Consideram-se instalações especiais para as finalidades previstas por esta Lei os equipamentos potencialmente causadores de interferência na paisagem natural ou construída, quer sejam públicos ou privados.

(...)

§2º. As faixas de terrenos ao longo das linhas de transmissão de energia elétrica, dutos, polidutos, oleodutos, gasodutos e minerodutos ficam declaradas de utilidade pública para fins de servidão administrativa e, portanto, áreas non aedificandi.

Entendo ser necessária a indicação da metragem da área non aedificandi.

Apontamento 21.

Art. 141. Fica condicionada a uma avaliação técnica de impacto, conforme legislação pertinente, a instalação de estação e mini estação de radiocomunicação, **assim como e** equipamentos afins de telefonia móvel celular ou tecnologia similar nas seguintes situações:

(...)

IV. quando a altura das instalações for superior a 45,00m (quarenta e cinco metros) e a localização prejudicar os aspectos paisagísticos e urbanísticos do entorno da região;.

1. Sugiro alterar a redação do caput para constar: “assim como de”.

2. Solicito esclarecimentos quanto à redação do inciso IV que prevê a necessidade de avaliação técnica de impacto somente nos casos em que forem prejudicados aspectos paisagísticos/urbanísticos E a altura da instalação for maior que 45 metros. São requisitos cumulativos.

Entendo que, havendo prejuízo paisagístico/urbanístico a avaliação técnica de impacto se impõem, independente da altura da instalação.

Apontamento 22.

Art. 141. Fica condicionada a uma avaliação técnica de impacto, conforme legislação pertinente, a instalação de estação e mini estação de radiocomunicação, **assim como e** equipamentos afins de telefonia móvel celular ou tecnologia similar nas seguintes situações:

(...)

IV. quando a altura das instalações for superior a 45,00m (quarenta e cinco metros) e a localização prejudicar os aspectos paisagísticos e urbanísticos do entorno da região;.

1. Sugiro alterar a redação do caput para constar: “assim como de”.

2. Solicito esclarecimentos quanto à redação do inciso IV que prevê a necessidade de avaliação técnica de impacto somente nos casos em que forem prejudicados aspectos paisagísticos/urbanísticos **E** a altura da instalação for maior que 45 metros. São requisitos cumulativos.

Entendo que, havendo prejuízo paisagístico/urbanístico a avaliação técnica de impacto se impõem, independente da altura da instalação.

Apontamento 23.

Art. 183. Na execução do loteamento, caberá ao loteador:

I. **Locação** das ruas e quadras;

Aparentemente, houve equívoco no uso palavra **LOCAÇÃO** contida no inciso I do artigo 183.

Apontamento 24.

Art. 193. Os lotes resultantes de desmembramento deverão ter frente para logradouros já existentes e guardar as áreas mínimas exigidas, conforme Anexo XV.

Parágrafo Único. Excepcionalmente serão admitidos acessos por servidão nestes casos, será permitida a largura mínima de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) para a servidão, não podendo a mesma ser obstruída.

A utilização de servidão para fins de desmembramento é temerária. Assim, entendo que, caso se entenda por excepcionar tal possibilidade, tal exceção deve ser prevista de forma expressa.

Apontamento 25.

Art. 206. Sempre que se verificar infração aos dispositivos desta Lei, o proprietário será notificado para corrigi-la.

Art. 207. As notificações expedidas pelo órgão fiscalizador mencionarão o tipo de infração cometida, determinando o prazo para correção.

Parágrafo Único. O não atendimento à notificação implicará lavratura de auto de infração, com embargo das obras porventura em execução, e imposição de multa de acordo com o Código Tributário Municipal e Regulamento de Multas do Código de Obras, Lei Municipal nº. 2.008/75, ou instrumento legal equivalente.

Art. 208. Os recursos de auto de infração deverão ser interpostos no prazo de 30 (trinta) dias, contados a partir do primeiro dia útil do seu recebimento e dirigidos ao setor competente.

Os artigos acima transcritos tratam de matéria já prevista em legislação específica e que, por sua natureza, não deveriam constar do PDM.

Apontamento 26.

Art. 211. (...)

(...)

§2º. É responsabilidade do empreendedor a garantia do exercício dos usos e das atividades com o cumprimento das medidas mitigadoras, potencializadoras e compensatórias **atribuídas a elas** por esta Lei ou no processo de licenciamento urbanístico ou ambiental, bem como o devido atendimento às condições e exigências de segurança previstas na legislação pertinente.

Retificar a redação do texto acima para que onde consta a expressão: “atribuída a elas”, passe a constar “a ele atribuídas”.

Apontamento 27.

Art. 226 ao art. 272.

Constata-se que os artigos acima repetem os instrumentos de gestão do solo urbano e seus respectivos procedimentos previstos no Estatuto da Cidade.

Salvo engano, uma grave fragilidades se apresenta ao legislar dessa forma, qual seja, a possibilidade do nascimento, através de lei federal, de outros instrumentos mais modernos para os mesmos fins, cuja utilização restará impossibilitada pela ausência de previsão pelo PDM em vigor.

Eventuais adaptações da aplicação da Lei Federal à realidade podem ser previstas de forma resumida, por exemplo: i) a inclusão do possuidor do imóvel como legitimado para ser notificado, nos termos do art. 231; ii) Também, a possibilidade de utilização do endereço constante do cadastro imobiliário do Município de Cachoeiro de Itapemirim para fins de notificação.

Apontamento 28.

Art. 281. Compete ao Conselho do Plano Diretor Municipal – CPDM:

(...)

IX. Analisar e opinar mediante resoluções versando sobre a correta interpretação de casos omissos ou conflitantes da legislação urbanística municipal, **indicando as respectivas soluções** e opinar sobre as regulamentações decorrentes desta lei;

Entendo que, ao prever que o CPDM poderá indicar soluções, o PDM poderá ser alterado sem a devida participação popular, gerando nulidades, semelhante ao que já aconteceu com o atual PDM, que teve alterações declaradas nulas pelo Tribunal de Justiça do Estado do Espírito Santo.

Apontamento 29.

Art. 304. O Chefe do Executivo expedirá decreto regulamentando o PRC, contendo, necessariamente:

(...)

Parágrafo único.

(...)

b) que as edificações residenciais, enquadráveis na disciplina desta Lei e que apresentem grandes distorções em face da legislação urbanística ou edilícia, sujeitar-se-ão, para fins de regularização, às intervenções físicas mínimas que forem determinadas pelo órgão municipal de controle urbano, sob pena de não serem admitidas suas regularizações.

A expressão “*intervenções físicas mínimas*” aplicável aos casos que apresentem “*grandes distorções em face da legislação urbanística ou edilícia*” afigura-se inapropriada, uma vez que grandes distorções exigem grandes intervenções.

Apontamento 30.

Art. 306. Os procedimentos de regularização de edificações ater-se-ão **exclusivamente aos aspectos urbanísticos e edifícios**, vinculados apenas à minimização de exigências contidas na legislação municipal de edificações, posturas e urbanismo, bem assim em normas correlatas.

Entendo que nos procedimentos de regularização de edificações deverão também ser aferidos os aspectos ambientais.

Apontamento 31.

Art. 309. (...)

Parágrafo único. Decorrido o prazo de 36 (trinta e seis) trinta e seis meses anos as edificações serão consideradas irregulares.

Sugiro que da redação conste também que os proprietários/possuidores de imóveis irregulares sujeitar-se-ão a penalidades.

Apontamento 32.

Art. 313. Fixam-se os seguintes prazos para as regulamentações estabelecidas no Plano Diretor, a contar da entrada em vigor desta lei:

(...)

III. Excepcionalmente, a primeira eleição para composição do CPDM realizada após a publicação desta Lei, deverá **ocorrem** em até 3 (três) meses contados da sua vigência, em seção eleitoral específica, diversa da realização da Conferência Municipal da Cidade.

O entendimento dominante é de que não há direito adquirido ao proprietário de obra não iniciada, mesmo que este tenha tido seu projeto aprovado pelo Município.

Apontamento 33.

Art. 317. O Executivo deverá encaminhar à Câmara Municipal projeto de lei de revisão desta Lei o Plano Diretor, após oito anos, contados a partir da sua publicação, a fim de garantir a revisão do Plano Diretor Municipal a cada dez anos.

A expressão “revisão desta Lei o Plano Diretor” contida no artigo ficou sem sentido, devendo ser suprimida a expressão “o Plano Diretor”.

Apontamento 34.

Art. 318. Esta lei entra em vigor na data de sua publicação, as disposições em contrário, especialmente as Leis Municipais nos 5.890/2006 e 7.590/2018.

Faltou a expressão “revogando-se” após a expressão “publicação,”.

Apontamento 35.

A minuta do PDM não enfrenta a questão de inúmeras situações insolúveis de insuficiência de passeio e logradouros públicos em áreas “consolidadas.” Em muitos casos as medidas previstas para tais áreas são reconhecidamente superiores àquelas já existentes, e que, muito provavelmente, nunca serão alteradas.

Além disso, não trata, em nenhum momento, dos casos de retificação de medidas lineares, os quais são diretamente afetados pelas situações acima mencionadas.

Apontamento 36.

A minuta do PDM não incluiu diversos temas que são tratados na atual norma, muitos deles de natureza prática, podendo sua omissão acarretar insegurança jurídica.

Já foi feita uma avaliação de tal questão?