



Cachoeiro  
de Itapemirim

# SEMURB

SECRETARIA MUNICIPAL DE URBANISMO,  
MOBILIDADE E CIDADE INTELIGENTE



**REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL  
RELATÓRIO DE ANÁLISE DAS  
CONTRIBUIÇÕES À MINUTA DE LEI**

**Índice:**

1 Considerações Iniciais.....	01
2 Metodologia.....	03
3 Sugestões apresentadas em 25/06/2021, 01/07/2021 por José Amarildo Parmanhani – MESSSES.....	04
4 Sugestões apresentadas em 26/06/2021 por Karla Baldotto.....	07
5 Sugestões apresentadas em 28/06/2021 por Maria Luiza Andrade.....	08
6 Sugestões apresentadas em 01/07/2021 por Estêvão B. Galvão.....	14
7 Sugestões apresentadas em 02/07/2021 e 04/07/2021 por Carlos Magno Moraes Valiatti.....	24
8 Sugestões apresentadas em 03/07/2021 por Dino Rodrigues Santos.....	27
9 Sugestões apresentadas em 04/07/2021 pelo CAU.....	29
10 Sugestões apresentadas em 04/07/2021 e 06/07/2021 por Vagner Antônio de Souza.....	37
11 Sugestões apresentadas em 28/09/2021 no Relatório Final pelo GT Provisório do CPDM.....	59
12 Sugestões apresentadas em 01/10/2021 pela ASCOSUL no Ofício 006/2021.....	111
13 Adequações promovidas pela Equipe Técnica SEMURB.....	114

Anexo Único – Análise Comparativa da Nova Minuta de Lei: Antes x Após as contribuições da Consulta Pública

## **1 CONSIDERAÇÕES INICIAIS**

A Lei Municipal nº 5.890, de 31 de outubro de 2006, que institui o Plano Diretor Municipal e o Sistema de Planejamento e Gestão do Município de Cachoeiro de Itapemirim prevê, em seu artigo 398, a necessidade de revisões e atualizações periódicas dentro do prazo máximo de 10 (dez) anos, ou seja, que fosse efetivamente revisada até 31/10/2016, o que, de fato, não ocorreu.

Além disso, por força de decisão judicial do Egrégio Tribunal de Justiça do Estado do Espírito Santo, importantes leis municipais que tinham como escopo atualizar o PDM às demandas apresentadas pelo Município ao longo do prazo de vigência da referida lei foram consideradas inconstitucionais em razão da ausência de comprovação da realização dos estudos técnicos e de audiências públicas necessários à elaboração de cada um dos referidos regramentos.

Sendo assim, ante a premente necessidade de se proceder a revisão do plano diretor municipal e, considerando-se que o referido processo de revisão, devido a sua importância e complexidade, requer a devida observância de todas as formalidades e requisitos legais, tornou-se imperioso que, antes de se iniciarem os trabalhos de revisão do PDM, se buscasse resgatar alguns dos dispositivos legais tornados sem efeito, pelo prazo necessário a publicação do novo plano diretor, a fim de permitir ao Poder Público realizar minimamente a gestão do uso e ocupação do espaço territorial pelo prazo estritamente necessário a publicação no novo marco legal.

Desta forma, diante dos fatos e razões resumidamente expostas, a fim de conferir maior transparência e credibilidade ao processo de atualização e revisão do Plano Diretor, o Executivo Municipal decidiu pela contratação de empresa de consultoria especializada através da realização de procedimento licitatório específico para tal fim, que teve como vencedor a Latus Consultoria, Pesquisa e Assessoria de Projetos Ltda EPP.

Nesse sentido, o processo de atualização e revisão da Lei Municipal nº 5.890/2006 pautou-se no cumprimento de todas as exigências legais a ele aplicáveis, especialmente aquelas inscritas na Lei Federal nº 10.257/2001, Estatuto da Cidade, observando por fundamento e princípio a efetiva participação da população de todo o território municipal, do Executivo, do Legislativo, da Sociedade Civil Organizada, representado pelas seguintes ações:

1. instituição da Equipe Técnica Municipal destinada a coordenação das atividades de atualização e revisão;
2. criação da Comissão Técnica de Revisão e Atualização do Plano Diretor Municipal, responsável pelo desenvolvimento das atividades de atualização e revisão;
3. realização de 4 (quatro) audiências públicas, 18 (dezoito) reuniões comunitárias em várias regiões do município, incluindo as sedes dos

distritos, 3 (três) reuniões temáticas, 35 (trinta e cinco) reuniões telepresenciais, 5 (cinco) workshops, disponibilização de formulário eletrônico e página de internet para recebimento de contribuições populares e acompanhamento dos trabalhos de revisão;

4. acompanhamento dos trabalhos de atualização e revisão pelo Conselho do Plano Diretor Municipal e do Ministério Público, que compõem a Comissão de Acompanhamento dos trabalhos;
5. instituição de um Fórum Comunitário constituído por representantes eleitos pelos participantes das reuniões comunitárias;
6. levantamentos, pesquisas e inspeções de campo;
7. informações fornecidas pelas secretarias municipais e órgãos da Administração Indireta;
8. legislação municipal urbanística básica, envolvendo:
  - a) Plano de Desenvolvimento Local Integrado de Cachoeiro de Itapemirim – PDLI / 1974;
  - b) Lei Municipal nº 5.890/2006, que instituiu o Plano Diretor Municipal e o Sistema de Planejamento e Gestão do Município de Cachoeiro de Itapemirim;
  - c) Lei Orgânica do Município;
  - d) Plano Plurianual (PPA).

Assim, concluídas todas as etapas previstas para o processo de revisão, restou encaminhada pela empresa de consultoria a minuta de lei que – a fim de melhor certificar que realmente traduz as expectativas, necessidades e realidades do Município, especialmente porque contou com a efetiva participação de mais de 1.000 pessoas no seu processo de elaboração – foi submetida a consulta pública no período de 24/06/2021 a 29/09/2021.

Desta forma, o presente relatório objetiva apresentar o resultado das análises realizadas pela Equipe Técnica da Secretaria Municipal de Urbanismo, Mobilidade e Cidade Inteligente – SEMURB, adiante firmada, de todas as contribuições apresentadas à referida minuta de lei sob consulta pública pela população, encaminhadas eletronicamente para o e-mail [semurb@cachoeiro.es.gov.br](mailto:semurb@cachoeiro.es.gov.br) e, também, aquelas constantes do Ofício CAU/ES nº 078/2021, do Relatório Final elaborado pelo Grupo de Trabalho Provisório do Conselho do Plano Diretor Municipal e encaminhado através do Memorando/GTCPDM/nº003/2021 e do Ofício 006/2021 da ASCOSUL.

## **2 METODOLOGIA**

Todas as contribuições apresentadas à minuta de lei sob consulta pública foram analisadas pela Equipe Técnica SEMURB e constam neste relatório na sua integralidade conforme encaminhadas a esta Secretaria Municipal de Urbanismo, Mobilidade e Cidade Inteligente, sendo agrupadas por data e proponente e respondidas, motivadamente, conforme o seu teor, sendo consideradas “**PERTINENTES**” ou “**NÃO PERTINENTES**” quando materializarem sugestão de inclusão, alteração ou supressão de conteúdo da minuta em destaque.

Os referidos termos “PERTINENTE” ou “NÃO PERTINENTE” estão relacionados apenas ao acolhimento ou não da referida proposição para fins de alteração do texto legal sob análise, não representando juízo de valor, inclusive porque todas as contribuições apresentadas demonstraram-se relevantes.

As respostas e/ou os resultados das análises proferidas pela equipe técnica SEMURB encontram-se consignadas imediatamente após a transcrição literal (sem correções) de cada contribuição sob o subtítulo “***Análise da Equipe Técnica SEMURB***”.

As referências aos artigos constam de forma geral nas análises, uma vez que as inclusões de novos dispositivos resultantes das proposições apresentadas implicaram na alteração da numeração dos dispositivos da minuta.

O critério de avaliação utilizado pela Equipe Técnica SEMURB considerou, para cada sugestão, a adequação da matéria ao que preconiza a legislação vigente, a apresentação de estudos de viabilidade e o atendimento aos necessários requisitos técnicos.

A Análise Comparativa da Nova Minuta de Lei: Antes x Após as contribuições da Consulta Pública que compõe o Anexo Único do presente Relatório de Análise das Contribuições à Minuta de Lei permitirá a análise de cada contribuição por dispositivo, conforme estes se encontram no texto da minuta em apreço.

Os documentos utilizados para encaminhamento das referidas contribuições – e-mails, anexos de e-mails, ofícios e relatórios – encontram-se integralmente disponibilizados na página Espaço Plano Diretor, na qual, além destes, poderão ser acessados todos os materiais relativos ao processo de atualização e revisão do Plano Diretor Municipal, inclusive o presente Relatório de Análise das Contribuições à Minuta de Lei.

### **3 SUGESTÕES APRESENTADAS EM 25/06/2021, 01/07/2021 POR JOSÉ AMARILDO PARMANHANI – MESSÉS**

3.1 No Anexo XV no item GA (Gabarito) temos situações de 6 ou 10 pav, 10 ou 15 pav e 15 ou 20. Conforme explicações do Secretário Alex, havendo opção do empreendedor pelo uso do Gabarito maior será cobrado uma outorga onerosa.

Pergunto:

Quais os critérios para a cobrança desta outorga?

Quais os valores da outorga?

#### **- Análise da Equipe Técnica SEMURB:**

Inicialmente, faz-se necessário esclarecer que, conforme a metodologia utilizada, que foi devidamente referendada pela sociedade ao longo de todo o processo de revisão, os índices urbanísticos deverão decorrer da infraestrutura disponível para cada zona e, ainda, ao que foi pactuado com a população.

Assim, para algumas zonas, tolera-se que se possa edificar acima do gabarito máximo estabelecido, mediante a prestação de uma contrapartida (outorga onerosa) a ser prestada pelo beneficiário, conforme prevê a Lei Federal nº 10.257/2001, Estatuto da Cidade, uma vez que essas áreas apresentam uma maior infraestrutura porque receberam maiores investimentos do Poder Público e da sociedade, sejam empreendedores ou consumidores.

O potencial construtivo adicional passível de exigência por parte do poder público resulta do somatório dos referidos investimentos. Deste modo, através da outorga onerosa do direito de construir, é efetuada a cobrança pelo uso adicional do solo urbano, a fim de que os recursos possam ser devolvidos à coletividade e reinvestidos na própria cidade, criando-se um círculo virtuoso.

Desta forma, o empreendedor que deseja edificar uma área maior do que aquela estabelecida pelo coeficiente de aproveitamento básico deverá adquirir do município esse potencial construtivo adicional, contribuindo simbolicamente aos investimentos previamente realizados pela coletividade.

Sendo assim, em resposta aos questionamentos apresentados, esta Equipe Técnica SEMURB considerou **PERTINENTE** que o texto legal da minuta sob análise possa melhor disciplinar a matéria nos termos dos artigos 259 a 263; 269, 271 e 272 e dos novos Anexos XVII e XVIII, suprimindo-se os antigos artigos 241; 242; 243; 244; 247; 248, p. único; 250, p. único; 252, p. único e 254 “*in fine*” e respectivos incisos I, II e III.

3.2 No Anexo XVI – vagas de garagens. Precisamos revisar o item INDÚSTRIA: não justifica existir uma vaga a cada 30m<sup>2</sup> para Galpões que servem apenas para depósitos de chapas, ou abrigo de maquinários de produção industrial. A sugestão é considerar apenas os escritórios, número de funcionários etc.

**- Análise da Equipe Técnica SEMURB:**

Esta Equipe Técnica considerou **PERTINENTE** a presente sugestão em razão dos motivos apresentados e esclarece que, em face disso, o critério para regular o tema passou a considerar o tipo de uso aliado à condicionante (área construída / unidade), em substituição ao critério atividade da edificação aliado à condicionante (área útil).

Desta forma, o tema passou a ser regulamentado conforme o novo Anexo XVI da minuta de lei.

3.3 Ainda no Anexo XVI – carga e descarga:

- lojas comerciais: tem um erro de numeração: é 500m<sup>2</sup> e não 5.000 / também deve-se reduzir o número de exigência de caminhões, temos que considerar lojas médias em bairros, que exigência menor de vagas.
- no item indústria: não há necessidade de 1 vaga/1000m<sup>2</sup>. Revisar pra bem menos.

**- Análise da Equipe Técnica SEMURB:**

Esta Equipe Técnica considerou **PERTINENTE** a presente sugestão pelos motivos já apresentados no item 3.2 (retro).

Desta forma, o tema passou a ser regulamentado conforme o novo Anexo XVI da minuta de lei.

3.4 Nosso entendimento, esta parte da Proposta de Lei do Anexo XV – NORMAS DE OCUPAÇÃO, está muito subjetiva, é necessário que haja uma Legislação complementar muito clara, objetiva, inclusive com valores pré-definidos, caso contrário entendemos que seja melhor suprimir a opção do segundo índice, e termos um número único, por Zona, tanto no GA (Gabarito) quanto no CA (Coeficiente de aproveitamento).

**- Análise da Equipe Técnica SEMURB:**

Esta Equipe Técnica considerou **PERTINENTE** a presente sugestão pelo fato de que a organização das informações constantes do referido Anexo XV torna difícil a compreensão do seu teor, demandando ser revista.



Desta forma, o tema passou a ser regulamentado conforme o novo Anexo XV da minuta de lei, com acréscimo de campo específico relativo a possibilidade de utilização de outorga onerosa para cada tipo de zoneamento, o que permitiu uma melhor organização dos índices aplicáveis para cada zona, quais sejam, Gabarito, Taxa de Permeabilidade, Taxa de Ocupação, Coeficiente de Aproveitamento, Altura Total da Edificação, Afastamentos Mínimos e Parcelamento.



#### **4 SUGESTÕES APRESENTADAS EM 26/06/2021 POR KARLA BALDOTTO**

4.1 Gostaria de saber se está correto dizer que artigo 220 da Lei 5890 será substituído pelo artigo 157 da minuta de lei?

Analisando o artigo 157 da minuta de lei é correto afirmar que, para edificações multifamiliares, poderemos utilizar o afastamento lateral/frontal do subsolo, uma vez que seja atendida as exigências relativas a ventilação e iluminação?

Lei 5890/2006:

"Art. 220 – O pavimento subsolo deverá cumprir todos os índices urbanísticos da zona de uso onde está inserido, quando não estiver totalmente enclausurado.

§ 1º - O subsolo enclausurado deverá cumprir todas as exigências relativas a ventilação e iluminação.

§ 2º - O subsolo, enclausurado ou não, de edificações multifamiliares, seguirão os índices urbanísticos referentes ao embasamento previsto no Anexo XI - K (Edificação Multifamiliar, Comercial e Misto). "

Minuta de lei

"Art. 157. O subsolo totalmente enclausurado deverá cumprir todas as exigências relativas à ventilação e iluminação."

#### **- Análise da Equipe Técnica SEMURB:**

A presente indagação evidenciou a necessidade de que o texto normativo precisa ser mais claro a fim de permitir a correta delimitação do tema e possibilitar o seu devido cumprimento.

Sendo assim, em resposta ao questionamento apresentado, esta Equipe Técnica SEMURB considerou **PERTINENTE** que o texto legal da minuta sob análise possa melhor disciplinar a matéria nos termos constantes da nova redação do inciso V e do §2º do 161.

## **5 SUGESTÕES APRESENTADAS EM 28/06/2021 POR MARIA LUIZA ANDRADE**

5.1 A primeira é sobre vaga de garagem e estacionamentos - dentro deste pensamento de cidade compacta e pensando na Sustentabilidade no Urbanismo, e analisando vários artigos e incisos colocados no PDM, creio que precisa ser repensado. Justificativa: Na requalificação de uma cidade compacta e biofílica, avaliem os equipamentos comunitários de maior fluxo, que dependem de estacionamento.

- . Equipamentos públicos de bairros x Equipamentos Municipais
- . Mercadinho; de bairro x Supermercado/ Hipermercados;
- . Industrias;

Em bairros o uso se faz na maioria das vezes pé. Pode se estacionar nas vias locais. Nas indústrias, os funcionários vão de ônibus de empresas ou de moto. A área de carros na indústria chega quase a área do empreendimento. Achei muito alta na tabela;

Estamos trabalhando com um PDM que vai de encontro com a limitação de uso de carros (em uma cidade carrocêntrica) que Cachoeiro se transformou, as áreas de lazer precisam de estacionamento para viabilizar. Mas áreas maiores. Em bairros não. Comércio de bairros, geralmente se tornaram a parte da frente ou a garagem das casas.

### **- Análise da Equipe Técnica SEMURB:**

Trata-se de tema também abordado nas sugestões 3.2 e 3.3 (retro) para o qual esta Equipe Técnica considerou **PERTINENTE** a presente sugestão pelos motivos já apresentados no item 3.2 (retro).

Desta forma, o tema passou a ser regulamentado conforme o novo Anexo XVI da minuta de lei.

5.2 Gabarito x Outorga onerosa – precisa ficar claro, pelo menos o gabarito e a área específica onde a outorga poderia ser aplicada. Como nunca foi aplicado e não me aprofundi neste item em cursos, tive várias dúvidas; Lembrando que no PDM de 2006 os instrumentos já existiam e nunca foi trabalhado porque ninguém sabia fazer e não foi desenvolvido. Se é uma questão tributária e que nunca usamos, poderiam esclarecer posteriormente esta dinâmica. Assim como os outros instrumentos.

### **- Análise da Equipe Técnica SEMURB:**

Trata-se de tema também abordado na sugestão 3.1 para o qual se evidenciou a necessidade de tornar o texto normativo mais claro a fim de permitir a correta delimitação do tema e possibilitar o devido cumprimento.

Sendo assim, esta Equipe Técnica SEMURB considerou **PERTINENTE** que o texto legal da minuta sob análise possa melhor disciplinar a matéria nos termos dos artigos 259 a 263; 269, 271 e 272 e dos novos Anexos XVII e XVIII, suprimindo-se os antigos artigos 241; 242; 243; 244; 247; 248, p. único; 250, p. único; 252, p. único e 254 “*in fine*” e respectivos incisos I, II e III.

**5.3** As áreas de zoneamento são muitas e algumas não tem as atividades definidas. Ex agropastoril. Nas reuniões que participei não vi mapas detalhados, levantamentos etc. As novas áreas dos distritos que foram alcançadas no PDM, precisam ser abertas a criatividade de suas vocações, de forma a tornar o espaço criativo, turístico e produtivo, se assim for. Tudo muito novo ainda e com chances real de avançar ou virar novos empreendimentos se não for monitorado.

#### **- Análise da Equipe Técnica SEMURB:**

Em relação ao tema apresentado pela proponente, releva destacar que, além dos estudos de campo, levantamentos técnicos e estatísticos, a proposta de zoneamento constante da minuta de lei sob consulta pública considerou, efetivamente, as opiniões dos residentes locais em toda a extensão do município, inclusive nos distritos, com registro das vocações e potencialidades locais a serem desenvolvidas ou fortalecidas.

Nesse sentido, mister se faz informa que a referida Macrozona Agropastoril corresponde a porção do território rural, ressaltando-se que as diretrizes e objetivos da referida macrozona encontram-se devidamente estabelecidos nos artigos 44 e 45 da minuta de lei sob análise, assim como os perímetros urbanos das sedes distritais com os seus respectivos parcelamentos encontram-se definidos conforme Anexo XV.

Em face dos motivos ora expostos a Equipe Técnica considerou **NÃO PERTINENTE** a presente contribuição para fins de adequação à minuta em apreço.

**5.4** Outro ponto, seria o que a secretaria terá de oferecer para implantação do novo PDM. Seria interessante uma visão de bairro. A cunpuntura de bairro, pois uma coisa é controle atividades, outra controle de impactos.

#### **- Análise da Equipe Técnica SEMURB:**

Como já informado na resposta da sugestão 5.3 (retro), além dos estudos de campo, levantamentos técnicos e estatísticos, a proposta de zoneamento constante da minuta de lei sob consulta pública efetivamente considerou as opiniões dos residentes locais em toda a extensão do município, com registro das vocações e potencialidades locais a serem desenvolvidas ou fortalecidas.

Nesse sentido, o novo PDM prevê a adoção das tabelas Classificação das Atividades e Regime de Atividades, nos Anexos XIII e XIV, respectivamente, cujo objetivo é proporcionar que os empreendimentos e suas respectivas atividades amoldem-se às características locais.

Em face dos motivos ora expostos a Equipe Técnica considerou **NÃO PERTINENTE** a presente contribuição para fins de adequação à minuta sob análise.

## 5.5 CAPÍTULO II - DO SISTEMA DE MONITORAMENTO E GESTÃO DO PDM Seção I - Dos Objetivos e Dos Componentes do SMG-PDM

Art. 273. Fica instituído o Sistema de Monitoramento e Gestão do Plano Diretor Municipal – SMG-PDM com o objetivo de promover a implementação, o monitoramento e o constante aperfeiçoamento do Plano Diretor Municipal e de planos, programas e projetos setoriais relacionados à política municipal de desenvolvimento territorial mediante processo de caráter permanente, descentralizado, integrado e participativo, que consubstancia a gestão democrática da cidade na promoção das suas funções sociais.

Alterações posteriores foi o que ocasionou os problemas no PDM. Alterações de itens logo após a aprovação e sem audiência pública. Também não houve um acompanhamento sistêmico da empresa que fez o PDM anterior, o que foi muito ruim para o CPDM e para a Secretaria. Acho interessante.

Pelo que analisei do PDM, as inúmeras citações de avaliação técnica, há de ter uma nova estrutura de secretaria para acompanhar tantos itens. Muito serviço.

A proposta deste PDM atinge o funcionamento da secretaria para encaixar tantas demandas.

Desejo sorte, uma vez que é comum a troca de secretários e funcionários;. Não podemos correr o risco de mais 15 anos de descompassos por falta de estruturação.

### **- Análise da Equipe Técnica SEMURB:**

A presente proposição possui relação ao referido marco legal, especialmente quanto a fiscalização e acompanhamento das regras estatuídas. Apesar disso, não configura matéria afeta a plano diretor municipal.

Nesse sentido, importa destacar que o texto normativo sob análise materializa a intenção da Administração Pública em adequar a sua estrutura administrativa para cumprimento dos objetivos previstos pela nova lei.

Em face dos motivos ora expostos a Equipe Técnica considerou **NÃO PERTINENTE** a presente contribuição para fins de adequação à minuta em apreço, uma vez que já se encontra contemplada no referido texto legal.

5.6 Instrumentos já foram contemplados e não usados por falta de cursos e estudos específicos .

Art. 226. Fica o Executivo Municipal autorizado a utilizar os seguintes instrumentos da gestão do solo urbano quando forem considerados necessários para o pleno cumprimento da função social da propriedade e da cidade e das diretrizes deste PDM:

- VII. Parcelamento, edificação ou utilização compulsórios; IPTU Progressivo no tempo e Desapropriação por títulos da dívida pública;
- II. Consórcio imobiliário;
- III. Transferência do Direito de Construir;
- IV. Outorga onerosa do direito de construir;
- V. Operações urbanas consorciadas;
- VI. Direito de preempção;
- VII. Direito de Superfície.

#### **- Análise da Equipe Técnica SEMURB:**

A presente proposição consiste numa reflexão relativa ao atual plano diretor e não numa sugestão à minuta de lei submetida a consulta pública. Tal reflexão norteou a forma como a matéria passaria a ser regulamentada pelo novo plano diretor.

Nesse sentido, a minuta de lei sob análise coaduna-se aos objetivos trazidos pela proponente, à medida que contempla regramentos voltados a aplicação dos referidos instrumentos urbanísticos, o que não ocorre na atual legislação.

Em face dos motivos ora expostos a Equipe Técnica considerou **NÃO PERTINENTE** a presente contribuição para fins de adequação à minuta em apreço, uma vez que já se encontra contemplada no referido texto legal.

5.7 Não foi contemplado item específico de sustentabilidade e incentivos ao uso de energia solar, captação de águas, etc e seus incentivos.

#### **- Análise da Equipe Técnica SEMURB:**

A Equipe Técnica considerou **PERTINENTE** a presente proposição em razão dos motivos apresentados.

Desta forma, o tema passou a ser regulamentado conforme os novos Art. 272 e Anexo XX da minuta de lei.

5.8 Heliporto não está contemplado. Só heliponto. Foi pauta de discussão calorosa no CPDM.

**- Análise da Equipe Técnica SEMURB:**

A Equipe Técnica considerou **PERTINENTE** a presente proposição em razão dos motivos apresentados.

Desta forma, o tema passou a ser regulamentado conforme os novos Art. 139, XI; 142; 236, §2º; 334, VIII

5.9 Subseção I, Do Conselho Do Plano Diretor Municipal, Favor avaliarem as cadeiras do CREA, CAU E OAB como membros natos e permanentes deste Conselho.

**- Análise da Equipe Técnica SEMURB:**

Em relação a presente proposição é importante destacar que, caso atendida, materializaria afronta ao Princípio da Isonomia, impossibilitando o devido cumprimento da Lei Federal nº 10.257/2001, especialmente em seus artigos 2º, II e 43, I, uma vez que representa privilégio a determinados setores em detrimento a outros.

Nesse sentido, vale destacar que vários outros segmentos representativos da população também possuem argumentos bastantes a pleitear um assento cativo no CPDM, a exemplo das pessoas com deficiência, dos idosos ou de quaisquer outros dos segmentos previstos no artigo 300 da minuta sob análise, que poderiam sentir-se menos favorecidos, ou, até mesmo, excluídos, caso esse tipo de benefício fosse concedido de forma seletiva em prol de determinadas entidades, reduzindo a importância dos demais segmentos sociais, o que, entendemos, deve ser evitado.

Ademais, a presente proposição representa prejuízo ao próprio segmento que se deseja privilegiar, uma vez que existem outras entidades representativas para os mesmos profissionais, quais sejam, Conselho Federal de Engenharia e Agronomia – CONFEA, Instituto de Arquitetos do Brasil – IAB ou Instituto dos Advogados Brasileiros – IAB, que restariam prejudicados, uma vez que não poderiam pleitear assento no CPDM, em real prejuízo à gestão democrática, já que lhes foi abruptamente retirado o direito de representar o seu próprio segmento no órgão colegiado destinado ao acompanhamento das políticas urbanas municipais.



Além disso, a própria dinâmica social proporciona que novas entidades representativas sejam criadas ao longo do tempo – sejam para um mesmo setor ou para novos segmentos – a exemplo do que ocorreu com o próprio CREA, segmentado em CAU, a quem doravante coube responder pelos profissionais da arquitetura ou do Conselho Federal de Técnicos Industriais do Espírito Santo – CRT/ES, criado para representar os desenhistas projetistas e cadistas, entre outros profissionais ou, em âmbito municipal, o surgimento da ACISCI, MESSES e PRÓ-VAREJO como alternativas do CDL local.

Diante disso, denota-se a inviabilidade técnica da adoção da presente proposição, uma vez que materializa real prejuízo ao processo democrático, inclusive à participação do próprio segmento que pretende beneficiar.

Nesta esteira, mister se faz destacar que as regras constantes dos artigos 299 a 302 da minuta sob análise privilegiam o processo democrático, em devida observância ao Princípio da Isonomia ou da Igualdade que, por materializar pilar do Estado de Direito, precisa ser devidamente resguardado para que o Conselho do Plano Diretor Municipal – CPDM possa cumprir a sua importante missão na gestão democrática do território municipal, representando efetivamente os diversos setores da sociedade local.

Em face dos motivos ora expostos a Equipe Técnica considerou **NÃO PERTINENTE** a presente contribuição para fins de adequação à minuta em destaque.

## **6 SUGESTÕES APRESENTADAS EM 01/07/2021 POR ESTÊVÃO B. GALVÃO**

6.1 Como o próprio PDM informa, é revisto por um período de 10 (anos), temos que alterar agora pensando em 2030, aonde a cidade será ainda maior, portanto, algumas decisões nesse momento atrapalhará alguns mais no futuro será necessária, alguns exemplos de Cachoeiro: Beira Rio, Linha Vermelha, mão única na Praça Jerônimo Monteiro, Samuel Levy entre outras.

### **- Análise da Equipe Técnica SEMURB:**

A presente proposição consiste ação relativa a aplicação do Plano de Mobilidade Urbana de Cachoeiro de Itapemirim que já se encontra contemplada no referido plano e não numa sugestão à minuta de lei submetida a consulta pública.

Nesse sentido, esclarecemos que o Plano de Mobilidade Urbana encontra-se totalmente recepcionado pela minuta de lei sob análise, aí incluídos todo os seus programas e ações, em especial a sugestão em destaque.

Em face dos motivos ora expostos a Equipe Técnica considerou **NÃO PERTINENTE** a presente contribuição para fins de adequação à minuta em apreço, uma vez que já se encontra contemplada no referido texto legal.

6.2 Reduzir os bairros (agrupar 2 ou mais bairros para tornar somente 1) analisar o mais tradicional/importante para manter o nome ou criar outro;

### **- Análise da Equipe Técnica SEMURB:**

Inicialmente, faz-se mister ressaltar que, além das especificidades socioeconômicas, cada bairro possui as suas características históricas e culturais, as quais demandam ser devidamente reconhecidas e respeitadas pelo Poder Público.

Nesse sentido, releva destacar que, além dos estudos de campo, levantamentos técnicos e estatísticos, a proposta de zoneamento constante da minuta de lei sob consulta pública considerou as opiniões dos residentes locais em toda a extensão do município, com registro das vocações e potencialidades locais a serem desenvolvidas ou fortalecidas, conforme se pode verificar das atas de reuniões comunitárias e setoriais disponibilizadas na página Espaço Plano Diretor, na qual, além destas, poderão ser acessados todos os materiais relativos ao processo de atualização e revisão do Plano Diretor Municipal.

Como não poderia ser diferente, qualquer alteração de simples denominação ou mesmo a unificação de bairros, além de comprometer este desejo social há tanto firmado, demandaria prévia aprovação popular, não bastando mero ato unilateral do Poder Público.



Em face dos motivos ora expostos a Equipe Técnica considerou **NÃO PERTINENTE** a presente contribuição para fins de adequação à minuta em destaque.

6.3 Agrupar Vargem Grande de Soturno com Gironda e parte da Gruta;

**- Análise da Equipe Técnica SEMURB:**

Trata-se de tema já respondido no item 6.2 (anterior) para o qual, em face dos motivos já expostos a Equipe Técnica considerou **NÃO PERTINENTE** a presente contribuição para fins de adequação à minuta em destaque.

6.4 Tornar parte ou total de Córrego dos Monos e a Gruta em área urbana;

**- Análise da Equipe Técnica SEMURB:**

Trata-se de tema já respondido no item 6.2 (anterior) para o qual, em face dos motivos já expostos a Equipe Técnica considerou **NÃO PERTINENTE** a presente contribuição para fins de adequação à minuta em destaque.

6.5 Duplicar as entradas da cidade (igual a entrada pelo São Joaquim) da Rodovia BR 482 Safra; Rodovia ES 488 Frade; entrada Santa Fé e entrada Córrego dos Monos.

**- Análise da Equipe Técnica SEMURB:**

A presente proposição consiste ação relativa a aplicação do Plano de Mobilidade Urbana de Cachoeiro de Itapemirim cuja viabilidade técnica será analisada no âmbito do referido plano e não numa sugestão à minuta de lei submetida a consulta pública.

Nesse sentido, esclarecemos que o Plano de Mobilidade Urbana encontra-se totalmente recepcionado pela minuta de lei sob análise, aí incluídos todo os seus programas e ações, em especial a sugestão em destaque.

Em face dos motivos ora expostos a Equipe Técnica considerou **NÃO PERTINENTE** a presente contribuição para fins de adequação à minuta em apreço, uma vez que já se encontra contemplada no referido texto legal.

6.6 Fazer viadutos ou outra maneira alguns pontos cruciais, como: IBC; BNH; Ilha da Luz, Av. Aristides Campos com a Av. Jones dos Santos Neves, entre outras.

**- Análise da Equipe Técnica SEMURB:**

A presente proposição consiste ação relativa a aplicação do Plano de Mobilidade Urbana de Cachoeiro de Itapemirim que já se encontra contemplada no referido plano e não numa sugestão à minuta de lei submetida a consulta pública.

Nesse sentido, esclarecemos que o Plano de Mobilidade Urbana encontra-se totalmente recepcionado pela minuta de lei sob análise, aí incluídos todo os seus programas e ações, em especial a sugestão em destaque.

Em face dos motivos ora expostos a Equipe Técnica considerou **NÃO PERTINENTE** a presente contribuição para fins de adequação à minuta em apreço, uma vez que já se encontra contemplada no referido texto legal.

6.7 Retirar vários Estacionamento em vias coletoras, arteriais e trânsito rápido, vou citar alguns exemplos: Rua Etelvina Vivacqua, Avenida Francisco Lacerda de Aguiar, Rua Jerônimo Ribeiro, Avenida Beira Rio (lado do rio) fazendo tráfego de transporte público; entre outras vias principais da cidade, fazendo uma via dupla ou com mais facilidade de trafegar. Tem várias ruas que não passam dois carros direito e ainda tem estacionamento, imagina dois ônibus. Fazer algumas vias em mão única ou parte, como exemplos: Rua Etelvina Vivacqua para os caminhões ao invés de subir para Av. Jones dos Santos Neves entrar nessa rua até Av. Aristides Campos (próximo ao Ginásio Municipal do Nova Brasília).

**- Análise da Equipe Técnica SEMURB:**

A presente proposição consiste ação relativa a aplicação do Plano de Mobilidade Urbana de Cachoeiro de Itapemirim que já se encontra contemplada no referido plano e não numa sugestão à minuta de lei submetida a consulta pública.

Em face dos motivos ora expostos a Equipe Técnica considerou **NÃO PERTINENTE** a presente contribuição para fins de adequação à minuta em destaque.

6.8 Fazer uma via do bairro Aeroporto (próximo a Exposição) até o bairro IBC para entrar na Lina Vermelha e desafogar parte da Av. Jones dos Santos Neves, na antiga Linha Férrea.

**- Análise da Equipe Técnica SEMURB:**

A presente proposição consiste ação relativa a aplicação do Plano de Mobilidade Urbana de Cachoeiro de Itapemirim que já se encontra contemplada no referido plano e não numa sugestão à minuta de lei submetida a consulta pública.

Em face dos motivos ora expostos a Equipe Técnica considerou **NÃO PERTINENTE** a presente contribuição para fins de adequação à minuta em destaque.

6.9 Fazer a via da Rodovia do Caramba saindo do IBC até o Paraíso/São Geraldo.

**- Análise da Equipe Técnica SEMURB:**

A presente proposição consiste ação relativa a aplicação do Plano de Mobilidade Urbana de Cachoeiro de Itapemirim que já se encontra contemplada no referido plano e não numa sugestão à minuta de lei submetida a consulta pública.

Em face dos motivos ora expostos a Equipe Técnica considerou **NÃO PERTINENTE** a presente contribuição para fins de adequação à minuta em destaque.

6.10 Temos que ter opções para os motoristas passarem.

**- Análise da Equipe Técnica SEMURB:**

A presente proposição consiste ação relativa a aplicação do Plano de Mobilidade Urbana de Cachoeiro de Itapemirim que já se encontra contemplada no referido plano e não numa sugestão à minuta de lei submetida a consulta pública.

Em face dos motivos ora expostos a Equipe Técnica considerou **NÃO PERTINENTE** a presente contribuição para fins de adequação à minuta em destaque.

6.11 Ampliar e não somente melhorar a Rodovia do "Valão" e a Rodovia do "Gaviao" atrás da Exposição Agropecuária (Aeroporto) indo até a saída para Santa Fé.

**- Análise da Equipe Técnica SEMURB:**

A presente proposição consiste ação relativa a aplicação do Plano de Mobilidade Urbana de Cachoeiro de Itapemirim que já se encontra contemplada no referido plano e não numa sugestão à minuta de lei submetida a consulta pública.

Em face dos motivos ora expostos a Equipe Técnica considerou **NÃO PERTINENTE** a presente contribuição para fins de adequação à minuta em destaque.

6.12 Em virtude de área residencial se instalar próxima ao Aeroporto Municipal, ou ampliar sua área evitando moradias ou comércio, ou até mesmo fazer em outro local, tipo na região da Safra (por ser mais plano e próximo da BR 101) ou outro distrito de Cachoeiro, conseguindo recursos Federal/Estadual e até recurso empresarial/privado, para o mesmo e a Prefeitura disponibilizava o terreno a ser construído. Aproveita a empresa do Heliporto de Presidente Kennedy e convida para investir, aproveitando o Porto.

**- Análise da Equipe Técnica SEMURB:**

A presente proposição encontra-se contemplada na minuta de lei sob análise, especialmente nos artigos 67, I; 68, III; 142; 164 e 334, XVI e XVII.

Em face dos motivos ora expostos a Equipe Técnica considerou **NÃO PERTINENTE** a presente contribuição para fins de adequação à minuta em destaque.

6.13 Retirar o Estádio do Sumaré (Estrela) desse local e fazendo ali um investimento privado ou público para aquele local (verificar junto ao Estado a sua parte para liberação em virtude de tido sido doação para o mesmo).

**- Análise da Equipe Técnica SEMURB:**

Apesar de a presente proposição não caracterizar matéria relativa a plano diretor municipal, a equipe técnica analisará oportunamente a existência de viabilidade técnica que indique possibilidade de aplicação.

Em face dos motivos ora expostos a Equipe Técnica considerou **NÃO PERTINENTE** a presente contribuição para fins de adequação à minuta em destaque.

6.14 Construção de nova Rodoviária de Cachoeiro em um local mais amplo e melhores condições de atrair os visitantes/turistas e até os munícipes que utilizam o transporte rodoviário terrestres. Na atual Rodoviária fazer do "INTERIOR" que hoje é na Avenida Beira Rio.

**- Análise da Equipe Técnica SEMURB:**

A presente proposição consiste ação relativa a aplicação do Plano de Mobilidade Urbana de Cachoeiro de Itapemirim que já se encontra contemplada no referido plano e não numa sugestão à minuta de lei submetida a consulta pública.

Em face dos motivos ora expostos a Equipe Técnica considerou **NÃO PERTINENTE** a presente contribuição para fins de adequação à minuta em destaque.

6.15 Construção de novo Tiro de Guerra em um local mais amplo e com melhores condições para os atiradores.

**- Análise da Equipe Técnica SEMURB:**

Apesar de a presente proposição não caracterizar matéria relativa a plano diretor municipal, a equipe técnica analisará oportunamente a existência de viabilidade técnica que indique possibilidade de aplicação.

Em face dos motivos ora expostos a Equipe Técnica considerou **NÃO PERTINENTE** a presente contribuição para fins de adequação à minuta em destaque.

6.16 Incentivar os moradores com desconto no próximo ano do IPTU aquele morador que fazer a calçada cidadã (conforme a legislação vigente); pintura na faixa externa dos imóveis, como: muros, portões, paredes. Uma sugestão: o morador em 2021 vai preencher um formulário (criado pela PMCI) online com algumas fotos informando o que será feito em seu imóvel que deverá terminar e fiscalizado com os Fiscais até 31 de Dezembro de cada ano. Tipo projeto público, ele com o cadastro do seu IPTU em seu nome terá direito apenas 1 vez por ano de cada melhoria que a prefeitura vai disponibilizar. Exemplo: Terá direito o morador que fizer alguns dessas reformas: Calçada Cidadã conforme os padrões xxxx, Pintura das paredes Externas da sua residência, para os apartamentos verificar de agrupar ocondomínio e o todo; Troca do portão por um novo, melhoria no muro como pintura ou reforma, etc. Cada morador vai ter direito apenas no desconto do IPTU em percentual do próximo ano, desde que foi aprovado/fiscalizado pelos fiscais até 31 de janeiro do ano vindouro. A PMCI não fará pagamento nenhum ao

morador, somente desconto em percentual no carnê do IPTU, somente participará o morador com o IPTU em seu nome física ou Jurídica. Será feita uma listagem com as possíveis reformas, mas o morador terá que provar a situação antes e depois com a presença dos Fiscais "in-loco" para averiguação ou outra maneira (fotos ou vídeos). Cada morador terá direito ao desconto apenas fazer as reformas 1 (um) vez por ano e o desconto não acumula, mesmo se fizer mensal a pintura da casa por exemplo. Pode fazer assim ou outra sugestão, mais o objetivo é incentivar os moradores a manter sempre as suas residências "bonitas". OU a PMCI vai fazer a doação de alguns materiais destacado exemplos: tinta, cimento, areia, etc., nada em dinheiro, a PMCI faz um contrato com as empresas de Cachoeiro para a disponibilização aos moradores. Todas as despesas com documentos, materiais, mão de obra ficará a cargo de cada morador, fazer um contrato para assinatura e se o morador não cumprir perderá o direito do desconto do IPTU nos próximos 2 anos ou mais, e sendo o material entregue terá que arcar com o valor, mais ou menos assim.

#### **- Análise da Equipe Técnica SEMURB:**

Conforme o que determina a Lei Complementar nº 101/2020, que estabelece normas de finanças públicas voltadas à responsabilidade na gestão fiscal e dá outras providências, a concessão de incentivos tributários da qual decorra renúncia de receita deverá estar acompanhada de estimativa do impacto orçamentário-financeiro no exercício em que deva iniciar sua vigência e nos dois seguintes, atendendo as condições prescritas no Artigo 14 do referido regramento federal.

Desta forma, diante da ausência de demonstrativos ou estudos técnicos de que a citada redução de IPTU não afetará as metas de resultados fiscais ou estaria atrelada a medidas de compensação da receita, a Administração não poderá renunciar tributos a fim de não afetar o equilíbrio do orçamento público, motivo pelo qual a referida sugestão não poderá ser acatada.

Entretanto, em bora o tema redução do IPTU seja afeto a matéria de cunho tributário, esta Equipe Técnica considerou **PERTINENTE** a presente sugestão para fins de trata do tema calçada pelo plano diretor.

Desta forma, o tema passou a ser regulamentado conforme o novo parágrafo único do Artigo 122 e do Anexo XIX da minuta de lei.

**6.17** Fazer mais incentivos para o moradores terem área de lazer, em Cachoeiras, piscinas, floretas, parques, tanto na sede ou nos distritos.

#### **- Análise da Equipe Técnica SEMURB:**

A presente sugestão encontra-se contemplada em diversos dispositivos da minuta de lei, como nos arts. 18, IV, XVII; 45, III; 48, II; 53, VIII, entre outros.

Em face dos motivos ora expostos a Equipe Técnica considerou **NÃO PERTINENTE** a presente contribuição para fins de adequação à minuta em destaque.

6.18 Melhorar a Exposição do Aeroporto.

**- Análise da Equipe Técnica SEMURB:**

Apesar de a presente proposição não caracterizar matéria relativa a plano diretor municipal, a equipe técnica analisará oportunamente a existência de viabilidade técnica que indique possibilidade de aplicação.

Em face dos motivos ora expostos a Equipe Técnica considerou **NÃO PERTINENTE** a presente contribuição para fins de adequação à minuta em destaque.

6.19 Melhorar a infraestrutura geral da cidade, principalmente nos bairros em expansão.

**- Análise da Equipe Técnica SEMURB:**

A presente proposição encontra-se contemplada na minuta de lei sob análise, materializada nos novos zoneamentos.

Em face dos motivos ora expostos a Equipe Técnica considerou **NÃO PERTINENTE** a presente contribuição para fins de adequação à minuta em destaque.

6.20 Ampliar o tamanho dos prédios, não limitar em algumas áreas, a PMCI faz a avaliação e veja se pode ser erguido um prédio no local com 51 andares por exemplo ou 110m. O prédio mais alto atualmente no ES é o edifício Aqva com 105m, e está sendo construído em Vila Velha com 50 andares, por isso falo para deixar livre com a autorização da PMCI, esse de VV demorou mais de 6 anos para liberação em virtude do PDM local.

**- Análise da Equipe Técnica SEMURB:**

Conforme já devidamente esclarecido na resposta à proposição 3.1 (retro), de acordo com a metodologia utilizada, que foi devidamente referendada pela sociedade ao longo de todo o processo de revisão, os índices urbanísticos deverão decorrer da infraestrutura disponível para cada zona e, ainda, ao que foi pactuado com a população.

Assim, para algumas zonas, tolera-se que se possa edificar acima do gabarito máximo estabelecido, mediante a prestação de uma contrapartida (outorga onerosa) a ser prestada pelo beneficiário, conforme prevê a Lei Federal nº 10.257/2001, Estatuto da Cidade, uma vez que essas áreas apresentam uma maior infraestrutura porque receberam maiores investimentos do Poder Público e da sociedade, sejam empreendedores ou consumidores.

Até o presente momento inexistente no território municipal área dotada da infraestrutura mínima requerida a viabilizar um empreendimento com as dimensões sugeridas, o que não impede que num cenário de médio prazo (5 a 10 anos) ou longo prazo (10 anos) sejam disponibilizadas as condições necessárias para tal, inclusive mediante a colaboração da iniciativa particular e da necessária aprovação da sociedade ante os impactos positivos e negativos que esse tipo de empreendimento pode gerar à cidade, especialmente na região em que será implementado.

Em face dos motivos ora expostos a Equipe Técnica considerou **NÃO PERTINENTE** a presente contribuição para fins de adequação à minuta em destaque, entretanto esclarecemos que a referida proposição, assim como outros temas afetos ao Plano Diretor serão reanalisados a cada dois anos na Conferência Municipal da Cidade, que será realizada a cada dois anos.

**6.21** Incentivos fiscais e menos burocracias para atrair novos investidores e ampliação dos atuais de Indústria, Comércio, Serviços etc.

#### **- Análise da Equipe Técnica SEMURB:**

Conforme já devidamente esclarecido na resposta à proposição 6.16 (retro), a Lei Complementar nº 101/2020, que estabelece normas de finanças públicas voltadas à responsabilidade na gestão fiscal e dá outras providências, a concessão de incentivos tributários da qual decorra renúncia de receita deverá estar acompanhada de estimativa do impacto orçamentário-financeiro no exercício em que deva iniciar sua vigência e nos dois seguintes, atendendo as condições prescritas no Artigo 14 do referido regramento federal.

Nesse sentido, a ausência de demonstrativos ou estudos técnicos relacionados ao tema impossibilitam a adoção da presente proposição pela Administração, que não poderá renunciar tributos a fim de não afetar o equilíbrio do orçamento público.

Entretanto, a adoção da Macrozona de Mineração prevista pela minuta sob análise habilitará o Município a pleitear benefícios fiscais com vistas a fortalecer e promover a atividade minerária no seu território.

Nesse sentido, a proposição sob análise encontra eco nos macro-objetivos previstos pelo novo plano diretor, especialmente quanto a promoção do fortalecimento regional e do



desenvolvimento sustentável, que requerem do Poder Público procedimentos mais céleres e eficientes, muitos dos quais já vêm sendo adotados no âmbito desta SEMURB.

Em face dos motivos ora expostos a Equipe Técnica considerou **NÃO PERTINENTE** a presente contribuição para fins de adequação à minuta em destaque, uma vez que já se encontra contemplada no referido texto legal.

6.22 Desburocratizar os documentos para construção/reforma em geral, exemplo de Vitória (Construção de imóvel será liberada a partir de dois dias em Vitória) oferecidas na página ou utilize o link <https://tribunaonline.com.br/construcao-de-imovel-sera-liberada-a-partir-de-dois-dias-em-vitoria>

[<https://tribunaonline.com.br/thumbs/lightbox/2021-06/prefeito-de-vitoria-lorenzo-pazolini#9b3e67148565344df8e404e1efbacb08.jpeg>]<<https://tribunaonline.com.br/construcao-de-imovel-sera-liberada-a-partir-de#dois-dias-em-vitoria>>

Construção de imóvel será liberada a partir de dois dias em Vitória | Tribuna Online<<https://tribunaonline.com.br/construcao-de-imovel-sera-liberada-a-partir-de-dois-dias-em-vitoria>> Após o Estado ser classificado na lanterna do País em burocracia no ambiente de negócios em ranking do Banco Mundial, a Prefeitura de Vitória iniciou processo para simplificar e agilizar a obtenção de documentos e irá liberar alvarás para construção e reformas em até dois dias. O prefeito ... [tribunaonline.com.br](https://tribunaonline.com.br)

#### **- Análise da Equipe Técnica SEMURB:**

Esta equipe técnica informa que o pleito em análise já se encontra contemplado na minuta sob enfoque, que prevê a adoção de projeto simplificado para construções.

Em face dos motivos ora expostos a Equipe Técnica considerou **NÃO PERTINENTE** a presente contribuição para fins de adequação à minuta em destaque, uma vez que já se encontra contemplada no referido texto legal..

## **7 SUGESTÕES APRESENTADAS EM 02/07/2021 E 04/07/2021 POR CARLOS MAGNO MORAES VALIATTI**

7.1 De acordo com Boreal Solar energia renovável a região Sudeste do Brasil produz em média o potencial anual médio solar de 5,6 Kwh/ m<sup>2</sup> ficando apenas atrás das regiões Centro Oeste ( 5,7 kwh/m<sup>2</sup>) e Nordeste ( 5,9 Kwh/m<sup>2</sup>).

Devido a situação geográfica e geológica de Cachoeiro de Itapemirim ocorre grande incidência solar durante todo ano, e isso favorece muito para implantação de sistemas fotovoltaicos, tanto em residências, comércios e indústrias.

O PDM deveria conter incentivo de uso da energia solar, a fim de promover a Sustentabilidade Ambiental, racionalizar o consumo de energia elétrica, fomentar a geração de mão de obra para o setor e consequentemente geração de emprego e renda.

O poder público poderá dar partida quando houver recursos, equipando suas secretarias com sede própria. Poderá também incentivar em licitações de obras públicas como: Escolas, ginásios esportivos e outros.

### **- Análise da Equipe Técnica SEMURB:**

Trata-se de tema já respondido no item 5.7 (anterior) para o qual, em face dos motivos já expostos a Equipe Técnica considerou **PERTINENTE** a presente contribuição para fins de adequação à minuta em destaque, conforme os novos Art. 272 e Anexo XX da minuta de lei.

7.2 Constar no PDM o incentivo por parte do município na coleta de água de chuva nas em edifícios residenciais, comerciais e industriais.

### **- Análise da Equipe Técnica SEMURB:**

Esta Equipe Técnica considerou **PERTINENTE** a presente sugestão em razão dos motivos apresentados e, ainda, porque sedimenta diretriz da cidade biofílica prevista no no Artigo 14 da minuta sob análise.

Desta forma, o tema passou a ser regulamentado conforme o novo inciso XI do Artigo 236 da minuta de lei.

7.3 Constar no PDM a exigência para a implantação de novos empreendimentos (loteamentos) uma infraestrutura verde como plantio de árvores (próprias para vias urbanas), canteiros pluviais, jardim de chuva a fim de contribuir para a redução de enchentes, melhora do clima, reduzir as ilhas de calor e outros benefícios, pavimentação das vias com materiais permeáveis e sustentáveis e não asfalto.

**- Análise da Equipe Técnica SEMURB:**

Trata-se de tema já respondido em resposta as proposições 7.1 e 7.2 (anteriores) para o qual esta equipe técnica considerou **PERTINENTE**.

7.4 Constar no PDM o compromisso do município em implantar uma infraestrutura verde como por exemplo implantar em várias ruas existentes jardins de chuva com vegetação nativa, bem como a recomposição da floresta urbana do município com plantio de árvores nativas e próprias para vias urbanas, com intuito de reduzir os efeitos negativos da impermeabilização existente, redução de ondas de calor contribuir para alimentação do lençol freático, e redução de enchentes e outros benefícios.

**- Análise da Equipe Técnica SEMURB:**

Esta Equipe Técnica considerou **PERTINENTE** a presente sugestão em razão dos motivos apresentados.

Desta forma, o tema passou a ser regulamentado conforme os novos incisos XIV e XV do Artigo 334 da minuta de lei e do novo Anexo XX.

7.5 Constar no PDM o compromisso do município, quando na pavimentação de ruas dar preferência sempre para o uso de pavimentação sustentável com materiais permeáveis.

**- Análise da Equipe Técnica SEMURB:**

Trata-se de tema já respondido em resposta a proposição 7.4 (retro) para o qual esta equipe técnica considerou **PERTINENTE**.

7.6 Criação de uma Zona Alagável nos Distritos de Conduru, (próximo onde o rio Castelo se encontra com o rio Itapemirim) e em Pacatuba, com finalidade de contribuir para reduzir a pressão hidrológica e alteração nas características do caudal de ponta, consequentemente a redução de enchentes no município.

**- Análise da Equipe Técnica SEMURB:**

Trata-se de tema já respondido em resposta a proposição 7.4 (retro) para o qual esta equipe técnica considerou **PERTINENTE**.

7.7 De acordo com o anexo XVI do novo PDM, depósito de rochas possui uma exigência mínima de uma vaga para cada cinquenta metros quadrados de área construída (1/50m<sup>2</sup>) o que não condiz com a real demanda para essa atividade.

A quantidade de funcionários também é reduzida dentro da atividade de depósito de rochas, demanda uma pequena quantidade de operários, tendo em média 01 faturista (empregado do escritório comercial encarregado das faturas), 01 carregador (indivíduo que opera as pontes rolantes para carga de descarga), 01 atendente administrativo, aproximadamente 05 vendedores, 01 servente e o próprio dono da empresa. Não existe grande fluxo de pessoas e nem veículos pequenos durante o funcionamento, somente veículos de carga e descarga.

Deve-se levar em conta também que várias empresas contam com transporte próprio de seus colaboradores, isso reduz ainda mais a quantidade de espaços destinados a automóveis.

Quanto mais vagas de automóveis se exige, mais estímulo se dá ao automóvel, deixando de priorizar outros modais de transportes.

## SUGESTÃO

Diante todos os argumentos, sugiro uma revisão no anexo XVI, incluindo na tabela depósito de rochas e outros. Até 5000, exigência mínima de: 1vaga/200m<sup>2</sup> + vaga de bicicleta, motocicleta e carro.

Maior que 5000, exigências mínimas de: 1vaga/250m<sup>2</sup>+ vaga de bicicleta, motocicleta e carro.

**- Análise da Equipe Técnica SEMURB:**

Trata-se de tema também abordado nas sugestões 3.2, 3.3 e 5.1 (retro) para os quais esta Equipe Técnica considerou **PERTINENTE** a presente sugestão pelos motivos já apresentados no item 3.2 (retro).

Desta forma, o tema passou a ser regulamentado conforme o novo Anexo XVI da minuta de lei.

## **8 SUGESTÕES APRESENTADAS EM 03/07/2021 POR DINO RODRIGUES SANTOS**

8.1 No caso de edificações uni ou multifamiliares (verticalizadas ou implantadas horizontalmente, em vila e/ou condomínio geminadas ou não ) com unidades residenciais autônomas\* com até 60m<sup>2</sup>\* (sejam studios, kitnetes, apartamentos com quarto e sala), deveria ser necessária \*a exigência mínima de apenas uma vaga de garagem para cada duas unidades residenciais. Vagas excedentes poderiam ficar a cargo do dono da edificação/obra/empreendimento.\*

Fato é que muitas famílias e/ou pessoas têm apenas um veículo ou simplesmente não possuem ou quiçá desejam ter por razões diversas. Saliento também que muitos vivem sozinhos. Além disso, Cachoeiro está se transformando numa cidade universitária, bastante frequentada por estudantes, professores e pessoas de fora. Nem todos possuem carros próprios. Há também, em profusão, serviços de transporte compartilhados e por aplicativos. Também há a situação de que muitas famílias possuem poucos integrantes ou apenas o casal. Em futuras edificações residenciais – em qualquer área residencial prevista em zoneamento, com menos espaços para guarda e estacionamento de veículos- poderia haver maior aproveitamento dos terrenos (vazios ou não), viabilizando mais empreendimentos em lotes de menor tamanho, promovendo inclusive a renovação de partes do tecido urbano existente, requalificando-o em seu uso e ocupação.

### **- Análise da Equipe Técnica SEMURB:**

Inicialmente, necessário se faz esclarecer que os estudos realizados ao longo do processo de atualização e revisão do Plano Diretor Municipal indicaram a necessidade de manutenção da exigência de disponibilização de, ao menos, 01 (uma) vaga de estacionamento para automóvel para cada unidade residencial a ser disponibilizada, uma vez que o Município ainda não dispõe da infraestrutura requerida a reduzir a dependência do transporte individual motorizado e os consequentes impactos à mobilidade que precisam ser evitados.

Entretanto, vislumbra-se a possibilidade de adoção da proposição sob análise em médio prazo (5 a 10 anos) ou longo prazo (10 anos), a partir da adoção, pelo Município, das medidas de priorização do transporte coletivo e do fomento à mobilidade ativa previstos no Plano de Mobilidade Urbana de Cachoeiro, em observância ao que determina a Lei Federal nº 12.587/2012, que instituiu as diretrizes da Política Nacional de Mobilidade Urbana, de adoção obrigatória para cidades com mais de 20.000 (vinte mil) habitantes.

Em face dos motivos ora expostos a Equipe Técnica considerou **NÃO PERTINENTE** a presente contribuição para fins de adequação à minuta em destaque.

8.2 Neste contexto, sugiro também que seja viabilizada\* a redução da área total mínima de construção de uma unidade habitacional no município. \*O atual código de obras preconiza mínimo de 40 metros quadrados, exigindo dois compartimentos habitáveis (quarto e sala). \*Poderia ser exigido apenas um dos dois ambientes citados (quarto ou sala, sendo mínimo de 12 m<sup>2</sup>, seja sala ou seja quarto conforme o projeto), reduzindo a área total mínima de uma unidade habitacional para cerca de 30 metros quadrados. \*

#### **- Análise da Equipe Técnica SEMURB:**

A presente proposição materializa tema afeto ao Código Municipal de Obras, passível de adoção pelo Poder Público quando da revisão do referido instituto, não consistindo tema relativo a plano diretor municipal.

Nesse sentido, esta equipe técnica analisará oportunamente a viabilidade técnica da sua aplicação no âmbito do novo regramento de obras.

Em face dos motivos ora expostos a Equipe Técnica considerou **NÃO PERTINENTE** a presente contribuição para fins de adequação à minuta em destaque.

8.3 Abrir possibilidades legais para a viabilização da concepção de novas tipologias de projetos habitacionais seria mais um importante diferencial na evolução e aprimoramento da legislação urbanística municipal.

#### **Análise da Equipe Técnica:**

Respondido conforme o item 8.2 anterior.

Em face dos motivos ora expostos a Equipe Técnica considerou **NÃO PERTINENTE** a presente contribuição para fins de adequação à minuta em destaque.

## **9 SUGESTÕES APRESENTADAS EM 04/07/2021 PELO CAU**

### **Considerações Iniciais da Equipe Técnica em relação as contribuições deste proponente:**

Inicialmente, informamos que as sugestões apresentadas pelo CAU relacionadas a análise, aprovação e licenciamento de projetos e obras, apesar de não constituírem tema afetos a plano diretor municipal serão oportunamente analisadas pela equipe técnica para fins de verificação da viabilidade técnica de implementação.

Superadas estas considerações, passemos a análise das contribuições apresentadas pelo proponente:

**9.1** Testada mínima, a partir de 15,00m<sup>2</sup>, para todos os novos loteamentos, permitindo a habitabilidade de acordo com padrões mínimos de qualidade da edificação e uso do solo, considerando casos especiais para imóveis de interesse social.

### **- Análise da Equipe Técnica SEMURB:**

Esta Equipe Técnica considerou **PERTINENTE** a presente sugestão em razão dos motivos apresentados pelo proponente.

Assim, o Anexo XV – Normas de Ocupação e Parcelamento do Solo passou a adotar o valor de testada mínima de 15,00 m para os seguintes zoneamentos: Zona de Expansão Urbana Prioritária – ZEP, Zona de Expansão Futura – ZEF e Zona de Expansão Urbana de Desenvolvimento - ZED.

**9.2** Cálculo de vagas de estacionamento a partir da taxa de coeficiente de aproveitamento – CA Simplificado ou CA Detalhado, a escolha do profissional/proprietário.

O CA Simplificado, destina-se, principalmente, a análise simplificada do projeto, pelo corpo de técnicos da PMCI, oferecendo agilidade, clareza e padronização das informações.

- A. CA Simplificado: Porcentagem padrão, sobre a metragem total da obra, definida previamente por tipo de construção, como segue (obs.: porcentagens descritas para efeito de exemplo):
- Residencial: 60%
  - Comercio/Serviços tipo 1: 90%
  - Comercio/ Serviços tipo 2: 80%
  - Comercio/Serviços tipo 3: 70%

- B. CA Detalhado: Porcentagem indicada e detalhada, em quadro específico no projeto, considerando o uso/setorização das partes da edificação e tabela de vagas disponível no PDM, sendo obrigatório em obras de médio ou grande porte.

### - **Análise da Equipe Técnica SEMURB:**

Trata-se de tema também abordado nas sugestões 3.2, 3.3, 5.1 e 7.7 (retro) para os quais esta Equipe Técnica considerou **PERTINENTE** a presente sugestão pelos motivos já apresentados no item 3.2 (retro).

Desta forma, o tema passou a ser regulamentado conforme o novo Anexo XVI da minuta de lei.

**9.3** No caso de projetos de médio/grande porte, cálculo de vagas a partir do uso setorizado dos empreendimentos, levando-se em consideração as especificidades da cidade de Cachoeiro, como segue (obs.: metragens descritas para efeito de exemplo):

• Empresas de mármore e granito			
Setor	Área total	Área CA	Vagas para Autos
Administrativo	200,00 m <sup>2</sup>	150,00 m <sup>2</sup>	1 vaga a cada 25,00m <sup>2</sup>
Galpões de Produção e Armazenamento	3.000,00m <sup>2</sup>		1 vaga a cada 300,00m <sup>2</sup>
Obs.: Necessário pátio de manobra e estacionamento de veículos pesados.			

• Edificações para fins educacionais			
Setor	Área total	Área CA	Vagas para Autos
Administrativo	200,00 m <sup>2</sup>	150,00 m <sup>2</sup>	1 vaga a cada 25,00m <sup>2</sup>
Salas de aula	8.000,00m <sup>2</sup>	6.400,00 m <sup>2</sup>	1 vaga a cada 50,00m <sup>2**</sup>
Quadras/ Áreas de Recreação/ Biblioteca/ Lanchonete	8.000,00m <sup>2</sup>		1 vaga a cada 100,00
Obs.: Há a necessidade de se ampliar vagas para motocicletas nas Instituições de Ensino Superior dado o aumento de universitários que as utilizam, além da inclusão vaga(s) para coletivos.			

\*\*Obs.: Deve-se considerar Cachoeiro de Itapemirim sendo um Polo de Ensino, recebendo quantidade expressiva de estudantes de cidades vizinhas, os quais chegam de ônibus reduzindo, significativamente, a necessidade de comportar veículos de uso individual (automóveis) em seus pátios. Estes coletivos atendem às diversas



universidades, requerendo espaços adequados de embarque e desembarque dos estudantes, assim como para o estacionamento no período de espera. Estas soluções poderiam ser traçadas em parceria entre universidades x poder público já que beneficiam a cidade como um todo, e não somente uma ou outra instituição. Assim como, o ensino básico requer, principalmente, áreas ampliadas de embarque e desembarque em detrimento das áreas de estacionamento.

#### **- Análise da Equipe Técnica SEMURB:**

Trata-se de tema já respondido na proposição 9.3 (anterior) para o qual esta Equipe Técnica considerou **PERTINENTE** a presente sugestão pelos motivos já apresentados no referido idem.

9.4 Tratamento das calçadas muito íngremes, sem a obrigatoriedade de implantação de rampas, justificado pelo fato de que não atenderá, de qualquer forma, a pessoa com limitação de mobilidade, assim como se torna perigosa a todas as pessoas. A opção, nesse caso, seria o uso adequado de degraus acrescentando corrimãos e, se necessário, guarda-corpos de proteção.

#### **- Análise da Equipe Técnica SEMURB:**

A presente proposição trata da área consolidada da cidade e, não, dos novos parcelamentos, que deverão obedecer a critérios de acessibilidade universal vigentes, entre eles, o arruamento em curvas de nível, que tratarão definitivamente o tema, impedindo a repetição das mazelas atuais nas novas áreas a serem ocupadas.

Nesse sentido, esclarecemos que o tratamento das calçadas deverá atender às especificações e exigências previstas na NBR-9050.

As situações excepcionais deverão ser submetidas à análise específica da SEMURB, admitindo-se tal excepcionalidade apenas para os imóveis situados em área consolidada.

Em face dos motivos ora expostos a Equipe Técnica considerou **NÃO PERTINENTE** a presente contribuição para fins de adequação à minuta em destaque.

9.5 Na caracterização de subsolo, a proposta de 100% abaixo da via torna-se complicador se considerarmos a topografia da maioria das vias da cidade, sugere-se a altura de 1,00m a 1,50m no ponto médio da testada.

**- Análise da Equipe Técnica SEMURB:**

Trata-se de tema já abordado quando do tratamento da proposição 4.1 (anterior), para o qual esta Equipe Técnica considerou **PERTINENTE** que o texto legal da minuta sob análise possa melhor disciplinar a matéria nos termos constantes da nova redação do inciso V e do §2º do 161.

9.6 Aumento da área de construção de atividade de serviço (salas para: consultório, escritório, e outros serviços sem comércio) em vias locais.

**- Análise da Equipe Técnica SEMURB:**

Inicialmente, esclarecemos que o tipo de uso encontra-se diretamente relacionado à incomodidade por ele gerado.

Desta forma, caso, porventura, venha a ocorrer alguma alteração do uso para determinado imóvel, segundo as regras propostas para o novo plano diretor, deverá ser verificado se essa nova utilização gerará algum tipo de incomodidade e, também, se a referida incomodidade será compatível ou não com o zoneamento no qual se encontra inserida. Caso se demonstre incompatível não será autorizada.

Já os coeficientes máximos de aproveitamento encontram-se descritos no Anexo XV, relativos ao zoneamento da área e, salvo algumas exceções, não possuem uma relação direta ao tipo uso.

Em face dos motivos ora expostos a Equipe Técnica considerou **NÃO PERTINENTE** a presente contribuição para fins de adequação à minuta em destaque.

9.7 Retorno do ART. 237 revogado no PDM atual, que possibilitava seguir o alinhamento do pavimento inferior, quando esse não tinha afastamento, com algumas restrições. Esse permitia o acréscimo de mais um pavimento nas edificações baixas atendendo à necessidade de adequação da habitação de parcela considerável da população.

**- Análise da Equipe Técnica SEMURB:**

O Art. 237 do atual Plano Diretor foi considerado inconstitucional em decisão do Egrégio Tribunal de Justiça do Estado do Espírito Santo.

Em face dos motivos ora expostos a Equipe Técnica considerou **NÃO PERTINENTE** a presente contribuição para fins de adequação à minuta em destaque.

9.8 Lei do PRO: O programa de Regularização de Obras permite regularizar imóveis que no passado foi construído sem atender algumas exigências. No entanto, nem todos conseguem regularizar esses imóveis por não conseguirem comprovar a existência do mesmo, anterior a novembro de 2006. A proposta é que o PRO seja estendido até a data do Novo PDM para permitir a regularização desses imóveis, com contrapartidas, e enquadramento posterior ao novo PDM.

**- Análise da Equipe Técnica SEMURB:**

O Programa de Regularização de Construções – PRC previsto na minuta sob análise será implementado por intermédio de legislação específica e estabelecerá as normas e condições para regularização das edificações que se encontrarem total ou parcialmente em desacordo às normas urbanísticas vigentes.

Em face dos motivos ora expostos a Equipe Técnica considerou **NÃO PERTINENTE** a presente contribuição para fins de adequação à minuta em destaque.

9.9 Considerar terrenos de esquina, como possuindo 2 frentes e, assim, sendo contemplado na Lei do PRO, citada no item anterior.

**- Análise da Equipe Técnica SEMURB:**

Respondida conforme item 9.8 anterior.

9.10 Permitir beirais e platibandas no afastamento frontal, assim como é permitido no afastamento lateral, até o limite de 50% do afastamento.

***- Análise da Equipe Técnica SEMURB:***

A nova minuta de lei prevê a possibilidade de utilização de 30% do afastamento para a finalidade proposta pela presente sugestão.

A utilização do percentual sugerido pelo proponente implicaria em impedimento ou num maior custo a ser suportado pelo Poder Público e pelo próprio cidadão/proprietário caso seja realizadas futuras intervenções destinadas a implementação ou ampliação de infraestrutura que requeira a utilização do afastamento, tais como: tubulações de gás, esgoto e similares.

Em face dos motivos ora expostos a Equipe Técnica considerou **NÃO PERTINENTE** a presente contribuição para fins de adequação à minuta em destaque.

9.11 Avaliação de soluções diferenciadas para as áreas disponíveis/não edificadas, às margens do rio da malha urbana, anteriores e posteriores à 2012, quando evidenciou-se o código florestal.

***- Análise da Equipe Técnica SEMURB:***

A proposição constitui matéria de competência federal e, não, tema afeto a minuta de lei sob análise.

Em face dos motivos ora expostos a Equipe Técnica considerou **NÃO PERTINENTE** a presente contribuição para fins de adequação à minuta em destaque.

9.12 Viabilização de reforma, sem acréscimo de área, em edificações já regularizadas ou averbadas construídas às margens do rio ou córrego, por tratar-se de área consolidada.

***- Análise da Equipe Técnica SEMURB:***

Respondida conforme item 9.11 anterior.

9.13 Criação de parâmetros claros para as ações mitigatórias e compensatórias, ambientais ou sociais exigidas como contrapartida na aprovação de projeto.

**- Análise da Equipe Técnica SEMURB:**

Esta Equipe Técnica considerou **PERTINENTE** a presente sugestão pelo fato de que a organização das informações constantes dos Anexos XIII e XIV tornavam difícil a compreensão do seu teor, demandando serem revistas.

Desta forma, o tema passou a ser regulamentado conforme os novos Anexos XIII e XIV da minuta de lei e da nova redação de dispositivos constantes do Capítulo II do Título IV da referida minuta.

9.14 Elaboração de palestra destinada aos membros do CPDM, com a finalidade de esclarecimento do funcionamento e da finalidade deste conselho, aplicada a cada novo ciclo do Conselho do Plano Diretor Municipal.

**- Análise da Equipe Técnica SEMURB:**

A presente proposição constitui matéria relevante, tendo sido, inclusive, já contemplada no artigo 301 da minuta sob análise.

Em face dos motivos ora expostos a Equipe Técnica considerou **NÃO PERTINENTE** a presente contribuição para fins de adequação à minuta em destaque, uma vez que já se encontra contemplada no referido texto legal.

9.15 Vaga fixa para Arquiteto e Urbanista/ CAU, como titular e suplente, na representação do CPDM, sendo este profissional técnico especialista e, assim, indispensável nas diretrizes da cidade.

**- Análise da Equipe Técnica SEMURB:**

Trata-se de proposição já analisada no item 5.9 (anterior) para o qual, em face dos motivos já expostos a Equipe Técnica considerou **NÃO PERTINENTE** a presente contribuição para fins de adequação à minuta em destaque.

9.16 Instituir grupo permanente de planejamento estratégico visando a melhoria na qualidade de vida na cidade, utilizando os instrumentos previstos no Estatuto da Cidade. Como exemplos citamos: Criação de corredores sanitários nas margens urbanizadas do rio Itapemirim e utilização de terrenos remanescentes para a implantação de áreas de lazer nos bairros carentes destes equipamentos urbanos.

**- Análise da Equipe Técnica SEMURB:**

A presente proposição constitui matéria relevante, tendo sido, inclusive, já contemplada conforme o Capítulo II do Título V da minuta sob análise.

Em face dos motivos ora expostos a Equipe Técnica considerou **NÃO PERTINENTE** a presente contribuição para fins de adequação à minuta em destaque, uma vez que já se encontra contemplada no referido texto legal.

9.17 Criação de programa para a implementação de acessibilidade nos bairros de baixa renda e grandes diferenças de níveis entre os acessos das residências.

**- Análise da Equipe Técnica SEMURB:**

A presente proposição consiste ação relativa a aplicação do Plano de Mobilidade Urbana de Cachoeiro de Itapemirim que já se encontra contemplada no referido plano e não numa sugestão à minuta de lei submetida a consulta pública.

Em face dos motivos ora expostos a Equipe Técnica considerou **NÃO PERTINENTE** a presente contribuição para fins de adequação à minuta em destaque.

## **10 SUGESTÕES APRESENTADAS EM 04/07/2021 E 06/07/2021 POR VAGNER ANTÔNIO DE SOUZA**

### **10.1 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.

### **- Análise da Equipe Técnica SEMURB:**

Considerando o entendimento manifesto pelo solicitante, esta Equipe Técnica entendeu a necessidade de que o tema passasse a ser regulamentado conforme nova redação do §3º do Art. 19 da minuta de lei.

### **10.2 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.

**- Análise da Equipe Técnica SEMURB:**

Em resposta a presente solicitação, informamos que foram utilizados como critérios para estabelecimento da área urbana consolidada, aqueles prescritos no §2º do Art. 16-C da Lei Federal nº 9.636/1998 alterada pela Lei Federal nº 13.465/2017.

**10.3 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?

**- Análise da Equipe Técnica SEMURB:**

Em resposta ao presente pedido de esclarecimentos, informamos que, por equívoco, o dispositivo menciona “área de mineração” em vez de “área de beneficiamento” para o distanciamento que reflete o padrão de ocupação já existente na referida área.

Desta forma, o distanciamento mínimo a que se refere o dispositivo sob análise não se demonstra suficiente à área de mineração, motivo pelo qual o tema passou a ser regulamentado conforme nova redação do inciso X do Art. 29 da minuta de lei.

**10.4 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.

**- Análise da Equipe Técnica SEMURB:**

Considerando o entendimento manifesto pelo solicitante, esta Equipe Técnica entendeu a necessidade de que o tema passasse a ser regulamentado conforme nova redação do inciso II do artigo 61.

**10.5** Apontamento 05:

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

Sugiro retirar a palavra “que” da redação.

**- Análise da Equipe Técnica SEMURB:**

Trata-se de mero material. Por este motivo, a equipe técnica considerou **PERTINENTE** a presente proposição.

O texto foi corrigido conforme a redação do Art. 67 da minuta de lei.

**10.6** 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 explicite as formas de realizar a implantação prevista no inciso I acima transcrito? Ex. Desapropriação.

**- Análise da Equipe Técnica SEMURB:**

A equipe técnica considerou **PERTINENTE** a presente sugestão, uma vez que a redação da minuta sob análise não informa como serão implementados os parques lineares.

Desta forma, o tema será tratado conforme a nova redação dos artigos 75, III e 334, XIV da minuta de lei e do novo Anexo XX.

**10.7 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?

**- Análise da Equipe Técnica SEMURB:**

Trata-se de mero material. Por este motivo, a equipe técnica considerou **PERTINENTE** a presente proposição.

O texto foi corrigido conforme a redação dos incisos I, II, III e IV do Art. 87 da minuta de lei.

## 10.8 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.

### **- Análise da Equipe Técnica SEMURB:**

Trata-se de mero material. Por este motivo, a equipe técnica considerou **PERTINENTE** a presente proposição.

O texto foi corrigido conforme a redação do incisos I do Art. 88 da minuta de lei.

## 10.9 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?

### **- Análise da Equipe Técnica SEMURB:**

A equipe técnica considerou **PERTINENTE** a presente proposição. Desta forma, o teor do citado parágrafo foi reduzido e transformado no novo inciso IV, excluindo-se integralmente o referido parágrafo 2º e renumerando o parágrafo subsequente.

#### 10.10 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.)

#### **- Análise da Equipe Técnica SEMURB:**

A presente proposição consiste matéria a ser disciplinada em regramento específico e, não, no plano diretor.

Em face dos motivos ora expostos a Equipe Técnica considerou **NÃO PERTINENTE** a presente contribuição para fins de adequação à minuta em destaque.

#### 10.11 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.

### **- Análise da Equipe Técnica SEMURB:**

A presente proposição consiste matéria afeta a legislação ambiental e, não, a plano diretor.

Em face dos motivos ora expostos a Equipe Técnica considerou **NÃO PERTINENTE** a presente contribuição para fins de adequação à minuta em destaque.

#### **10.12 Apontamento 12:**

Art. 102. Na regularização fundiária realizada mediante ação municipal ou sob sua interveniência, 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.

### **- Análise da Equipe Técnica SEMURB:**

A equipe técnica considerou **PERTINENTE** a sugestão nº 2, procedendo a exclusão do parágrafo único do referido artigo da minuta de lei.

### 10.13 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.

#### **- Análise da Equipe Técnica SEMURB:**

A equipe técnica considerou **PERTINENTE** a observação apresentada, procedendo a correção do texto conforme a redação do Art. 126 e parágrafo único da minuta de lei.

### 10.14 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?

#### **- Análise da Equipe Técnica SEMURB:**

O texto retrata a realidade de vias já implantadas.

A equipe técnica considerou **PERTINENTE** a observação apresentada, procedendo a correção do texto conforme nova redação do referido parágrafo da minuta de lei.

### 10.15 Apontamento 15:

Art.131. As atividades já existentes à vigência deste PDM que, porventura, encontrarem-se 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.

### ***- Análise da Equipe Técnica SEMURB:***

A previsão de aferição da incomodidade através de denúncia traduz regra prevista pelo atual PDM, que originalmente restou recepcionada pela nova minuta.

A equipe técnica considerou **PERTINENTE** a presente sugestão pelos motivos expostos pelo proponente, procedendo a alteração conforme nova redação do Art. 137, I, II, §§ 1º, 2º, 3º, 4º, 5º, 6º, 7º, 8º e 9º da minuta de lei, que também contemplam outras sugestões relativas ao presente apontamento.

### 10.16 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.

#### **- Análise da Equipe Técnica SEMURB:**

Equivocou-se o proponente ao afirmar que o limite expresso no §1º do citado dispositivo se choca com decisão do STF, uma vez que o teor da Súmula Vinculante 49 permite a determinação de limites quando necessários a salvaguardar a segurança e a saúde da população e para proteção do meio ambiente.

Entretanto, a equipe técnica considerou necessário promover uma revisão do caput do referido dispositivo, a fim de melhor adequá-lo ao que determina a referida Súmula Vinculante 49.

Em face dos motivos ora expostos a Equipe Técnica considerou **NÃO PERTINENTE** a presente contribuição para fins de adequação à minuta em destaque.

#### **10.17 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.

#### **- Análise da Equipe Técnica SEMURB:**

Trata-se de mero material. Por este motivo, a equipe técnica considerou **PERTINENTE** a presente proposição.

O texto foi corrigido com a substituição do termo nos dispositivos que o mencionavam em toda a minuta de lei.



### 10.18 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.

#### **- Análise da Equipe Técnica SEMURB:**

Respondido conforme resposta à proposição 10.16 (retro).

Em face dos motivos consignados no referido item a Equipe Técnica considerou **NÃO PERTINENTE** a presente contribuição para fins de adequação à minuta sob análise.

### 10.19 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.

#### **- Análise da Equipe Técnica SEMURB:**

Apesar de a presente proposição consistir matéria sanitária e ambiental, esta Equipe Técnica entendeu necessário que o texto normativo a discipline melhor.

Em face dos motivos consignados no referido item a Equipe Técnica considerou **PERTINENTE** a presente contribuição para fins de adequação à minuta sob análise na forma do Artigo 143 da minuta de lei sob enfoque.

#### **10.20 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.

#### **- Análise da Equipe Técnica SEMURB:**

A equipe técnica considerou **PERTINENTE** a presente proposição para melhor disciplinar a matéria tratada no dispositivo em destaque.

O texto foi corrigido conforme a nova redação do §2º do referido artigo da minuta de lei.

## 10.21 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.

### **- Análise da Equipe Técnica SEMURB:**

Trata-se de mero material. Por este motivo, a equipe técnica considerou **PERTINENTE** a presente proposição.

O texto foi corrigido com a separação do texto em dois incisos IV e V do respectivo artigo da minuta de lei.

## 10.22 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.

**- Análise da Equipe Técnica SEMURB:**

Trata-se da mesma proposição 10.21.

Respondido na resposta a proposição 10.21 (anterior).

**10.23 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.

**- Análise da Equipe Técnica SEMURB:**

Equivocou-se o proponente no seu entendimento, uma vez que o termo em destaque também se refere à demarcação de localização, especificamente, na demarcação de determinado terreno através da utilização de estacas.

Em face dos motivos consignados no referido item a Equipe Técnica considerou **NÃO PERTINENTE** a presente contribuição para fins de adequação à minuta sob análise.

#### 10.24 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.

#### **- Análise da Equipe Técnica SEMURB:**

A equipe técnica considerou **PERTINENTE** a presente proposição.

Para melhor disciplinar a matéria foi alterada a técnica legislativa do dispositivo conforme o texto do parágrafo único do referido artigo da minuta de lei.

#### 10.25 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.

**- Análise da Equipe Técnica SEMURB:**

O novo Plano Diretor passará a prever a adoção de Declaração de Responsabilidade, documento autodeclaratório a ser apresentado pelo solicitante atestando que as incomodidades geradas pela atividade pleiteada são compatíveis com o zoneamento previsto pela lei, indicando o nível correspondente a cada incomodidade gerada e a classificação da atividade pleiteada, conforme prevê o Anexo XIII da minuta sob análise, motivo pelo qual inexistente na legislação atual, qualquer regramento aplicável a referida situação.

Em face dos motivos consignados no referido item a Equipe Técnica considerou **NÃO PERTINENTE** a presente contribuição para fins de adequação à minuta sob análise.

**10.26 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”.

**- Análise da Equipe Técnica SEMURB:**

Trata-se de mero material. Por este motivo, a equipe técnica considerou **PERTINENTE** a presente proposição, inclusive para aprimorar a técnica legislativa do referido regramento, a fim de resguardar o efetivo cumprimento do comando normativo.

Desta forma, o texto foi corrigido conforme a nova redação do §2º do referido dispositivo da minuta de lei.

## 10.27 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.

### **- Análise da Equipe Técnica SEMURB:**

Esclarecemos que os dispositivos citados constantes da presente proposição não representam mera repetição de regramento federal, encontrando-se inseridos na minuta sob análise para fins de atendimento ao que prevê o Art. 42, II da Lei Federal nº10.257/2001 (Estatuto da Cidade).

Nesse sentido, esclarecemos que, em atenção a sugestões apresentadas em consulta pública, foram incluídos regramentos para melhor detalhamento e regulamentação da matéria.

Em face dos motivos consignados no referido item a Equipe Técnica considerou **NÃO PERTINENTE** a presente contribuição para fins de adequação à minuta sob análise.

## 10.28 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.

#### **- Análise da Equipe Técnica SEMURB:**

A equipe técnica considerou **PERTINENTE** a presente proposição em razão dos motivos apresentados.

O tema foi tratado conforme a redação do novo parágrafo único incluído no referido dispositivo da minuta de lei em destaque.

#### **10.29 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.

#### **- Análise da Equipe Técnica SEMURB:**

A equipe técnica considerou **PERTINENTE** a presente proposição em razão dos motivos apresentados.

O tema foi tratado conforme a redação da nova alínea “b” do referido dispositivo da minuta de lei em destaque.



### 10.30 Apontamento 30:

Art. 306. Os procedimentos de regularização de edificações ater-se-ão exclusivamente aos aspectos urbanísticos e edílios, 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.

#### **- Análise da Equipe Técnica SEMURB:**

A equipe técnica considerou **PERTINENTE** a presente proposição em razão dos motivos apresentados.

O tema foi tratado conforme a redação do *caput* do referido dispositivo da minuta de lei em destaque.

### 10.31 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.

#### **- Análise da Equipe Técnica SEMURB:**

A presente sugestão consiste matéria a ser tratada na lei específica e, não, no plano diretor.

Em face dos motivos consignados no referido item a Equipe Técnica considerou **NÃO PERTINENTE** a presente contribuição para fins de adequação à minuta sob análise.

### 10.32 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 ocorrer 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.

#### **- Análise da Equipe Técnica SEMURB:**

Ininteligível. A justificativa apresentada pelo proponente não possui relação com o teor do dispositivo da minuta de lei.

Em face dos motivos consignados no referido item a Equipe Técnica considerou **NÃO PERTINENTE** a presente contribuição para fins de adequação à minuta sob análise.

### 10.33 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”.

#### **- Análise da Equipe Técnica SEMURB:**

Trata-se de mero material. Por este motivo, a equipe técnica considerou **PERTINENTE** a presente proposição.

O texto foi corrigido conforme a nova redação do referido dispositivo da minuta de lei.

#### 10.34 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,”.

#### **- Análise da Equipe Técnica SEMURB:**

Trata-se de mero material. Por este motivo, a equipe técnica considerou **PERTINENTE** a presente proposição.

O texto foi corrigido conforme a nova redação do referido dispositivo da minuta de lei.

#### 10.35 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.

#### **- Análise da Equipe Técnica SEMURB:**

A Equipe Técnica entendeu **PERTINENTE** a presente proposição em razão dos motivos apresentados.

Assim, o texto da minuta de lei sob análise passou a contemplar a matéria na redação do novo §4º, I e II e §5º do Artigo 228.

### 10.36 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?

#### **- Análise da Equipe Técnica SEMURB:**

Em resposta a presente indagação, informamos que foi elaborado um relatório comparativo dos dispositivos da Lei Municipal nº 5.890/2006 e a nova minuta de lei, com o objetivo de verificar a ocorrência de possíveis omissões.

Os resultados da referida análise encontram-se disponibilizados na página Espaço Plano Diretor, na qual, além da referida análise, também poderão ser acessados todos os materiais relativos ao processo de atualização e revisão do Plano Diretor Municipal, inclusive o presente relatório.

## **11 SUGESTÕES APRESENTADAS EM 28/09/2021 NO RELATÓRIO FINAL PELO GT PROVISÓRIO DO CPDM**

### **Considerações Iniciais da Equipe Técnica em relação as contribuições deste proponente:**

Diante do que restou consignado no item 5, Requisições, do Relatório Final do GT Provisório do CPDM, mister se faz que sejam apresentados os seguintes esclarecimentos acerca dos fatos descritos no referido documento antes de procedermos a análise das contribuições apresentadas pelo ilustre GT Provisório:

Sendo assim, em respeito a deliberação do Conselho do Plano Diretor Municipal do dia 08/07/2021, esta Equipe Técnica SEMURB, reuniu-se com representantes CAU, Ministério Público, ex-vereadores e do GT Provisório original, na sede da Subseção da OAB/ES de Cachoeiro de Itapemirim, em 14/07/2021, das 14h às 18h, para análise da minuta de lei relativa ao novo Plano Diretor Municipal.

Ainda antes do início das atividades foi suscitada, pelos representantes do GT Provisório original, questão de ordem regimental que, a princípio, impediria a realização dos trabalhos.

Após alguns debates, acolhendo a sugestão apresentada pelo ilustre representante do Ministério Público, ficou acordado pela manutenção da reunião para análise da minuta de lei do novo PDM, definindo-se que aquele encontro não integraria uma ação oficial do GT Provisório do CPDM, uma vez que posteriormente seria realizada nova reunião do referido conselho para escolha dos representantes para o novo Grupo de Trabalho Provisório.

Superado o impasse, iniciou-se a leitura tópica dos dispositivos da minuta de lei sob análise, ficando acordado que a Equipe Técnica SEMURB elaboraria um relatório comparativo entre os dispositivos do atual PDM e da nova minuta de lei, a fim de permitir uma análise mais célere e assertiva.

Após intenso e exaustivo trabalho, no dia 23/07/2021, o aludido relatório comparativo foi encaminhado formalmente ao representante da Procuradoria Geral do Município, apesar de ainda não estar totalmente finalizado.

Ocorre que, na referida data, um problema de ordem técnica corrompeu todo o arquivo do relatório comparativo, inclusive o respectivo backup (cópia de segurança), fazendo com que a análise dos mais de 300 (trezentos) dispositivos precisasse ser refeita desde o início.

Inobstante a isso, foram encaminhados ao representante da OAB, por e-mail, no dia 08/07/21, todos os relatórios por ele solicitados, sendo ainda encaminhada,

por whatsapp, a minuta da lei em versão editável no dia 15/07/2021, ou seja, antes mesmo da instituição do novo GT Provisório que somente viria a ocorrer em 21/07/2021.

Nesse sentido, é de fundamental importância destacar que a mudança na metodologia de trabalho implementada após a eleição do novo Grupo Técnico CPDM que optou por dividir-se em subgrupos e caminhar de forma autônoma, sem a presença da equipe técnica da SEMURB, do representante do Ministério Público e dos demais atores como originalmente avençado na reunião do dia 08/07/2021 do CPDM, conforme consignado pelo próprio GT Provisório as fls. 7 do seu Relatório Final, é que restou por afetar negativamente a celeridade dos trabalhos de análise da minuta de lei em destaque.

Diante de tal realidade, a fim de se tentar minimizar os impactos à celeridade dos trabalhos trazidos pela referida decisão do GT Provisório do CPDM, esta Equipe Técnica SEMURB, entendendo a postura legítima do ilustre GT Provisório em proceder a análise do texto legal de forma autônoma, mas, ciente da extrema importância do novo PDM para a nossa cidade, prosseguiu os trabalhos de análise da nova minuta de lei conforme originalmente avençado no âmbito do CPDM, ou seja, realizando o exame do texto normativo artigo por artigo, colocando-se à disposição do r. GT Provisório sempre que necessário, seja para participar das reuniões para as quais fosse convidada, seja para encaminhar as informações solicitadas, o que, efetivamente, sempre ocorreu até a apresentação do Relatório Final pelo r. GT Provisório.

Nesse sentido, repise-se, esta Equipe Técnica SEMURB, ainda antes da instituição do novo GT Provisório, procedeu o efetivo encaminhamento ao representante da OAB, no dia 08/07/21, de todos os relatórios por ele solicitados, sendo ainda encaminhada, por whatsapp, a minuta da lei revisada em versão editável no dia 15/07/2021, o que voltou a ocorrer em 17/08/2021, além de prestar todas informações solicitadas pelos diversos representantes do GT Provisório até a efetiva conclusão dos seus trabalhos.

Nesta mesma esteira foi a contribuição desta Equipe Técnica em reunião no dia 28/07/2021, das 8h as 12h, na Creta Empreendimentos, que contou com a participação de parte do GT Provisório, representado pelos membros indicados do MESSES e da ASCICI na qual esta equipe, preocupada com os efeitos da decisão do r. GT Provisório em dividir-se em subgrupos, sugeriu que a análise dos dispositivos da minuta de lei pudesse ocorrer da forma originalmente foi avençada no dia 08/07/2021 pelo CPDM, uma vez que os dispositivos da minuta requerem uma análise orgânica e coletiva, já que consubstanciam matéria interdisciplinar e, assim, um mesmo regramento poderia ser compreendido de forma diferente no âmbito de cada subgrupo dificultando a correta avaliação do seu teor, trazendo prejuízos aos resultados e ao andamento das atividades.

Naquela oportunidade, os representantes do MESSES e ASCICI incumbiram-se de informar os demais representantes do GT que, naquela mesma ocasião encontravam-se reunidos noutra local para análise da minuta sob enfoque, acerca de todos os temas debatidos em conjunto com a Equipe Técnica SEMURB durante a referida reunião de trabalho.

Após o referido episódio, a Equipe Técnica SEMURB foi convidada pelo r. GT a participar de outra reunião, desta vez com a presença de todo o Grupo de Trabalho Provisório, a exceção do representante da OAB que, justificadamente, não pode comparecer naquela oportunidade.

Na citada reunião, que não contou com a participação do representante do Ministério Público, uma vez mais, foi externado pela Equipe Técnica SEMURB acerca da necessidade de se buscar retomar a análise por dispositivo da nova minuta de lei, a fim de que todas as dúvidas e questões apresentadas fossem analisadas com mais assertividade e celeridade, deixando claro que, caso o GT Provisório mantivesse sua postura legítima de continuar a caminhar isoladamente, na prática, isso implicaria numa maior demora na conclusão dos trabalhos, uma vez que a Equipe Técnica SEMURB somente poderia analisar as propostas apresentadas após a efetiva entrega do relatório final pelo r. GT, como de fato, veio a ocorrer como comprova o presente relatório.

Naquela oportunidade, também foram tecidas explicações ao representante da douta PGM acerca dos questionamentos às regras aplicáveis aos passeios públicos, esclarecendo que as referidas informações constariam do presente Relatório de Análise das Contribuições à Minuta de Lei, uma vez que tinham sido formalmente encaminhadas pelo ilustre representante como proposições à minuta de lei sob consulta pública.

Na terceira e derradeira reunião em que esta Equipe Técnica SEMURB foi convidada a participar pelo r. GT, realizada em 11/08/2021, no auditório da ASCICI e que contou com a presença dos dois subgrupos do GT Provisório, diante da demonstração de fortes divergências de entendimentos no âmbito do próprio Grupo Técnico Provisório na análise de determinados temas, uma vez mais, esta Equipe Técnica SEMURB insistiu junto aos representantes do r. GT para que pudessem considerar a reavaliação da metodologia de trabalho aplicada, a fim de conferir maior assertividade e celeridade na análise dos dispositivos da minuta de lei sob análise.

Imperioso se faz registrar que esta Equipe Técnica SEMURB participou de todas as reuniões para as quais foi convidada pelo r. GT Provisório e efetivamente respondeu todas as solicitações do referido Grupo de Trabalho.

Nesse sentido, fundamental se faz ressaltar que, apesar do que consta no referido Relatório Final do GT Provisório CPDM, esta Equipe Técnica SEMURB somente teve conhecimento dos memorandos: Memorando nº 001/GT/CPDM, Memorando nº 002/GT/CPDM e Memorando nº 003/GT/CPDM no dia 28/09/2021, ou seja, quando do efetivo recebimento do aludido relatório final em versão impressa.

Inobstante tal fato, importa destacar que não houve registro em ata ou efetivo encaminhamento a esta Equipe Técnica SEMURB de quaisquer deliberações das reuniões de trabalho do r. GT Provisório ao longo de todo tempo, motivo pelo qual não procedem os argumentos do referido r. GT às fls. 10 do seu Relatório Final de que *“se tomou conhecimento que a Minuta remetida ao CPDM se encontrava desatualizada perante outra Minuta que os r. servidores da SEMURB trabalhavam em paralelo, conjunta à confecção da tabela comparativa”*, pelo simples fato de que não seria razoável que esta Equipe Técnica procedesse a análise da minuta de lei apenas e tão somente quando

convocada pelo r. GT ou que encaminhasse *ex officio* o material por ela produzido em desrespeito a manifesta decisão do r. GT em caminhar autonomamente. Afinal, todas as vezes que considerou necessário às suas deliberações, o r. Grupo Técnico solicitou o encaminhamento de informações ou a presença desta Equipe Técnica SEMURB, tendo sido atendido em todas as ocasiões.

Pelos citados motivos, o r. GT tinha efetiva ciência e, não, “*se tomou conhecimento*”, de que esta Equipe Técnica SEMURB prosseguia na análise dos dispositivos da minuta em apreço, aliás, reitera-se, por uma conseqüente decorrência de uma decisão do próprio r. Grupo Técnico Provisório que optou por seguir de forma apartada. Assim, acaso o r. GT carecesse de alguma informação ou desejasse obter o inteiro teor do texto normativo até então analisado por esta Equipe Técnica SEMURB, bastava, apenas, solicitar.

Ademais, como já demonstrado, esta Equipe Técnica SEMURB, em mais de uma oportunidade, encaminhou ao referido GT a minuta atualizada resultante das análises que realizou, apesar de nunca ter recebido do r. GT Provisório quaisquer informações acerca de suas deliberações, as quais poderiam também auxiliá-la no processo de avaliação.

Além disso, como restou devidamente esclarecido, todas as solicitações constantes das letras “a”, “b”, “c”, “d”, “e” e “f” às fls. 9 do Relatório Final do r. GT Provisório foram efetivamente disponibilizadas aos representantes, algumas ainda antes da instituição do novo Grupo Técnico, como se pode verificar, através de e-mail ou de mensagens em redes sociais, sendo ainda prestadas informações via telefone, sem a necessidade da adoção de formalismos e, mesmo até, independente do efetivo recebimento por esta Equipe Técnica dos referenciados memorandos que restaram descritos no aludido Relatório Final do r. GT.

Desta forma, respeitosamente, não procede o registro consignado às fls. 10 do citado Relatório Final do r. Grupo Técnico de que “*parte da documentação acima destacada ainda não foi disponibilizada ao GT, tão pouco respondidos formalmente os memorandos*”, uma vez que, efetivamente, a resposta aos aludidos memorandos pressupõe o seu efetivo recebimento, o que não ocorreu até a efetiva entrega do aludido Relatório Final do r. GT Provisório no dia 28/09/2021 e, principalmente, porque todas as solicitações recebidas do r. GT Provisório efetivamente encaminhadas à Equipe Técnica SEMURB foram devida e tempestivamente atendidas, conforme corroboram os mencionados registros dos e-mails e das mensagens nas redes sociais.

Assim, longe de tecer qualquer crítica ao importante trabalho realizado pelo GT Provisório CPDM ou a inequívoca capacidade dos seus membros, mas, ante os fatos expostos, entendemos não ser razoável atribuir à Equipe Técnica SEMURB, que sempre esteve à disposição do r. GT e do próprio CPDM, a responsabilidade pelos resultados produzidos relativos a uma legítima decisão promanada do próprio r. GT Provisório em ter alterado a métrica originalmente avençada no âmbito do próprio Conselho do Plano Direto Municipal para reger a suas rotinas de atividades, afinal, como claramente se pôde verificar, os representantes do r. GT Provisório, efetivamente, tiveram à sua disposição todo o material por eles próprios solicitados, alguns destes ainda antes do início das



atividades do novo grupo técnico, ocorrida em 21/07/2021, enquanto, repise-se, esta Equipe Técnica SEMURB somente passou a ter conhecimento das deliberações do r. GT em 28/09/2021, quando da efetiva entrega do referenciado Relatório Final.

Superadas estas considerações iniciais necessárias a real compreensão dos fatos, passaremos a análise das contribuições do r. GT Provisório CPDM apresentadas no respectivo Relatório Final.

#### 11.1 Alteração “Preâmbulo da Lei” e do “Art 1º” (7.1.1).

No texto constante da minuta analisada, o art. 1º diz que a lei “aprova o PDM”, quando, em verdade, a Lei é o próprio PDM. Semanticamente, apresenta-se como mais correto o verbo “instituir” em contraposição ao “aprovar”, em atenção ao próprio conteúdo legal.

Ademais, o verbo “instituir” é aquele utilizado no art. 40, §3º, do Estatuto das Cidades, que fala, exatamente, sobre a necessária revisão de 10 (dez) em 10 (dez) anos da lei que institui o PDM.

De igual forma, a fim de encurtar o texto da norma e permitir melhor compreensão, removeu-se a repetição dos termos “lei federal” e “lei municipal” anterior ao número de cada qual. Também, removeu-se a menção à Lei 5.890/2006 (PDM em vigor) pois, em verdade, esta minuta de Lei é a que busca revogar aquela, não havendo necessidade de sua citação, já que para o ordenamento jurídico, o “PDM anterior” deixa de existir a partir da vigência do novo, e a previsão de sua reformulação a cada 10 (dez) anos já é contida na Lei 10.257/01 “Estatuto das Cidades”. Tudo, vinculado à melhor técnica redacional legislativa.

Igualmente, removeu-se o termo “cumprimento da função social” por tratar o PDM de tal princípio e, também, de demais matérias não englobadas no conceito “função social da propriedade”, o que era limitado pela “justificativa” inicial.

Portanto, propõe-se a alteração do art. 1º, e, conseqüentemente, seu preâmbulo, para que conste da seguinte forma. Acaso seja necessário, a alteração poderá constar de nova numeração.

(Preâmbulo)

Institui o novo Plano Diretor Municipal - PDM - de Cachoeiro de Itapemirim, instrumento básico da política de desenvolvimento territorial do Município, nos termos do Capítulo III da Lei 10.257/2001, Estatuto da Cidade, e estabelece as diretrizes da política de desenvolvimento territorial municipal e dá outras providências.

Art. 1º. Esta lei institui o Plano Diretor Municipal de Cachoeiro de Itapemirim - PDM, que contém as normas fundamentais de ordenamento da cidade em cumprimento à Constituição da República Federativa do Brasil, às Leis Federais 6.766/1979; 10.257/2001; 12.587/2012; 14.026/2020; Lei Orgânica do Município; Leis Municipais 7.330/2015; 7.776/2019 e demais dispositivos legais que vierem a alterar, complementar ou regularizar a matéria contida nesta norma.

#### **- Análise da Equipe Técnica SEMURB:**

A equipe técnica considerou **PERTINENTE** a presente sugestão pelos motivos apresentados pelo proponente, sendo necessária a substituição do termo “cidade” por “território”, a fim de conferir a necessária técnica legislativa requerida, corrigindo a atecnia da proposição e adequando o texto normativo ao que prevê o Artigo 40, §2º da Lei Federal nº 10.257/2001, Estatuto da Cidade, que assim dispõe:

Art. 40. O plano diretor, aprovado por lei municipal, é o instrumento básico da política de desenvolvimento e expansão urbana.

(...)

§2º O plano diretor **deverá** englobar o **território do Município como um todo**.

Desta forma, a sugestão foi incluída com adequações, na forma como se apresenta nas novas redações do Preâmbulo e do Artigo 1º, respectivamente, da minuta de lei sob análise.

#### **11.2** Alteração do “CAPÍTULO II - DO PROCESSO DE ELABORAÇÃO DO PLANO DIRETOR” e “Art. 7º” (7.1.2).

Entende-se que o “CAPÍTULO II”, se encontra erroneamente localizado no corpo da minuta, eis que, o processo de elaboração da Lei não possui pertinência temática em ter sua inserção no corpo da norma, por se tratar de condição intrínseca de validade da mesma.

Acaso se entenda pela necessidade de manutenção de sua escrita, o conteúdo do capítulo deve ser inserido em localização anterior ao artigo primeiro, em campo denominado “Exposição de motivo”, embora, ainda assim, possa ser compreendido como desnecessário.

Portanto, propõe-se a supressão do art. 7º e seu correspondente capítulo, para que, caso se compreenda como necessário, seja incluído como “Exposição de motivos”, antes do início do texto da norma.

EXPOSIÇÃO DE MOTIVOS nº. 01, de 21 de setembro de 2021.

Do Secretário Municipal de Urbanismo, Mobilidade e Cidade Inteligente - SEMURB, Ilmo. Sr. Alexandro da Vitória e do Conselho do Plano Diretor Municipal de Cachoeiro de Itapemirim

Ao Excelentíssimo Senhor Presidente da Câmara Municipal de Cachoeiro de Itapemirim e demais vereadores.

O processo de atualização e revisão do PDM teve por fundamento e princípio a efetiva participação da população de todo o território municipal das zonas urbana e rural, do Executivo, do Legislativo, da Sociedade Civil Organizada, representado pelas seguintes ações:

I. instituição da Equipe Técnica Municipal destinada a coordenação das atividades de atualização e revisão;

II. criação da Comissão Técnica de Revisão e Atualização do Plano Diretor Municipal, responsável pelo desenvolvimento das atividades de atualização e revisão;

III. realização de 4 (quatro) audiências públicas, 18 (dezoito) reuniões comunitárias em várias regiões do município, incluindo as sedes dos distritos, 3 (três) reuniões temáticas, 35 (trinta e cinco) reuniões telepresenciais, 5 (cinco) workshops, disponibilização de formulário eletrônico e página de internet para recebimento de contribuições populares e acompanhamento dos trabalhos de revisão;

IV. acompanhamento dos trabalhos de atualização e revisão pelo Conselho do Plano Diretor Municipal e do Ministério Público, que compõem a Comissão de Acompanhamento dos trabalhos;

V. instituição de um Fórum Comunitário constituído por representantes eleitos pelos participantes das reuniões comunitárias.

VI. levantamentos, pesquisas e inspeções de campo;

VII. legislação municipal urbanística básica, envolvendo:

a) Plano de Desenvolvimento Local Integrado de Cachoeiro de Itapemirim – PDLI / 1974;

b) Lei Municipal nº 5.890/2006, que instituiu o Plano Diretor Municipal e o Sistema de Planejamento e Gestão do Município de Cachoeiro de Itapemirim;

c) Lei Orgânica do Município;

d) Plano Plurianual (PPA).

VII. Informações fornecidas pelas Secretarias Municipais e órgãos da Administração Indireta.

#### **- Análise da Equipe Técnica SEMURB:**

A Lei Municipal nº 5.890/2006, que instituiu o Plano Diretor Municipal e o Sistema de Planejamento e Gestão do Município de Cachoeiro de Itapemirim, foi alvo da Ação Direta de Inconstitucionalidade nº 0007372-45.2016.8.08.0000, que tornou sem efeito vinte leis municipais que alteraram o Plano Diretor em razão da ausência de comprovação da realização dos estudos técnicos e de audiências públicas necessários à elaboração de cada um dos referidos regramentos, a saber:

- 5.914/2006 – altera e acrescenta dispositivos na Lei nº 5.890/2006 e em seus anexos;
- 6.045/2007 – dispõe sobre o Conselho do Plano Diretor Municipal (CPDM);
- 6.060/2007 – institui o Fundo do Plano Diretor Municipal - FUNPLADIM;
- 6.082/2008 – altera e acrescenta dispositivos na Lei nº 5.890/2006 e em seus anexos;
- 6.084/2008 – altera competência do Conselho do Plano Diretor Municipal (CPDM);

- 6.148/2008 – regulamenta a Comissão Técnica Consultiva - COMTEC;
- 6.164/2008 – dispõe sobre as Zonas Especiais de Interesse Social - ZEIS;
- 6.176/2008 – altera e acrescenta dispositivos na Lei nº 5.890/2006 e em seus anexos;
- 6.236/2009 – institui o Programa de Regularização de Obras;
- 6.259/2009 – altera a redação do Art. 178 do PDM;
- 6.329/2009 – altera a redação do Art. 205 do PDM;
- 6.393/2010 – altera o Anexo XIV do PDM;
- 6.394/2010 – acrescenta o Anexo XVIII ao PDM;
- 6.396/2010 – acrescenta o Anexo XVII ao PDM;
- 6.405/2010 – altera o Anexo XII do PDM;
- 6.406/2010 – altera o Anexo XV do PDM;
- 6.410/2010 – altera e acrescenta dispositivos na Lei nº 5.890/2006 e em seus anexos;
- 6.414/2010 – altera e acrescenta dispositivos na Lei nº 5.890/2006 e em seus anexos;
- 6.714/2012 – direito real de uso resolúvel de áreas públicas de loteamentos com perímetros fechados;
- 6.954/2014 – amplia, redimensiona e reposiciona a Unidade de Conservação e a Zona de Amortecimento do Monumento Natural do Itabira.

Uma vez que a minuta sob análise materializará o primeiro regramento municipal que sucederá o atual Plano Diretor que, ao longo do seu curso, restou fortemente desfigurado por alterações que não privilegiaram os formalismos legais e, principalmente, a técnica necessária, esta Equipe Técnica SEMURB optou por incluir o processo de elaboração da nova lei como conteúdo normativo.

Desta forma, a exemplo do que ocorre com a própria Constituição Federal em vários dos seus dispositivos considerados formalmente constitucionais, nesse sentido citamos o §2º do Artigo 242 a título de exemplo, a referida opção manifesta por esta Equipe Técnica SEMURB requer uma interpretação sistêmica, não isolada, apta a afastar quaisquer antinomias aparentes ou possíveis incoerências hermenêuticas, uma vez que corrobora os princípios e diretrizes que lastream todo o processo de atualização e revisão do plano diretor municipal, mormente a participação da população nos processos de decisão, planejamento e gestão e o atendimento aos prerequisites técnicos necessários, os quais, como não poderia ser diferente, consubstanciam os motivos que macularam os vinte dispositivos legais que afetaram o devido cumprimento da Lei Municipal nº 5.890/2006, com imensuráveis prejuízos à sociedade que persistem até a presente data.

Apesar disso, considerando que a referida interpretação sistêmica, necessária ao perfeito entendimento do comando normativo sob enfoque, demanda um maior conhecimento acerca do processo construtivo do marco legal em análise, o que dificilmente ocorrerá num caso concreto como corrobora a proposição em destaque do r. GT, esta Equipe Técnica considerou **PERTINENTE** suprimir o referido artigo 7º, cujo teor passou a compor texto da Justificativa do projeto de lei a ser encaminhado à Câmara Municipal, conforme a minuta em apreço, com adequações.

### 11.3 Outorga onerosa: Cumprimento aos artigos 28 à 31 do Estatuto das Cidades (7.1.3)

É premente a necessidade de imediata edição de Lei específica que permita a utilização do instituto da “outorga onerosa”, previsto nos arts. 248 e seguintes da Minuta, com delimitação, minimamente, de: I - a fórmula de cálculo para a cobrança; II - os casos passíveis de isenção do pagamento da outorga; e, III - a contrapartida do beneficiário.

Nesse contexto, sugere-se, que, no prazo máximo de 90 (noventa) dias após a entrada em vigor da nova lei, seja confeccionado dispositivo legal regulamentando a “outorga onerosa”, em cumprimento a imposição do art. 30, da Lei 10.257/01, de maneira a permitir sua aplicabilidade no menor tempo possível, tendo em vista sua importância para o impulsionamento dos empreendimentos imobiliários em nossa cidade.

Portanto, propõe-se a alteração do art. 313, I, para que conste da seguinte forma. Acaso seja necessário, a alteração poderá constar de nova numeração.

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

I. em até 90 (noventa) dias, a contar da aprovação desta lei, para edição de Lei específica visando a regulamentar a “Outorga Onerosa do Direito de Construir”; [...].

Com a elaboração da Minuta da Lei municipal específica que fixará as delimitações do art. 30, L. 10.257/01, esta deverá ser encaminhada à análise do Plenário do CPDM para deliberação antes de sua remessa à Câmara.

### **- Análise da Equipe Técnica SEMURB:**

Trata-se de tema já analisado nos itens 3.1 e 5.2 (retro) para os quais esta Equipe Técnica SEMURB considerou **PERTINENTE** que o texto legal da minuta sob análise possa melhor disciplinar a matéria nos termos dos artigos 259 a 263; 269, 271 e 272 e dos novos Anexos XVII e XVIII, suprimindo-se os antigos artigos 241; 242; 243; 244; 247; 248, p. único; 250, p. único; 252, p. único e 254 “*in fine*” e respectivos incisos I, II e III.

### 11.4 Subsolo enclausurado (7.1.4)

Diante da topografia específica do solo urbano em Cachoeiro de Itapemirim, que apresenta severos desníveis, e visando o melhor aproveitamento do potencial construtivo, sugere-se a possibilidade de alteração da utilização do subsolo de maneira a que uma

construção possa aflorar em até 1,50m (um metro e meio) na testada do terreno plano ou considerar o ponto médio da testada para terrenos em aclave/declive.

Portanto, propõe-se a alteração do art. 155, V, para que conste da seguinte forma. Acaso seja necessário, a alteração poderá constar de nova numeração.

Art. 155. Os índices urbanísticos por Zona Urbana estão estabelecidos no Anexo XV, na qual consideram-se as seguintes definições: [...]

V. Subsolo: é o pavimento totalmente enclausurado abaixo da cota mínima do terreno ou que se encontre parcialmente enclausurado, quando definido como primeiro acesso ao estacionamento e não possuir laje de cobertura acima de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) da testada do terreno plano ou o ponto médio da testada para terrenos em aclave ou declive.

Manter inalterado §4º do art. 155.

#### **- Análise da Equipe Técnica SEMURB:**

A presente proposição prescinde dos necessários elementos técnicos, uma vez que desconsidera o grau máximo de 30% para o arruamento e, ainda, as dimensões do lote mínimo padrão, motivos pelos quais o texto que pretende acrescentar ao dispositivo em tela caracteriza pavimento e, não, subsolo.

Em face dos motivos consignados esta Equipe Técnica considerou **NÃO PERTINENTE** a presente contribuição para fins de adequação à minuta sob análise.

#### **11.5 Rampa de garagem (7.1.5)**

Diante da necessidade e possibilidade do aproveitamento da área de afastamento frontal para localização das rampas de acesso a garagem, visando melhor utilização do potencial construtivo, manteve-se contato com a SEMURB sobre a inserção, no artigo 161, III, de previsão nesse sentido.

Portanto, propõe-se a alteração do art. 161, III, para que conste da seguinte forma. Acaso seja necessário, a alteração poderá constar de nova numeração.

Art. 161. Será exigido afastamento frontal de 5,00m (cinco metros) nos seguintes casos:

III. Nas edificações multifamiliares e/ou comerciais a partir de 09 unidades, fica obrigatório recuo de 5,00 m (cinco metros) após a aplicação do passeio público em frente ao portão de acesso do pavimento garagem, podendo ser ocupado por rampa com inclinação máxima de 20% (vinte por cento).

Sugere-se seja o Código de Obras atualizado para permitir que o índice acima estipulado possa ser o mesmo aplicado nos pavimentos internos

#### **- Análise da Equipe Técnica SEMURB:**

A presente proposição constituiu um dos temas analisados por esta Equipe Técnica SEMURB e parte dos representantes do r. GT Provisório CPDM, na referenciada reunião realizada no dia 28/07/2021, das 8h às 12h, na Creta Empreendimentos.

Naquela oportunidade tornou-se evidente a necessidade de adotar-se a inclinação máxima de 20% em razão das características preponderantes de relevo no território municipal.

Pelas razões expostas, a Equipe Técnica considerou **PERTINENTE** a presente sugestão.

Desta forma, o tema passou a ser regulamentado conforme a nova redação do referido inciso na minuta de lei em destaque.

Em relação a sugestão de atualização do Código de Obras, esclarecemos que a minuta de lei sob análise já contempla a referida proposição.

#### **11.6** Projetos especiais (7.1.6)

Tendo em vista a notória característica do PDM como instrumento indutor do desenvolvimento ordenado da cidade, o GT entendeu como necessária, apresentar na minuta dessa revisão do PDM, a possibilidade de previsão de gabarito específico para implantação de empreendimento diferenciado, com apelo artístico, que seja atrativo turístico/comercial, além de vetor de desenvolvimento e atração de novos investimentos, como, por exemplo, a construção do “edifício mais alto do Estado”.

Portanto, propõe-se a inclusão do seguinte artigo no “TÍTULO VII - DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS”, art’s 311 à 318. Acaso seja necessário, a alteração poderá constar de nova numeração.

Art. 318\*. Será possível a utilização de gabaritos diferenciados para implantação de “Projeto Especial”, desde que se trate de empreendimento



com apelo artístico, que seja atrativo turístico, comercial, vetor de desenvolvimento e atração de novos investimentos, mediante prévia consulta e aprovação pela SEMURB e CPDM do pré-projeto de elaboração que indique, pormenorizadamente, o preenchimento de todos os requisitos do presente artigo e as regras de gabaritos que não poderão ser observadas para sua execução.

\*Deslocar atual “Artigo 318” para constar como último artigo após a inclusão.

### **- Análise da Equipe Técnica SEMURB:**

A presente proposição prescinde dos necessários elementos técnicos, apresentando expressões vagas, não delimitando o significado de “Projeto Especial”, não estabelecendo quais regiões seriam passíveis de implantação, tampouco apresenta as regras as quais deveria ser submetido esse tipo de empreendimento, como qual seria a infraestrutura mínima requerida ou a área de interferência a ser afetada por um projeto de tal envergadura, permitindo que sejam desconsiderados os índices estabelecidos na minuta de lei em análise sob o simples pretexto de implantar-se “projeto especial”, em prejuízo à segurança jurídica e em desrespeito ao que foi devidamente referendado pela sociedade ao longo de todo o processo de revisão.

Além disso, apresenta um entendimento equivocado de plano diretor, conceituando-o como instrumento indutor do desenvolvimento ordenado da cidade, em vez de utilizar o termo território, conforme prevê a Lei Federal nº 10.257/2001, Estatuto da Cidade.

Entretanto, esclarecemos que a sugestão encontra-se contemplada na minuta em destaque, uma vez preenchidos os requisitos necessários a aplicação do instituto Operações Urbanas Consorciadas, mediante a comprovação do interesse público.

Em face dos motivos consignados a Equipe Técnica considerou **NÃO PERTINENTE** a presente contribuição para fins de adequação à minuta sob análise, uma vez que seu objeto já se encontra contemplado no referido texto legal.

### **11.7 Regra de transição para as atividades que causam incomodidades (7.1.7)**

Diante da constatada existência de atividades geradoras de incomodidades em níveis acima dos permitidos na localização que se encontram, algumas, que ostentam nível máximo, conjunto a própria previsão da redação original do art. 131 da minuta, observou-se a necessidade de criação de regra de transição que possibilite a compatibilização com mitigação das incomodidades para permanência no endereço ou incentivos para mudança daqueles que não puderem se adequar.

De igual forma, o critério para aferição das atividades passíveis de compatibilização deve se utilizar de todo novo moderno microsistema de incomodidades e não do critério de existêntcia de reclamações em desfavor do empreendimento como definidor de ser o mesmo causador de transtornos à sua vizinhança. Impedindo, assim, o “direito adquirido de incomodar”.

Nesse contexto, sugerimso a criação de regra de transição, com determinação de prazos, condicionantes, incentivos e obrigações, para que, com base no critério de INCOMODIDADES a ser praticado a partir da aprovação do novo PDM, sejam as empresas e atividades que se mostrem inadequadas ao novo critério adotado pela lei notificadas para se adequarem às novas necessidades da cidade, sob pena de não terem seu licenciamento renovado e serem compelidas a transferir suas sedes para zonas aptas a receber seu empreendimento.

Portanto, propõe-se a alteração do art. 131 e 313 para que conste da seguinte forma. Acaso seja necessário, a alteração poderá constar de nova numeração.

Art. 131. As atividades já existentes anteriores à vigência deste PDM que, porventura, encontrarem-se 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:

I. atividades passíveis de compatibilização: são aquelas que poderão adequar seu critério de incomodidade ao permitido no zoneamento em que se localizam mediante a implementação de medidas mitigadoras, desde que atenda a todos os demais regramentos estabelecidos neste PDM;

a) deverão adequar suas incomodidades aos índices permitidos no zoneamento que se encontram no prazo de 2 (dois) anos, prorrogáveis por mais 2 (dois) anos, desde que requerido, contabilizados a partir da entrada em vigor da presente Lei;

b) exclusivamente para o propósito de adequação de suas incomodidades, poderão ter as suas edificações reformadas ou ampliadas, desde que as referidas reformas atendam a todos os regramentos estabelecidos por este PDM e não representem agravamento aos atuais níveis de incomodidades gerados à sua vizinhança;

c) As atividades que se encontrem em desacordo com zoneamento estabelecido por esta Lei, uma vez paralisadas pelo prazo de 12 (doze) meses, não poderão ser retomadas, mesmo que passíveis de compatibilização.

II. atividades não passíveis de compatibilização: são aquelas que não poderão adequar seu critério de incomodidade ao permitido no zoneamento em que se localizam mediante a implementação de medidas mitigadoras.

§1º. Aos proprietários que transferirem a operação das atividades a fim de compatibilizá-las ao zoneamento prescrito nesta Lei:

I. será concedida renovação automática do respectivo alvará pelo prazo de 3 (três) anos a partir da desativação da atividade em zoneamento incompatível, desde que obedecidos todos os demais requisitos legais exigidos;

II. será permitida a concessão de incentivos tributários de competência municipal, com a redução ou eliminação, direta ou indireta, do respectivo tributo, por prazo máximo de cinco anos após início da atividade em novo local, em acordo com dispositivo legal próprio a ser elaborado em conjunto à Secretaria Municipal de Fazenda.

§2º. Os mesmos benefícios de que trata o parágrafo anterior serão concedidos quando promovida alteração da atividade a fim de compatibilizá-la ao zoneamento prescrito neste Lei, caso possível.

§3º. Caberá ao interessado solicitar ao órgão municipal responsável pela implementação da política de planejamento e desenvolvimento territorial reclassificação quando a alteração da atividade importar alteração de uso e de incomodidade.

§4º. A Secretaria correspondente, na renovação de licenciamento, deverá aferir se a atividade se encontra compatível com os critérios de incomodidades do zoneamento em que se

localiza ou se é passível ou não de compatibilização, aplicando-se o previsto nos incisos I e II do caput deste artigo.

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

III. 12 (doze) meses, a contar da aprovação desta lei, para regulamentar “Tabela de Incentivos Tributários” aos proprietários que transferirem a operação das atividades a fim de compatibilizá-las ao zoneamento prescrito nesta Lei, a ser confeccionada em conjunto com a Secretaria Municipal de Fazenda.

#### **- Análise da Equipe Técnica SEMURB:**

A presente proposição apresenta-se contraditória em seus próprios argumentos, valendo-se da utilização equivocada do termo “incentivos” em contraposição a palavra “compelidas”, uma vez que objetiva a remoção obrigatória (fechamento) de atividades consideradas incômodas decorrido certo lapso de tempo. Neste diapasão, incentivo significa estímulo, encorajamento; enquanto compelir configura obrigar, coagir, forçar alguém a agir a algo, real objeto da sugestão do r. GT sob enfoque.

Além do mais, a técnica legislativa utiliza de forma equivocada a expressão “critério de incomodidade” em vez mencionar o termo “incomodidade”, tornando vago o teor da normativa sugerida, dando aso a interpretações de cunho subjetivo, em detrimento da segurança jurídica.

Outrossim, o r. GT também não apresenta os estudos técnicos necessários à concessão dos *“incentivos tributários de competência municipal, com a redução ou eliminação, direta ou indireta, do respectivo tributo, por prazo máximo de cinco anos após início da atividade em novo local, em acordo com dispositivo legal próprio”* limitando-se a informar de forma vaga que o referido dispositivo seria elaborado em conjunto à Secretaria Municipal de Fazenda, sem, contudo, aprazar quando isso se daria de fato.

Nesse espeque, conforme já devidamente esclarecido na resposta as proposições 6.16 e 6.21 (retro), a Lei Complementar nº 101/2020, que estabelece normas de finanças públicas voltadas à responsabilidade na gestão fiscal e dá outras providências, a concessão de incentivos tributários da qual decorra renúncia de receita deverá estar acompanhada de estimativa do impacto orçamentário-financeiro no exercício em que deva iniciar sua vigência e nos dois seguintes, atendendo as condições prescritas no Artigo 14 do referido regramento federal.

Nesse sentido, a ausência de demonstrativos ou estudos técnicos relacionados ao tema pelo r. GT impossibilitam a adoção da presente proposição pela Administração, que não poderá renunciar tributos a fim de não afetar o equilíbrio do orçamento público.

Além disso, mais grave, a proposição representa o encerramento (fechamento) obrigatório das atividades para as quais, eventualmente, não seja possível adequar suas incomodidades em curto lapso de tempo – 2 anos, extensível para 4 anos para aqueles que requererem o elastecimento – desconsiderando o fato de que muitas das atividades operadas em zoneamento incompatível foram instaladas em época pretérita, inclusive, ao Plano de Desenvolvimento Local Integrado de Cachoeiro de Itapemirim – PDLI, que remonta ao ano de 1974, desprezando, ainda, o fato de que algumas dessas atividades, simplesmente, não são passíveis de transferência ou requerem maior lapso de tempo para que possam ser compatibilizadas, representando uma medida desproporcional, que afronta o objetivo geral do Plano Diretor Municipal, consignado no Artigo 7º da minuta sob análise, denotando o equívoco da utilização da expressão “direito adquirido de incomodar” pelo r. GT, uma vez que o processo histórico de ocupação do território precisa ser considerado e devidamente sopesado na produção da norma-regra, a fim de não violentar direitos ou gerar prejuízos à sociedade pela desarrazoada obrigação de fechamento de instituições hospitalares, de ensino, além de empreendimentos comerciais e industriais, gerando prejuízos imensuráveis aos residentes de Cachoeiro de Itapemirim e a população dos municípios que compõem o Polo Regional Sul do Espírito Santo que dependem dos serviços e produtos que deixariam de ser ofertados.

Além disso, a proposição do r. GT desconsidera a obrigatoriedade de observação da aplicação do devido processo legal a uma medida tão austera, não fazendo previsão a instauração de respectivo processo administrativo, gerando lesão ao direito de ampla defesa e ao contraditório, representando medida desproporcional e ilegal que afronta a Súmula Vinculante nº 3 STF.

Em face dos motivos ora expostos a Equipe Técnica considerou **NÃO PERTINENTE** a presente contribuição para fins de adequação à minuta em destaque, exceto quanto o §3º, cujo teor amolda-se aos objetivos preconizados pelo novo plano diretor, motivo pelo qual traduz o texto do §4º do Artigo 137 da minuta de lei em análise

#### 11.8 Princípio da autodeclaração (7.1.8)

Visando prestar celeridade aos processos e procedimentos disciplinados por esta Lei, sugere-se a possibilidade de utilização de autodeclaração de modo a conferir celeridade aos processos administrativos, responsabilizando civil, penal e administrativamente o declarante em caso de inveracidade de suas declarações.

Portanto, propõe-se a inclusão do seguinte artigo no “TÍTULO VII - DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS”, art’s 311 à 318. Acaso seja necessário, a alteração poderá constar de nova numeração.

Art. 319. A fim de prestar maior celeridade aos processos e procedimentos regulamentados por esta Lei, será admitida a autodeclaração no atendimento a requisitos, desde que inexistam dispositivo legal ou com força de lei que discipline de forma contrária, sendo o declarante responsável pelos termos de sua declaração nas esferas civil, penal e administrativa.

Parágrafo único. Verificado dado ideologicamente falso inserido em autodeclaração, será encaminhado ofício pormenorizado ao Ministério Público relatando o fato para providências.

#### **- Análise da Equipe Técnica SEMURB:**

Embora esta Equipe Técnica tenha considerado **PERTINENTE** a presente sugestão, o tema já havia sido objeto de análise, passando a ser regulamentado conforme o §§1º, 2º, 3º e 4º do Artigo 135; §8º do Artigo 137; Artigo 223 e do Anexo XIII da minuta de lei.

#### **11.9 EUP - Estudo Urbanístico Prévio e EIV - Estudo de Impacto de Vizinhança (7.1.9)**

Visando à economicidade e eventuais determinações de complementos aos projetos em momento de impossível ou difícil implementação, sugere-se que o EIV e o EUP possam ser apresentados previamente, sendo sua análise realizada em conjunto ao projeto.

Entendeu-se que, tal medida, aliada à criação de uma tabela clara de quando e quais índices devem ser observados, poderá evitar a possível ocorrência da constatação, apenas ao final, de obras inadequadas para a área onde foram edificadas.

Igualmente, a fim de não se tomar de forma integral a competência do CPDM no conhecimento e eventual análise dos EUP e EIV, os respectivos estudos deverão ser encaminhados ao CPDM para conhecimento em conjunto a parecer de análise técnica do órgão responsável.

Portanto, propõe-se a alteração do art. 214 para que conste da seguinte forma. Acaso seja necessário, a alteração poderá constar de nova numeração.

Art. 214. Os estudos prévios, quando necessários,  
– EUP e EIV:

I. serão apresentados e analisados,  
preferencialmente, antes do início da execução do  
projeto;

**II. serão analisados pelo Grupo de Análise  
Técnica, conforme previsto nesta Lei;**

III. serão encaminhados ao Conselho do Plano  
Diretor Municipal para conhecimento em conjunto  
a parecer de análise técnica do órgão  
responsável.

**O GT não conseguiu identificar a composição do “Grupo de Análise Técnica”  
acima previsto, motivo pelo qual, não tem capacidade de emitir parecer sobre a  
pertinência de sua criação.**

**Igualmente, sugere que o “Grupo de Análise Técnica”, tenha sua composição  
indicada na Lei, haja vista a especial função que exercerá, inclusive, da análise de  
EIV’s que eram de competência do CPDM.**

#### **- Análise da Equipe Técnica SEMURB:**

Inicialmente torna-se necessário esclarecer que os estudos prévios, EUP e EIV, previstos na minuta de lei em análise são distintos entre si, sendo o primeiro bem mais simples por destinar-se a mitigar pequenas incomodidades decorrentes da implantação, reforma ou ampliação de um novo empreendimento ou atividade e, o segundo, de maior complexidade, regido pela legislação federal com o objetivo avaliar os impactos positivos e negativos relativos a implantação, reforma ou ampliação de empreendimentos ou atividade.

Nesse sentido, assim preconiza o Artigo 37, p. único da Lei federal nº 10,257/2001 (Estatuto da Cidade):

Art. 37. O EIV será executado de forma a contemplar os efeitos positivos e negativos do empreendimento ou atividade quanto à qualidade de vida da população residente na área e suas proximidades, incluindo a análise, no mínimo, das seguintes questões:

(...)

Parágrafo único. Dar-se-á **publicidade** aos documentos integrantes do EIV, que ficarão disponíveis para consulta, no órgão competente do Poder Público municipal, por qualquer interessado.

Neste sentido, conforme prevê o Artigo 239 da minuta de lei sob análise, o estudo de impacto de vizinhança será disponibilizado para consulta por qualquer interessado, sendo informado ao Conselho do Plano Diretor Municipal todos os processos de EIV em execução, devendo ser encaminhado de ofício à análise do referido CPDM aqueles de maior complexidade.

Além disso, o CPDM poderá solicitar o encaminhamento dos processos de EIV para sua apreciação sempre que considerar necessário.

De outra sorte, não seria razoável obrigar o h. Conselho a, desnecessariamente, continuar a analisar todos os processos de EIV, tampouco, sobrecarregá-lo ainda mais impondo que analise também os processos de EUP como pretende a proposição do r. GT sob análise, especialmente porque contraria expectativa manifesta pelo próprio CPDM de que o novo Plano Diretor possa valorizar a atuação do colegiado, que atualmente tem comprometida a sua função de zelar pelo efetivo cumprimento dos regramentos urbanísticos, justamente pelo ônus a ele imposto de analisar todos os processos de EIV, sem exceção.

Ademais, insta esclarecer que o Conselho Municipal do Plano Diretor possui a prerrogativa para solicitar o encaminhamento dos processos de EIV para sua apreciação sempre que considerar necessário.

Desta forma, o h. CPDM **poderá** apreciar todos os processos de EIV se assim considerar necessário, sem, contudo, que tal prerrogativa se constitua numa obrigação como atualmente e, mais grave, num empecilho ao devido exercício das suas competências.

Em face dos motivos ora expostos a Equipe Técnica considerou **NÃO PERTINENTE** a presente contribuição para fins de adequação à minuta em destaque, exceto quanto a necessidade de indicação do Grupo de Análise Técnica, cuja sugestão passou constar no novo §3º do Artigo 232 da minuta de lei em análise, com adequações.

#### **11.10** Diretrizes gerais sobre medidas de prevenção e combate a incêndio e a desastres em estabelecimentos, edificações e áreas de reunião de público (7.1.10)

Sugere-se a inclusão de título anterior às disposições finais e transitórias que aborde tema de presença obrigatória no plano diretor municipal em cumprimento ao art. 2º e demais da Lei nº. 13.425, DE 30 DE MARÇO DE 2017.



Também, nos casos em que a lei competente permitir, sugere-se dispensar a exigência do projeto de incêndio em momento inicial dos requerimentos de aprovação de projeto arquitetônico e emissão do Alvará de Construção, passando a ser o mesmo exigível apenas quando da concessão do HABITE-SE.

Portanto, propõe-se a inclusão de título com o nome “TÍTULO VII - DIRETRIZES GERAIS SOBRE MEDIDAS DE PREVENÇÃO E COMBATE A INCÊNDIO E A DESASTRES EM ESTABELECIMENTOS, EDIFICAÇÕES E ÁREAS DE REUNIÃO DE PÚBLICO” e inclusão no art. 313. Acaso seja necessário, a alteração poderá constar de nova numeração.

#### TÍTULO VII - DIRETRIZES GERAIS SOBRE MEDIDAS DE PREVENÇÃO E COMBATE A INCÊNDIO E A DESASTRES EM ESTABELECIMENTOS, EDIFICAÇÕES E ÁREAS DE REUNIÃO DE PÚBLICO.

Art. 320. Cabe ao Corpo de Bombeiros Militar planejar, analisar, avaliar, vistoriar, aprovar e fiscalizar as medidas de prevenção e combate a incêndio e a desastres em estabelecimentos, edificações e áreas de reunião de público, sem prejuízo das prerrogativas municipais no controle das edificações e do uso, do parcelamento e da ocupação do solo urbano e das atribuições dos profissionais responsáveis pelos respectivos projetos.

§1º. O poder público editará normas especiais de prevenção e combate a incêndio e a desastres para locais de grande concentração e circulação de pessoas, respeitada a legislação estadual pertinente ao tema.

§2º. As normas especiais previstas no parágrafo anterior abrangem estabelecimentos, edificações de comércio e serviços e áreas de reunião de público, cobertos ou descobertos, cercados ou não, com ocupação simultânea potencial igual ou superior a cem pessoas.

§ 3º Mesmo que a ocupação simultânea potencial seja inferior a cem pessoas, as normas especiais previstas serão estendidas aos estabelecimentos, edificações de comércio e serviços e áreas de reunião de público, que, pela sua destinação:

a) sejam ocupados predominantemente por idosos, crianças ou pessoas com dificuldade de locomoção; ou

b) contenham em seu interior grande quantidade de material de alta inflamabilidade.

§ 4º Desde que se assegure a adoção das medidas necessárias de prevenção e combate a incêndio e a desastres, ato do prefeito municipal poderá conceder autorização especial para a realização de eventos que integram o patrimônio cultural local ou regional.

§ 5º As medidas de prevenção referidas no parágrafo anterior deste artigo serão analisadas previamente pelo Corpo de Bombeiros Militar, com a realização de vistoria in loco.

§ 6º As disposições deste artigo aplicam-se, também, a imóveis públicos ou ocupados pelo poder público e a instalações temporárias.

§ 7º Regulamento disporá sobre o licenciamento simplificado de microempresas e empresas de pequeno porte, cuja atividade não ofereça risco de incêndios.

Art. 321. O processo de aprovação da construção, instalação, reforma, ocupação ou uso de estabelecimentos, edificações e áreas de reunião de público perante o poder público municipal, voltado à emissão de alvará de licença ou autorização, ou documento equivalente, deverá observar:

I - o estabelecido na legislação estadual sobre prevenção e combate a incêndio e a desastres e nas normas especiais;

II - as condições de acesso para operações de socorro e evacuação de vítimas;

III - a prioridade para uso de materiais de construção com baixa inflamabilidade e de sistemas preventivos de aspersão automática de combate a incêndio; e

IV - as exigências fixadas no laudo ou documento similar expedido pelo Corpo de Bombeiros Militar.

§1º. Cabe ao poder público municipal requerer outros requisitos de segurança nos estabelecimentos, nas edificações e nas áreas de reunião de público, considerando-se:

I - a capacidade e a estrutura física do local;

II - o tipo de atividade desenvolvida no local e em sua vizinhança; e

III - os riscos à incolumidade física das pessoas.

§2º. O “Projeto de Prevenção Contra Incêndio (PPCI)” e competente “Alvará de Vistoria do Corpo de Bombeiro”, quando exigido, será apresentado em conjunto a documentação necessária para expedição do “HABITE-SE”.

I. O poder público municipal e o Corpo de Bombeiros Militar realizarão fiscalizações e vistorias periódicas nos estabelecimentos comerciais e de serviços e nos edifícios residenciais multifamiliares, tendo em vista o controle da observância das determinações decorrentes dos processos de licenciamento ou autorização sob sua responsabilidade.

II. Constatadas irregularidades nas vistorias, serão aplicadas as sanções administrativas cabíveis previstas nas legislações estadual e municipal, incluindo advertência, multa, interdição, embargo e outras medidas pertinentes.

III. Constatadas condições de alto risco pelo poder público municipal ou pelo Corpo de Bombeiros Militar, o estabelecimento ou a edificação serão imediatamente interditados pelo ente público que fizer a constatação, assegurando-se, mediante provocação do interessado, a ampla defesa e o contraditório em processo administrativo posterior.

Art. 313\* [...]

VI. 12 (doze) meses a contar da aprovação desta lei para regulamentar as “normas especiais de prevenção e combate a incêndio e a desastres para locais de grande concentração e circulação de pessoas”, a ser confeccionada em conjunto com o Corpo de Bombeiros Militar.

\*Deslocar art. 313 para o penúltimo artigo.

### **- Análise da Equipe Técnica SEMURB:**

Apesar de a presente proposição não constituir matéria afeta a plano diretor, informamos que a sugestão foi acolhida por esta Equipe Técnica para que seja oportunamente analisada quando da revisão do Código Municipal de Obras.

Quanto a possibilidade de dispensa da exigência do projeto de incêndio em momento inicial dos requerimentos de aprovação de projeto arquitetônico e emissão do alvará de construção, esclarecemos que o tema constitui matéria processual não afeta a plano diretor. Apesar disso, tal sugestão apresenta-se contraditória à proposição em tela, uma vez que desconsidera eventual necessidade de que a aprovação do projeto de incêndio demande alteração do próprio projeto arquitetônico e, nesse sentido, acaba se contrapondo ao objetivo do r. GT manifesto na presente sugestão em estabelecer diretrizes gerais relacionadas a prevenção de incêndios.

Em face dos motivos ora expostos a Equipe Técnica considerou **NÃO PERTINENTE** a presente contribuição para fins de adequação à minuta em destaque.

### **11.11** Garantia de faixas de passagem de redes em loteamentos (7.1.11)

Em vista da topografia acidentada de nossa cidade é comum que eventuais saídas das redes de abastecimento de água, esgoto, energia e de escoamento de águas pluviais, e iluminação pública, dependam da passagem nos lotes adjacentes para cumprirem suas finalidades.

Embora existam limitações da atuação do Município dentro dos limites da propriedade privada, na instalação de loteamentos, pode o Poder Público exigir do proprietário/loteador que, preventivamente, já atue no sentido de evitar intercorrências futuras relacionadas ao tema, em especial, por se tratar do mesmo proprietário antes da divisão dos respectivos lotes, sem óbice a este impor a garantia de faixas de passagem aos futuros adquirentes.

Diante disso, sugere-se, que, em novos loteamentos sejam criadas faixas de passagem entre lotes para atendimento de tal fim, quando necessário, obrigando-se o loteador a destacar tais situações no projeto do loteamento a ser aprovado pelo Município.

Portanto, propõe-se a alteração do art. 183, para que conste da seguinte forma. Acaso seja necessário, a alteração poderá constar de nova numeração.

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

§1º Para fins de atendimento ao previsto nos incisos V e VI do presente artigo, o loteamento deve contar com garantia de faixa de passagem entre os lotes, quando necessário, obrigando-se o loteador a destacar tais situações no projeto a ser aprovado pelo Município.

\*§2º. O nivelamento exigido para a elaboração dos projetos deverá tomar por base a referência de nível oficial, adotada pelo Município, em relação ao nível do mar.

\*§3º. A aprovação do projeto de parcelamento do solo não implica em direito do proprietário ao início das obras, sem o cumprimento das exigências previstas nesta Lei e demais legislações pertinentes.

\*Parágrafos segundo e terceiro com numeração alterada para inserção do parágrafo primeiro.

#### **- Análise da Equipe Técnica SEMURB:**

A Equipe Técnica considerou **PERTINENTE** a presente proposição pelas razões nela consignadas.

Desta forma, o tema passou a ser regulamentado conforme o novo §1º do referido dispositivo da minuta de lei sob análise.

### 11.12 Água e esgoto em áreas consolidadas (7.1.12)

Chegou ao conhecimento desse GT, a existência, ainda hoje, de imóveis, situados em áreas consolidadas, que não contam com redes de abastecimento de água, esgoto, energia e de escoamento de águas pluviais, e iluminação pública.

Dessa forma, sugere que a Administração fique obrigada a prover tais serviços em áreas urbanas consolidadas, responsabilizando, regressivamente, o proprietário/loteador do imóvel parcelado pelas despesas.

Portanto, propõe-se a alteração do art. 63, para que conste da seguinte forma. Acaso seja necessário, a alteração poderá constar de nova numeração.

Art. 63. [...]

Parágrafo único. O Município deverá prover acesso às redes de abastecimento de água, esgoto, energia e de escoamento de águas pluviais, e iluminação pública dos imóveis instalados nas zonas de ocupação consolidada, quando não executadas pelo proprietário/loteador, exigindo, deste, de forma regressiva, o ressarcimento das despesas que seriam de sua responsabilidade.

#### **- Análise da Equipe Técnica SEMURB:**

A presente proposição traduz prejuízo à segurança jurídica, uma vez que fomenta a prática de loteamentos irregulares e, também, porque importa na criação de ônus à Administração sem que o r. GT procedesse a indicação da fonte de recursos requerida ou apresentasse demonstrativos ou estudos técnicos relacionados ao tema, como demanda a lei.

Em face dos motivos ora expostos a Equipe Técnica considerou **NÃO PERTINENTE** a presente contribuição para fins de adequação à minuta em destaque.

### 11.13 Estacionamento para pequenos estabelecimentos comerciais localizados nos bairros periféricos em zonas de baixa concentração comercial (7.1.13)

É de conhecimento público e notório que nos bairros periféricos em zonas de baixa concentração comercial, muitos dos usuários dos serviços se deslocam até tais estabelecimentos sem utilização de veículos, dado a proximidade de suas residências.

Assim, não se mostra razoável a exigência de vagas de estacionamento em quantidade similar aquela exigida nas regiões de maior concentração comercial ou localizadas nas áreas centrais do Município.

Portanto, propõe-se a alteração do art. 170, para que conste da seguinte forma. Acaso seja necessário, a alteração poderá constar de nova numeração.

Art. 170. Para cálculo de vagas para garagem ou estacionamento de veículos, considerar-se-á apenas a área útil discriminada no projeto arquitetônico, para qualquer uso. [...]

§3º. Será reduzido em 50% (cinquenta por cento), aproximado para cima, o quantitativo de vagas exigido para pequenos estabelecimentos comerciais localizados em bairros periféricos que se encontrem fora de zonas de grande concentração de comércio.

#### **- Análise da Equipe Técnica SEMURB:**

A presente proposição apresenta-se contraditória em seus próprios argumentos, buscando valer-se do termo vago “periferia” (Periférico a quê? Ao Centro? Às Centralidades? Etc.) para relativizar regra que estabelece a exigência mínima de vagas de garagem ou estacionamento de veículos.

Além disso, a proposta em tela do r. GT não considera a importância do fortalecimento dos pequenos comércios à sedimentação e ao desenvolvimento das centralidades ou ao uso miscigenado previsto pelo novo plano diretor.

Ademais, o r. GT não apresentou os estudos técnicos requeridos a comprovar que a pleiteada redução de vagas de estacionamento em determinada região (bairros periféricos) não representará prejuízo à mobilidade urbana.

Em face dos motivos ora expostos a Equipe Técnica considerou **NÃO PERTINENTE** a presente contribuição para fins de adequação à minuta em destaque.

Entretanto, vale ressaltar que o tema vagas de garagens restou reavaliado por esta Equipe Técnica SEMURB, uma vez que abordado nas sugestões 3.2, 3.3, 5.1, 7.7 e 9.2 (retro).

#### 11.14 Vagas de garagem ou estacionamento em locais diversos do imóvel em que se instalará/instalou a atividade (7.1.14)

Diante das inovações apresentadas para o novo PDM e da sua responsabilidade indutora de uma cidade mais acessível e cidadã, não se mostra razoável, em termos de planejamento futuro, que existam brechas ao descumprimento da nova regra estipulada, tão bem discutida e fundamentada.

Assim, permitir o deslocamento de estacionamento obrigatório à distância de 200 (duzentos) metros fere, claramente, os direitos dos cidadãos e seu bem estar.

Com isso, sugere-se a alteração da redação do art. 171, a fim de reduzir a distância para atender a obrigação da garantia de vagas para edificações já concluídas, de modo a fixá-la, em, no máximo, 100 (cem) metros de distância quando atendidas em outro local.

Por outro lado, também chegou ao conhecimento desse GT, que determinados estabelecimentos que se beneficiaram de previsão similar, possibilitada pelo art. 253 do atual PDM, após obterem seu licenciamento, rescindiram os contratos de locação de vagas ou instrumentos similares, não disponibilizando mais de meios para atender a referida exigência, o que evidencia necessidade de especial atenção a verificação da manutenção do requisito ao longo do funcionamento da atividade.

Portanto, propõe-se a alteração do art. 171, para que conste da seguinte forma. Acaso seja necessário, a alteração poderá constar de nova numeração.

Art. 171. A exigência de vagas para garagem ou estacionamento de veículos para edificações já concluídas poderá ser atendida noutro local, desde que se localize, no máximo, a 100,00m (cem metros) da edificação. [...]

§3º. A fiscalização do atendimento à regra estabelecida no caput será permanente, em especial, quando da renovação do licenciamento, sujeitando-se quem desrespeitá-la às penalidades previstas na legislação.

#### **- Análise da Equipe Técnica SEMURB:**

A presente proposição apresenta-se colidente com a 7.1.13 (item 11.13, anterior) apresentada pelo r. GT.



Além disso, o r. GT equivoca-se nos próprios argumentos ao sustentar que o referido deslocamento é “obrigatório” e que “ofende direitos dos cidadãos e seu bem estar”, uma vez que não atenta ser o dispositivo aplicável a **edificações já concluídas**.

Ademais não apresentou os estudos técnicos requeridos a comprovar que a sugerida redução de 100m (cem metros) não comprometerá a regularização de imóveis multifamiliares desprovidos de garagem ou representará impeditivo ao desenvolvimento municipal ao passo que impedirá a implantação de novas atividades em área consolidada.

Nesse sentido, os referidos estudos técnicos realizados por esta Equipe Técnica indicam que a redução para 100m (cem metros) conforme pleiteado pelo r. GT comprometerá a regularização de imóveis multifamiliares desprovidos de garagens e, também, a implantação de novas atividades em área consolidada, o que, certamente, configuraria ofensa a direito do cidadão e ao seu bem estar.

Neste espeque, a título de exemplo, a adoção da métrica proposta pelo r. GT não permitiria o funcionamento de estabelecimentos do ramo de panificação e alimentos ou que ofertam serviços de educação e saúde ou até mesmo templos religiosos situados na região central da cidade.

Nesta esteira, é importante ressaltar que os trabalhos de revisão da minuta de lei sob enfoque demandaram a revisão da referida medida para 300m (trezentos metros), a fim de que corresponda ao tamanho de uma quadra.

Em face dos motivos ora expostos a Equipe Técnica considerou **NÃO PERTINENTE** a presente contribuição para fins de adequação à minuta em destaque, exceto quanto a necessidade de fiscalização ao regramento estabelecido, cuja indicação passou constar no novo §3º do referido artigo da minuta de lei em análise.

#### 11.15 Observância de aspectos ambientais para regularização de edificações. (7.1.15)

Na análise do art. 306, dentro do Programa de Regularização de Construções, constatou-se a ausência de previsão quanto à obrigatoriedade de observância às normas atinentes a proteção do meio ambiente, matéria de reconhecida importância, em especial, pela utilização do termo “exclusivamente” redacionado no artigo.

Portanto, propõe-se a alteração do art. 306, para que conste da seguinte forma. Acaso seja necessário, a alteração poderá constar de nova numeração.

Art. 306. Os procedimentos de regularização de edificações ater-se-ão exclusivamente aos aspectos urbanísticos, edílios e **ambientais**, vinculados apenas à minimização de exigências contidas na legislação municipal de edificações, posturas, urbanismo e regras ambientais

complementares, bem assim em normas correlatas.

#### **- Análise da Equipe Técnica SEMURB:**

Trata-se de tema apresentado no item 10.30 (retro) para o qual esta Equipe Técnica considerou **PERTINENTE** a presente proposição pelas razões consignadas.

Desta forma, o tema passou a ser regulamentado conforme a redação do *caput* do referido dispositivo da minuta de lei em destaque.

#### **11.16 Procedimento de retificações medidas lineares (7.1.16)**

Não obstante a inegável importância da necessidade de retificação de medidas lineares nos imóveis que se encontram com suas dimensões declaradas em desconformidade com a realidade, a minuta é silente quanto ao tema. Ainda, o “Anexo X”, que aborda os gabaritos viários, indica medidas de vias incompatíveis com a maior parte dos logradouros existentes.

Face disso, compreende-se como necessária a inclusão de regramento específico no PDM que possibilite a resolução dos inúmeros casos que se amoldam à temática tratada, reiteradamente, motivo de paralisação/indeferimento de processos administrativos nos órgãos municipais.

Ademais, o prazo utilizado para confecção do necessário estudo é similar ao estabelecido no inciso VIII do art. 314, trabalhos esses, que são compatíveis entre si. Por fim, em análise do art. 314, observamos a repetição desnecessária de palavra idêntica - “seguintes”, sugerindo, também por técnica redacional, a alteração de sua escrita na forma como segue.

Portanto, propõe-se a inclusão de artigo no “CAPÍTULO II - DAS REGRAS DE OCUPAÇÃO DO SOLO, Seção I - Dos Índices Urbanísticos, entre os artigos 155 a 168, e alteração do art. 314, para que conste da seguinte forma. Acaso seja necessário, a alteração poderá constar de nova numeração.

Art. NONO. Nos casos de retificação de medidas lineares onde as dimensões do passeio/logradouro públicos sejam, comprovadamente, insuficientes para atendimento ao previsto nesta lei, deverá o Município observar as seguintes regras para fins de concessão da anuência pretendida:

I. nos imóveis que contenham edificações e estejam localizados em áreas consolidadas deverá ser mantido, no mínimo, o alinhamento das construções adjacentes aos mesmos, aplicando-se a maior medida no caso de diferença entre aquelas, desde que finalizadas até a entrada em vigor do Plano Diretor Urbano (PDU), Lei Municipal Lei nº. 4.172 de 18 de março de 1996;

II. nos imóveis sobre os quais se pretenda executar edificações novas, serão aplicadas as medidas previstas nesta lei, independentemente do alinhamento das demais edificações;

III. nas edificações que forem objeto de reforma ou ampliação que importem em mudança de seu alinhamento, serão aplicadas as medidas previstas nesta lei, independentemente do alinhamento das demais edificações.

§1º. Caberá ao requerente fazer prova das condições de enquadramento de sua condição a uma das situações acima previstas mediante a juntada de todas as provas admitidas em direito, sob pena de indeferimento liminar de seu pedido;

§2º Deverá o Município atestar, por sua fiscalização, a veracidade das informações prestadas pelo requerente.

§3º. As determinações contidas neste artigo serão aplicadas apenas enquanto não concluída a definição proveniente do estudo previsto no art. 314, XII.

[...]

Art. 314. Fixam-se os prazos abaixo para conclusão dos seguintes estudos e instrumentos complementares, a contar da entrada em vigor desta lei: [...]

XII. 12 (doze meses) meses para elaboração de estudo detalhado, mediante análise rua por rua do município, para definição das medidas ideais dos

passeios e logradouros públicos de cada via a fim de subsidiar alteração futura.

#### **- Análise da Equipe Técnica SEMURB:**

Trata-se de matéria já apresentada na proposição 10. 35 (retro) para a qual esta Equipe Técnica entendeu **PERTINENTE** em razão dos motivos apresentados.

Assim, o texto da minuta de lei sob análise passou a contemplar a matéria na redação do novo §4º, I e II e §5º do Artigo 228.

#### **11.17 Programa de Regularização de Construções – PRC (7.1.16<sup>2</sup>)**

É de conhecimento público e notório o reiterado desrespeito às normas construtivas municipais e utilização indevida de áreas de domínio público por particular.

Por outro lado, em determinados locais, inexistente qualquer espécie de interesse público ou viabilidade de sua utilização pela Administração, permanecendo, o imóvel irregularmente ocupado em situação precária *ad eternum*, sem que o poder público tome qualquer medida.

Nesse contexto, e ante a previsão do “PRC”, constante do “Título VI”, do tratamento a ser dado aos imóveis que carecem de regularização, sugere-se a possibilidade de que mediante o reconhecimento destes pré-requisitos conjunto a autuação do infrator, o pagamento de compensação pelos danos por ele causados, o respeito as normas urbanísticas, e a viabilidade de aplicação de institutos do direito administrativo de utilização de área de domínio público por particular, tais situações sejam resolvidas.

Também, sugere-se que os recursos auferidos pelo pagamento das citadas compensações, sejam destinados ao FUNPLADIN para execução de obras de cunho urbanístico.

Portanto, propõe-se a alteração do art. 308, para que conste da seguinte forma. Acaso seja necessário, a alteração poderá constar de nova numeração.

Art. 308 Para efeitos de aplicação desta Lei não será passível de regularização a edificação que estiver:

I. Invadindo logradouro público; [...]



§1º. A vedação contida no inciso I não se aplicará em casos onde inexistir interesse público sobre o imóvel ocupado irregularmente, e, seja possível a aplicação de institutos do direito administrativo de utilização de área de domínio público por particular.

§2º. A possibilidade de utilização de área de domínio público por particular não eximirá a autuação do infrator e o pagamento de compensação pelos danos por ele causados, sendo os recursos auferidos direcionados ao FUNPLADIN para execução de obras de cunho urbanístico.

§3º. Nos casos onde, comprovadamente, o infrator não possuir condições para pagamento do valor da compensação, poderá o Município conceder-lhe isenção nos termos estabelecidos em legislação própria.

§4º. Nos casos onde a edificação não puder ser mantida face ao interesse público sobre a área em apreço, deverá ser promovida a demolição da construção irregular.

Não menos importante, é o fato que os artigos 309 e 310 apresentam caráter antagônico, já que é estipulado o prazo de início e fim do PRC mas não se fixa prazo para a edição da legislação específica que estabelecerá as normas e condições para regularização das edificações que se encontrarem total ou parcialmente em desacordo às normas urbanísticas vigentes, prevista no art. 310, carecendo de alteração para compatibilizar-se ao programa criado.

Igualmente não se apresenta apropriada a ausência de fixação de prazo para publicação da lei que regulamentará tão importante instituto.

Portanto, propõe-se a alteração dos arts. 309 e 310, para que constem da seguinte forma. Acaso seja necessário, a alteração poderá constar de nova numeração.

Art. 309. O PRC tem caráter provisório, com prazo de duração de 36 (trinta e seis) meses a contar da data da publicação de Lei específica que estabelecerá as normas e condições para sua execução nos termos do art. 310.

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

Art. 310. Legislação específica estabelecerá as normas e condições para regularização das edificações que se encontrarem total ou parcialmente em desacordo às normas urbanísticas vigentes em até 180 (cento e oitenta) dias a contar da data de publicação desta Lei.

### **- Análise da Equipe Técnica SEMURB:**

A proposta de alteração do Artigo 308 do r. GT demonstra-se contraditória à medida que, num primeiro momento, coloca-se contrária a ocupação irregular de logradouro público, mas, em momento posterior, propõe que esse tipo de ocupação possa ser regularizada pelo Poder Público, apresentando como única condicionante a inexistência de interesse público.

Nesse sentido, ainda demonstra-se carente da melhor técnica legislativa, vez que não distingue o tipo de ocupação (se configura ou não hipótese de concessão especial para fins de moradia), não prevê critérios de precificação ou responsável pela respectiva cobrança, não menciona eventual necessidade de se proceder desafetação do bem, tampouco prevê a exigência de realização de procedimento licitatório para determinadas ocupações ou outras medidas aptas a impedir o uso indevido do logradouro público por quem quer que seja, em prejuízo a segurança jurídica.

Em face dos referidos motivos a Equipe Técnica considerou **NÃO PERTINENTE** a presente contribuição para fins de adequação à minuta sob análise.

No que tange a proposição concernente ao Artigo 310 apresentada pelo r. GT, a Equipe Técnica considerou-a **PERTINENTE**, uma vez que o estabelecimento de prazo demonstra-se necessário a aplicação Programa de Regularização de Construções.

Desta forma, o tema passou a ser regulamentado conforme a redação do novo inciso II do Artigo 334 da minuta de lei em destaque, com adequação do prazo sugerido de 90 (noventa) dias para 3 (três) meses, a fim de padronizá-lo aos demais prazos constantes da norma sob análise.

## 11.18 Alterações CPDM (7.1.17)

Na análise de toda a Minuta, a alteração na competência e composição do CPDM fora uma das que apresentaram mudanças mais radicais em comparação a atual legislação.

As modificações do CPDM devem observar o direito adquirido e a coisa jurídica perfeita, e, em especial, a existência de mandato em curso, que não pode ser alterado até seu término.

Igualmente, não se mostra razoável a existência do Conselho como órgão meramente consultivo, como dispõe o texto presente na minuta, eis que tal natureza permite somente o aconselhamento. Já a atribuição “deliberativa”, como hoje posta, permite ao colegiado participar das decisões da administração, privilegiando e garantindo a efetiva manifestação da sociedade civil organizada nas ações de planejamento da cidade.

Minimizar a grandiosidade do Conselho, que tanto contribuiu e contribui para atuação do órgão responsável pela política de planejamento territorial, e já decidiu sobre importantes assuntos afetos ao plano diretor municipal, além de contrasenso, se mostra totalmente inapropriada à sua importância.

Nesse mesmo contexto, diminuir a quantidade de conselheiros representa igual prejuízo.

Ademais, determinadas instituições da sociedade civil possuem caráter diretamente vinculado a atuação do CPDM no desenvolvimento das políticas públicas em matéria de natureza urbanística, mobilidade urbana, estipulação de índices e estudos técnicos, e fiscalização dos dispositivos de lei e sua viabilidade, etc., o que justifica sua participação em caráter permanente no Conselho, também, para que não aconteça como neste mandato, em que, por exemplo, o CAU não possui assento neste h. Órgão.

Por outro lado, conforme verificado no PDM de outros municípios, dentre os representantes do Poder Público, apresenta-se comum a presença da representação do Corpo de Bombeiros Militar, órgão que define regras que impactam diretamente na segurança de todas as atividades e regulamentações previstas nesta Lei. Acreditando-se, ser sua presença permanente, importante inovação a ser absorvida no conselho de nossa cidade a partir do próximo mandato.

Com a inclusão de representação permanente no Conselho, houve necessidade de readequação dos segmentos contidos no art. 279, a saber:

- a) retirou-se aqueles que, agora, sugere-se participação permanente;
- b) alterou-se a categoria “Acadêmicos” por “Instituições de Ensino”, a fim de que alcance a real intenção do inciso;
- c) adicionou-se classificação de maior amplitude sob a denominação “Outros”, com apenas uma vaga disponível, a fim de conferir maior democracia ao Conselho que representa - exatamente - a participação

social. Inclusive, evitando-se a possibilidade de esquecimento de qualquer setor de especial relevância que não se enquadrasse nas demais classificações.

Ainda, o art. 279, §2º, apresenta interpretação distorcida, eis que, quem são eleitos para os assentos no Conselho são as instituições e não os conselheiros, os quais, não podem ter suas reconduções impossibilitadas pois não deve a Lei ingerir na manifestação unilateral de vontade dos membros eleitos para CPDM definirem quem serão seus representantes.

Haja visa, também, que os Conselheiros costumam ser escolhidos por possuírem expertise nos assuntos correlatos ao Conselho, inexistindo razões para que esses não sejam reconduzidos se de interesse dos membros eleitos.

Quanto aos requisitos estabelecidos para membros e conselheiros, houve alteração na redação a fim de que se adeque melhor a sua finalidade.

Já em seu artigo 280, também não se mostra razoável que seja condição de posse a capacitação dos conselheiros, pois, iria em afronta à legitimação popular de eleição e participação dos representantes da sociedade civil, sendo, o ato de posse, mera formalidade administrativa para validade dos atos do conselho, sem que possa ser imposta outra condicionante após a eleição.

Quanto às competências e atribuições do CPDM, pelos fundamentos já elencados, não se verificou necessidade de maiores alterações daquelas já previstas no art. 38 da atual Legislação, conjunta às demais seguintes sugestões.

Portanto, propõe-se a alteração do art. 278 a 281, e 313, III, para que conste da seguinte forma. Acaso seja necessário, a alteração poderá constar de nova numeração.

Art. 278. Fica instituído pela presente Lei o Conselho do Plano Diretor Municipal - CPDM, órgão deliberativo e consultivo em matéria de natureza urbanística, mobilidade e de política territorial composto por representantes do Poder Público e da Sociedade Civil Organizada.

§1º. O CPDM terá composição bipartite e paritária, constituído por 28 (vinte e oito) membros, com direito a voto e mandato de dois anos, cada qual representado por conselheiros titulares e suplentes, sendo:

I - 14 (quatorze) representantes do Poder Público com atuação em áreas correlatas ao PDM, assim divididos:



a) 13 (treze) indicados diretamente pelo Chefe do Poder Executivo;

b) 1 (um) com representação permanente, a saber: “Corpo de Bombeiros Militar - Terceiro Batalhão Bombeiro Militar (3º BBM)”;

II - 14 (quatorze) representantes da Sociedade Civil, vedada a participação de servidores públicos municipais, assim divididos:

a) 11 (onze) eleitos em Conferência Municipal de Desenvolvimento;

b) 3 (três) com representação permanente, a saber:

b.1) Conselho de Arquitetura e Urbanismo (CAU/ES);

b.2) Conselho Regional de Engenharia e Agronomia (CREA/ES), inspetoria de Cachoeiro de Itapemirim – ES;

b.3) Ordem dos Advogados do Brasil, Seção Espírito Santo (OAB/ES), 2ª Subseção - Cachoeiro de Itapemirim.

§2º. A presidência do CPDM será exercida pelo titular do órgão responsável pela política de planejamento territorial, que não possui direito a voto, exceto em casos de empate que não envolvam a eleição da mesa diretora, quando se utilizará do critério de maior idade.

§3º. A vice-presidência do CPDM será exercida por membro representante da sociedade civil, mediante eleição.

§4º. O secretário executivo poderá ser indicado pelo presidente, sem necessidade de ser membro do Conselho.

§5º. O vice-presidente e o secretário-executivo serão eleitos imediatamente após a posse do conselho.

Art. 279. Os concorrentes aos assentos representativos da sociedade civil no CPDM deverão participar, obrigatoriamente, de um dos seguintes segmentos:

- I. Instituições de Ensino e Pesquisa;
- II. Organização Ambiental;
- III. Rural e Representantes dos Distritos;
- IV. Industrial, Comercial e Serviços;
- V. Associações, Movimentos Populares e ONG'S.
- VI. Outros.

§1º. Cada segmento elencado nos incisos I a V do presente artigo concorrerá a dois 2 (dois) assentos no conselho, e, o segmento elencado no inciso VI, por sua natureza, concorrerá a 1 (um) assento, devendo os representantes serem eleitos durante processo eleitoral que ocorrerá a cada dois anos no âmbito da Conferência Municipal da Cidade;

§2º. Não haverá limitação de recondução dos conselheiros indicados pelas instituições eleitas.

§3º. Os membros a serem indicados e eleitos, e seus respectivos conselheiros, deverão, obrigatoriamente:

- I) ter sua sede instalada em Cachoeiro de Itapemirim, exceto para instituições de âmbito estadual e/ou federal;
- II) indicarem representante titular e suplente que residam em Cachoeiro de Itapemirim.

Art. 280. Haverá realização de capacitação periódica dos conselheiro(a)s, a ser realizada a cada 12 (doze) meses, devendo a primeira ser instituída imediatamente após a posse.

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

I. Analisar, propor e aprovar eventuais alterações da Lei do Plano Diretor, projetos de lei e demais regramentos municipais afetos às políticas urbanísticas antes de serem submetidas ao Legislativo;

II. Acompanhar a implementação dos regramentos municipais afetos às políticas urbanísticas e a implementação do Plano Diretor, analisando e deliberando sobre questões relativas à sua aplicação;

III. Analisar, propor e aprovar a execução de planos e projetos de interesse do desenvolvimento urbano, rural, e planos setoriais;

IV. Analisar, propor e aprovar o relatório emitido pelo Executivo com a indicação das Ações Prioritárias previstas no Plano Diretor Municipal, identificando os programas passíveis de serem financiados pelo Fundo do Plano Diretor Municipal – FUNPLADIM e indicando a necessidade de fontes complementares;

V. Acompanhar e fiscalizar, periodicamente, a aplicação dos recursos arrecadados pelo Fundo do Plano Diretor Municipal - FUNPLADIM, a execução dos projetos custeados, e as respectivas prestações de contas;

VI. Analisar, propor e aprovar propostas de programas, ações e projetos afetos às políticas urbanísticas, inclusive, aqueles passíveis de serem custeados por intermédio dos recursos arrecadados pelo Fundo do Plano Diretor Municipal – FUNPLADIM;

VII. Acompanhar, propor e monitorar a implementação dos instrumentos urbanísticos;

VIII. Analisar, propor e aprovar operações urbanas consorciadas;

IX. Promover a integração dos conselhos setoriais, a exemplo daqueles referentes a: pessoa com deficiência, trânsito, habitação, resíduos, meio ambiente, cultura, turismo, idosos, agricultura e interior, desenvolvimento econômico,

transportes e tarifas, segurança, entre outros que dialogam com a aplicação das políticas urbanísticas;

X. Analisar, propor e aprovar soluções sobre as obscuridades, contradições, omissões e erros materiais da legislação urbanística municipal;

XI. Solicitar ao Poder Executivo a convocação de audiências públicas;

XII. Elaborar e aprovar o regimento interno;

XIII. Analisar, propor e aprovar os Estudos de Impacto de Vizinhança e os Estudos Urbanos Prévios, quando solicitado;

XIV. Analisar, propor e aprovar parâmetros para Empreendimentos Habitacionais de Interesse Social;

XV. Analisar, propor e aprovar as regulamentações e demais resoluções decorrentes desta Lei;

XVI. Analisar, propor e aprovar os “Projetos Especiais”.

§1º. O exercício das competências do Conselho não poderá desconsiderar requisitos legais objetivos.

§2º. O Conselho observará, quando possível, os estudos técnicos apresentados, permitida sua desconsideração exclusivamente por decisão fundamentada.

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

III. A nova composição do Conselho do Plano Diretor Municipal, prevista nos arts. 278 e 279, será válida a partir do término do mandato em curso, aplicando-se de imediato as demais disposições.

VI. 90 (noventa) dias a contar da aprovação desta lei para edição ou alteração do Regimento Interno do CPDM a fim de absorver as normas previstas nesta norma.

#### **- Análise da Equipe Técnica SEMURB:**

Como é de notório conhecimento e já devidamente explicitado ainda em sede de considerações iniciais do presente relatório, a Lei Municipal nº 5.890, de 31 de outubro de 2006, que institui o Plano Diretor Municipal e o Sistema de Planejamento e Gestão do Município de Cachoeiro de Itapemirim, foi alvo de **decisão judicial do Egrégio Tribunal de Justiça do Estado do Espírito Santo que declarou inconstitucionais vinte leis** que tinham como escopo atualizar o PDM às demandas apresentadas pelo Município ao longo do prazo de vigência da referida lei em razão da **ausência de comprovação da realização dos estudos técnicos e de audiências públicas** necessários à elaboração de cada um dos referidos regramentos.

Tal cenário obrigou o Poder Público a buscar resgatar alguns dos dispositivos legais tornados sem efeito, **pelo prazo necessário a publicação do novo plano diretor**, a fim de permitir a Administração Municipal realizar minimamente a gestão do uso e ocupação do espaço territorial **pelo prazo estritamente necessário a publicação do novo marco legal**, conforme pactuado nas audiências públicas que redundaram na publicação da Lei Municipal nº 7.590/2018, a qual, por sua vez, possibilitou a realização do processo eleitoral para escolha das instituições e respectivos representantes para cumprimento de **mandato tampão**, ou seja, **com mandato até a publicação do novo PDM**.

Nesse sentido, diante da presente proposição, uma vez mais, faz-se necessário destacar que o Artigo 398 da Lei Municipal nº 5.890/2006 prevê a necessidade de revisões e atualizações periódicas dentro do prazo máximo de 10 (dez) anos, ou seja, **que fosse efetivamente revisada até 31/10/2016, o que, de fato, não ocorreu**.

Desta forma, preocupa a utilização da expressão “direito adquirido” **para pleitar benesse que não possui qualquer lastro jurídico e, mais grave, representa desrespeito a decisão do Tribunal de Justiça do Estado do Espírito Santo e ao que foi pactuado nas audiências públicas necessárias a edição da referida Lei Municipal nº 7.590/2018** pelos já citados motivos e, ainda, porque a publicação do novo PDM implicará na **REVOGAÇÃO** do atual Plano Diretor, permitindo o entendimento que o objetivo da sugestão em tela seria apenas conferir um benefício descabido aos ilustres atuais representantes do referido CPDM em prejuízo a imagem do colegiado, o que, sabemos, não se coaduna com a verdade dos fatos e, portanto, precisa ser evitado.

Preocupa, também, a equivocada compreensão utilizada pelo r. GT para sugerir a hipótese de representação permanente no referido CPDM e a inclusão do termo vago “outros” sob pretenso pretexto de conferir maior democracia. Senão vejamos:

Como já devidamente esclarecido quando da análise da proposição 5.9 (retro), é fundamental destacar que a sugestão em destaque, caso atendida, materializaria **afronta ao Princípio da Isonomia, impossibilitando o devido cumprimento da Lei Federal nº 10.257/2001**, especialmente em seus artigos 2º, II e 43, I, uma vez que **representa privilégio a determinados setores em detrimento a outros**.

Nesse sentido, vale destacar que **vários outros segmentos representativos da população também possuem argumentos bastantes a pleitear um assento cativo no CPDM**, a exemplo das pessoas com deficiência, dos idosos ou de quaisquer outros dos segmentos previstos no artigo 300 da minuta sob análise, que poderiam sentir-se menos favorecidos, ou, até mesmo, excluídos, caso esse tipo de benefício fosse **concedido de forma seletiva em prol de determinadas entidades**, reduzindo a importância dos demais segmentos sociais, o que, entendemos, deve ser evitado porque a referida conduta, sim, **materializa prejuízo à democracia**.

Ademais, a presente proposição **representa prejuízo ao próprio segmento que se deseja privilegiar**, uma vez que existem outras entidades representativas para os mesmos profissionais, quais sejam, Conselho Federal de Engenharia e Agronomia – CONFEA, Instituto de Arquitetos do Brasil – IAB ou Instituto dos Advogados Brasileiros – IAB, que restariam prejudicados, uma vez que não poderiam pleitear assento no CPDM, em real prejuízo à gestão democrática, já que lhes foi abruptamente retirado o direito de representar o seu próprio segmento no órgão colegiado destinado ao acompanhamento das políticas urbanas municipais.

Além disso, a própria dinâmica social proporciona que novas entidades representativas sejam criadas ao longo do tempo – sejam para um mesmo setor ou para novos segmentos – a exemplo do que ocorreu com o próprio CREA, segmentado em CAU, a quem doravante coube responder pelos profissionais da arquitetura ou do Conselho Federal de Técnicos Industriais do Espírito Santo – CRT/ES, criado para representar os desenhistas projetistas e cadistas, entre outros profissionais ou, em âmbito municipal, o surgimento da ACISCI, MESSSES e PRÓ-VAREJO como alternativas do CDL local.

Também demonstrou-se ininteligível a proposta de substituição da categoria “Acadêmicos...” por “Instituições de Ensino”, cuja aceção, em tese, permitiria a participação de quaisquer instituições de ensino, o que, além de não se demonstrar razoável, prescinde da melhor técnica legislativa, a exemplo da expressão “Outros” que, se utilizada, traria imensa insegurança jurídica ao processo democrático de escolha do Conselho do Plano Diretor Municipal em razão da infinidade de interpretações de cunho meramente subjetivo que permitiria.

**Diante disso, denota-se a inviabilidade técnica da adoção da presente proposição, uma vez que materializa real prejuízo ao processo democrático, inclusive à participação do próprio segmento que pretende beneficiar.**

Nesta esteira, mister se faz destacar que **as regras constantes dos artigos 299 a 302 da minuta sob análise privilegiam o processo democrático**, em devida observância ao Princípio da Isonomia ou da Igualdade que, por materializar pilar do Estado de Direito, precisa ser devidamente resguardado para que o Conselho do Plano Diretor Municipal –

CPDM possa cumprir a sua importante missão na gestão democrática do território municipal, representando efetivamente os diversos setores da sociedade local.

Preocupa, ainda, o entendimento manifesto pelo r. GT de que “*não se mostra razoável que seja condição de posse a capacitação dos conselheiros, pois, iria em afronta à legitimação popular de eleição e participação dos representantes da sociedade civil, sendo, o ato de posse, mera formalidade administrativa para validade dos atos do conselho, sem que possa ser imposta outra condicionante após a eleição*”, por ser totalmente equivocada, vez que **é a instituição** pertencente a qualquer dos segmentos previstos nos incisos I a VI do Artigo 300 da minuta de lei **que é eleita no processo democrático e não o conselheiro**. Este, por sua vez, será indicado pela referida instituição para representá-la no CPDM. Nesse sentido, como é cediço, o r. conselheiro poderá, inclusive, ser substituído *ad nutum* pela respectiva instituição sem que isso represente qualquer afronta ao processo democrático.

Desta forma, respeitosamente, **não pode ser admitida como não razoável** a exigência de capacitação dos conselheiros como condição de posse como equivocadamente entende o r. GT, pelo simples fato de que a regra constante da minuta de lei **objetiva valorizar a atuação do CPDM e a proteção dos conselheiros**, que por exercerem função típica de servidores públicos, assumem responsabilidades inerentes a referida classe e, portanto, carecem ser devidamente capacitados, a exemplo dos próprios servidores integrantes dos quadros oficiais da Administração Pública.

Apesar de atualmente o CPDM contar com representantes de notório conhecimento e capacidade técnica, a realidade nem sempre se mostrou assim, por isso se torna necessário resguardar o referido conselho – e os próprios conselheiros – da reiteração de atuações preocupantes como aquelas que, num passado nem tão distante, provocaram a desnaturação do atual Plano Diretor e que redundaram na declaração de inconstitucionalidade de vinte leis municipais, com consequências deletérias para toda a sociedade que persistem até a presente data.

Nesse sentido, faz-se mister registrar a carência da melhor técnica a legislativa aplicada pelo ao §3º do Artigo 279 da sugestão sob análise, uma vez que os membros (conselheiros) são indicados pela instituição a qual pertencem e, não, eleitos, como equivocadamente consta da proposta.

É motivo de preocupação, também, a falta de técnica legislativa utilizada na produção do §2º do Artigo 282 da proposta, por trazer como mera possibilidade (liberalidade) e, não, como um dever (obrigação), que o **CPDM apresente os estudos técnicos requeridos a possíveis alterações de regras urbanísticas** e, ainda mais grave, inclusão de **PERMISSÃO DE DESCONSIDERAÇÃO** dos referidos estudos técnicos **exclusivamente por mera decisão fundamentada**, uma vez que tal proposição vulnera desarrazoadamente a atuação do referido conselho, além de expor indevidamente os conselheiros ao permitir a indevida aprovação de dispositivos carentes da devida técnica, **tornando-os alvos de novas ações de inconstitucionalidade**, como as ocorridas no passado recente, o que deve ser evitado.

Preocupa, ainda, a técnica legislativa aplicada pelo r. GT aos dispositivos sob análise, que **permitem o equivocado entendimento de pretender transformar o CPDM num órgão superior afeto ao tratamento de qualquer matéria**, não estando adstrito a seara urbanística, o que precisa ser evitado em prol da necessária segurança jurídica.

Senão vejamos, foi retirada a expressão “relacionadas às políticas urbanas” originalmente constante da minuta de lei para o texto correspondente ao inciso XI do Artigo 281 da proposta do r. GT. Desta forma, passaria o h. CPDM a solicitar ao Executivo a convocação de audiências públicas sobre quaisquer matérias, materializando usurpação de competência, não apenas dos outros conselhos, mas do próprio Executivo.

Nessa esteira, a sugestão de inclusão de termos vagos pelo r. GT ao longo da sua proposição sob enfoque como: “*outros*”, “*projetos especiais*”, “*quando possível*” ou “*desconsideração exclusivamente por decisão fundamentada*”, “*requisitos legais objetivos*”, as quais, caso admitidas, maculariam a atuação do próprio conselho por trazer desarrazoada insegurança jurídica, uma vez que, em tese, permitiriam a desconsideração dos regramentos urbanísticos estatuídos, perpetuando mazelas passadas, além de imputar aos conselheiros **imensa responsabilidade sem o necessário lastro técnico e legal**, que precisa ser evitado, inclusive, porque fere o que foi pactuado pela própria sociedade ao longo de todo o processo de construção da minuta em apreço e, também, por representar afronta aos regramentos legais vigentes.

De outra sorte, sugere que o h. CPDM possa interferir na aprovação de políticas públicas afetas a todas as pastas do Governo, como se infere do teor do inciso III do Artigo 281 da sugestão em destaque do r. GT, materializando atecnia legislativa que demanda ser desconsiderada a fim de não configurar ilegalidade em prejuízo à segurança jurídica.

Releva destacar, ainda, a inclusão de matéria de cunho eminentemente estatutário a qual, portanto, não configura matéria de plano diretor, como as que restaram consignadas nos §§ 4º e 5º do Artigo 278 pelo r. GT na sugestão sob análise.

Além disso, a técnica legislativa aplicada pelo r. GT ao inciso VIII do artigo 281 da proposição em destaque tornou-o ininteligível ou representa equívoco da compreensão do instituto operações urbanas consorciadas.

No que concerne ao inciso XIII, configura tema já analisado no item 11.9 (retro).

Em face dos motivos ora expostos a Equipe Técnica considerou **NÃO PERTINENTE** a presente contribuição para fins de adequação à minuta em destaque, exceto quanto a inclusão dos §§ 2º e 3º do Artigo 278 e da função deliberativa e dos termos “analisar”, “propor” e “aprovar” na previsão das responsabilidades do CPM, que restaram incluídos na minuta de lei sob análise, mas com o necessário respeito à técnica legislativa, a fim de preservar e valorizar os conselheiros e, conseqüentemente, o próprio colegiado.



### 11.19 Projeto de contenção (7.1.18)

É de conhecimento público ser a cidade de Cachoeiro de Itapemirim dotada de topografia acidentada, com grande parte de seu território situado em áreas com desnível de porte considerável.

Não obstante, inexistente na legislação atual qualquer exigência para que o proprietário de imóvel localizado em áreas com tais características apresente projeto específico que preveja como será feita a contenção das áreas contíguas a seu terreno.

Por tal razão, acaba se impondo ao Poder Público a obrigação de intervir em vias e imóveis particulares a fim de efetuar vultosas obras de contenção de encostas para proteção do patrimônio e da vida de nossos munícipes.

Portanto, propõe-se a inclusão de artigo no “CAPÍTULO II - DAS REGRAS DE OCUPAÇÃO DO SOLO”, para que conste da seguinte forma. Acaso seja necessário, a alteração poderá constar de nova numeração.

Art. NONO. Os proprietários de imóveis localizados em áreas classificadas pelo Município como sendo de desnível acentuado deverão apresentar, junto do projeto de construção de seu imóvel, um projeto técnico de contenção das áreas adjacentes a seu terreno.

Parágrafo único. O Município elaborará o projeto para os cidadãos que, comprovadamente, sejam classificados como hipossuficientes econômicos, e, nos casos em que constatado flagrante risco à segurança, executará as obras necessárias a contenção.

#### **- Análise da Equipe Técnica SEMURB:**

A presente proposição inclui o emprego da expressão vaga “desnível acentuado”, que torna impossível o cumprimento do comando normativo em razão da subjetividade da técnica legislativa aplicada pelo r. GT.

Além disso, em seu parágrafo único, prevê a concessão de benefício para o qual não apresentou a necessária fonte de custeio, tampouco o respectivo responsável no âmbito da Administração Municipal como demanda a lei e requer a melhor técnica legislativa.

Nesse sentido, aborda tema similar ao analisado na proposição 10.4 (retro) que demandou a reanálise do teor do inciso II do Artigo 61 e na inclusão do novo inciso III do Artigo 184 da minuta de lei em apreço.

Em face dos motivos ora expostos a Equipe Técnica considerou **NÃO PERTINENTE** a presente contribuição para fins de adequação à minuta em destaque.

#### 11.20 Obras não iniciadas até a entrada em vigor do novo PDM (7.1.19)

Foi inserido no art. 312 da minuta previsão de execução de projetos que tenham sido aprovados com base em dispositivos que serão revogados, ainda que não tenham iniciado sua construção.

Todavia, o entendimento vai de encontro àquele compreendido pela jurisprudência, que reconhece não terem os proprietários direito de iniciar obras aprovadas com base em normas urbanísticas revogadas, garantindo, noutra banda, a continuidade e conclusão das obras iniciadas antes da entrada em vigor da nova legislação.

Contudo, não se mostra razoável penalizar de forma imediata aqueles que submeteram seus projetos às normas urbanísticas vigentes e obtiveram a devida aprovação, ofertando-lhes pequeno prazo carencial para iniciarem suas construções, sob pena de serem compelidos a adaptar seus projetos a regulamentação em vigor. Também admitindo eventuais dificuldades financeiras impeditivas provenientes da pandemia.

Portanto, propõe-se a alteração do art. 312 para que conste da seguinte forma. Acaso seja necessário, a alteração poderá constar de nova numeração.

Art. 312. Será garantido o prazo de 12 (doze) meses para início da execução dos projetos aprovados anteriormente à vigência desta lei e cujas obras ainda não tenham sido iniciadas.

Parágrafo único. Ultrapassado o prazo, deverão adaptar seus projetos à regulamentação em vigor.

#### **- Análise da Equipe Técnica SEMURB:**

A Equipe Técnica entendeu **PERTINENTE** a presente sugestão por entender necessário que o texto normativo sob análise possa disciplinar devidamente a matéria.

Desta forma, a minuta de lei sob exame passou a tratar o tema através da redação do Artigo 332, seus novos incisos I, II, III e §1º, I, II e §2º.

## 11.21 Disposições incompatíveis com as presentes sugestões de alterações (7.1.19<sup>2</sup>)

A fim de dar cumprimento à soberania da plenária do Conselho, em sendo decidido de forma favorável quaisquer das alterações ora sugeridas, também deverão ser alterados outros artigos, parágrafos, incisos e alíneas no texto da Lei que eventualmente confrontem com as novas disposições ou que a elas se refiram.

### **- Análise da Equipe Técnica SEMURB:**

Preocupa a utilização do termo “soberania”, uma vez que transmite uma mensagem não condizente com os preceitos democráticos e técnicos requeridos pela normativa federal e efetivamente utilizados ao longo de todo o processo de construção da minuta sob enfoque e que encontra no h. Conselho do Plano Diretor Municipal, um dos seus mais importantes expoentes.

## 11.22 Sugestões para inclusão em norma própria (7.2)

No curso de seus trabalhos, deparou-se o GT com diversos temas relevantes que, todavia, não puderam ser totalmente debatidos face à necessidade de conclusão e remessa do presente Relatório a este h. CPDM.

Ademais, em razão da matéria tratada, é possível que alguns destes sequer devam constar do PDM, mas sim de norma específica - de nível hierárquico inferior - que também cuide de questões relacionadas ao ordenamento de nossa cidade.

Entretanto, dada a sua relevância, optou o GT por incluí-los no presente Relatório, de maneira a permitir o debate dos temas no Plenário do CPDM e, caso queira, proceder este h. órgão seu encaminhamento à Administração para fim de inserção no ordenamento jurídico local.

Assim, seguem para análise de sua pertinência e devido encaminhamento:

### 11.22.1 Calçadas em aclave (7.2.1)

Criação de dispositivo no PDM ou em norma própria de previsão que permita que, em locais com aclave superior a 20% (vinte por cento), possam ser usados degraus como

forma de qualificar o passeio público, tendo em vista reconhecidamente inacessível aos transeuntes em geral a inclinação em apreço.

**- Análise da Equipe Técnica SEMURB:**

A presente proposição trata de tema já analisado por esta Equipe Técnica no item 9.4 (retro) que reflete situação apresentada na área consolidada da cidade e, não, nos novos parcelamentos, que deverão obedecer a critérios de acessibilidade universal vigentes, entre eles, o arruamento em curvas de nível, que tratarão definitivamente o tema, impedindo a repetição das mazelas atuais nas novas áreas a serem ocupadas.

Nesse sentido, esclarecemos que o tratamento das calçadas deverá atender às especificações e exigências previstas na NBR-9050, além de observar todas as condicionantes técnicas requeridas à acessibilidade universal.

As situações excepcionais deverão ser submetidas à análise específica da SEMURB, admitindo-se tal excepcionalidade apenas para os imóveis situados em área consolidada.

Em face dos motivos ora expostos a Equipe Técnica considerou **NÃO PERTINENTE** a presente contribuição para fins de adequação à minuta em destaque.

**11.22.2 Projeto de contenção de muros (7.2.2)**

Criação de dispositivo no PDM ou em norma própria que preveja a exigência de elaboração, pelo proprietário, de projeto de contenção de muro nos casos onde se pleiteie edificar em terreno com desnível considerável (a definir o critério de considerável), de forma próxima a sugestão de contenção de encostas presente neste relatório.

**- Análise da Equipe Técnica SEMURB:**

A sugestão do r. GT prescinde da necessária base técnica.

O tema já se encontra regulado através da exigência de apresentação de laudo geotécnico, emitido por Responsável Técnico, devidamente acompanhado da referente Anotação de Responsabilidade Técnica – ART, conforme prevê a minuta de lei sob análise.

Em face dos motivos ora expostos a Equipe Técnica considerou **NÃO PERTINENTE** a presente contribuição para fins de adequação à minuta em destaque.

### 11.22.3 Identificação dos imóveis (7.2.3)

Criação de dispositivo no PDM ou em norma própria que obrigue o proprietário a identificar seu(s) terreno(s) dispondo de placa com suas informações de contato para fins de fiscalização da adequada manutenção e limpeza do imóvel.

#### ***- Análise da Equipe Técnica SEMURB:***

A presente sugestão do r. GT não caracteriza matéria afeta a plano diretor.

Em face dos motivos ora expostos a Equipe Técnica considerou **NÃO PERTINENTE** a presente contribuição para fins de adequação à minuta em destaque.

### 11.22.4 Construções com medidas mínimas (7.2.4)

Criação de dispositivo no PDM ou em norma própria que permita a edificação de construções com medidas de acordo com a necessidade/possibilidade do proprietário, inclusive com permissão para construção de kitnetes, desde que observados os demais requisitos legais.

#### ***- Análise da Equipe Técnica SEMURB:***

A presente sugestão do r. GT trata de matéria relativa a Código de Obras, cuja previsão de revisão já se encontra consignada na minuta de lei em apreço.

Em face dos motivos ora expostos a Equipe Técnica considerou **NÃO PERTINENTE** a presente contribuição para fins de adequação à minuta em destaque.

### 11.22.5 Ventilação de imóveis de uso específico (7.2.5)

Criação de dispositivo no PDM ou em norma própria que desobrigue a construção de janelas nos casos onde a destinação do imóvel assim permitir (depósitos, lojas, etc.), onde, obrigatoriamente, serão instalados aparelhos de ar condicionado, desde que observados os demais requisitos legais.

**- Análise da Equipe Técnica SEMURB:**

A presente sugestão do r. GT trata de matéria relativa a Código de Obras, cuja previsão de revisão já se encontra consignada na minuta de lei em apreço, entretanto afronta normativas vigentes, em especial as NBR's 15220 e 15575.

Em face dos motivos ora expostos a Equipe Técnica considerou **NÃO PERTINENTE** a presente contribuição para fins de adequação à minuta em destaque.

**11.22.6 Afastamentos (7.2.6)**

Criação de dispositivo no PDM ou em norma própria que permita ser facultado ao proprietário a possibilidade de, nos casos nos quais a legislação preveja a possibilidade da construção ser executada sem afastamento em um dos lados do terreno, definir em qual lado isto se dará, inclusive nos fundos.

**- Análise da Equipe Técnica SEMURB:**

A presente proposição do r. GT afronta normativas vigentes, em especial as NBR's 15220 e 15575.

Em face dos motivos ora expostos a Equipe Técnica considerou **NÃO PERTINENTE** a presente contribuição para fins de adequação à minuta em destaque.

**11.22.7 Demais critérios de incomodidade (7.2.7)**

Criação de outros critérios de incomodidade, a se somarem às demais Classificações de Atividades do "Anexo XIII", a fim de adequarem as atividades que não se enquadram nas já previstas

Exemplos: Oficina de fundo de quintal, hotelzinhos, fluxo de veículos que não sejam carga e descarga, etc.

Igualmente, entende-se como prudente uma melhor conceituação do que vem a ser o critério de incomodidade, e, não, somente, informações quantos às suas gradações.

### **- Análise da Equipe Técnica SEMURB:**

A presente sugestão do r. GT é vaga quando da utilização da expressão “outros critérios de incomodidade”, sem indicar efetivamente quais seriam tais critérios.

Inobstante isso, todos os exemplos consignados na proposição em tela são passíveis de classificação conforme os critérios objetivos estabelecidos na tabela constante do Anexo XIII – Classificação das Atividades Conforme Nível de Incomodidade.

Nesse sentido, a proposição em análise materializa equívoco acerca da real compreensão de conceitos distintos, quais sejam: atividade (desempenho, produção ou oferta de produtos ou serviços em determinado zoneamento) e; incomodidade (desconforto gerado pela operação de determinada atividade conforme descrito no Anexo XIII).

Desta forma, para que uma atividade não seja devidamente classificada quanto a incomodidade por ela gerada é necessário que a referida incomodidade não se encontre descrita no referido Anexo XIII, o que, até a presente ocasião, efetivamente, não ocorreu quando dos inúmeros testes de aplicabilidade realizados, que tiveram como base a atual tabela CNAE.

Em face dos motivos ora expostos a Equipe Técnica considerou **NÃO PERTINENTE** a presente contribuição para fins de adequação à minuta em destaque.

#### **11.22.8 Delimitação de horário para intervenção de obras nas pistas públicas de maior tráfego (7.2.8)**

Criação de critérios em norma específica que regulamente horários para intervenção de obras de natureza não essencial em vias públicas de maior tráfego a fim de não prejudicar o já complexo trânsito da cidade, preferencialmente, estipulando horários noturnos e/ou de baixo fluxo de veículos.

### **- Análise da Equipe Técnica SEMURB:**

A presente sugestão do r. GT trata de matéria afeta ao Plano de Mobilidade Urbana e ao Código de Posturas.

Em face dos motivos ora expostos a Equipe Técnica considerou **NÃO PERTINENTE** a presente contribuição para fins de adequação à minuta em destaque.

### 11.22.9 Prazos para resposta de requerimentos administrativos (7.2.9)

Criação de dispositivo com previsão de prazos para resposta do Município a requerimentos administrativos, de maneira a conferir maior celeridade aos procedimentos.

#### ***- Análise da Equipe Técnica SEMURB:***

Apesar de a presente sugestão do r. GT consistir matéria procedimental, informamos que a sugestão foi acolhida por esta Equipe Técnica para que seja oportunamente analisada.

Nesse sentido, mister se faz ressaltar o esforço desta SEMURB em aprimorar processos e procedimentos mesmo antes da instituição do novo plano diretor municipal, inclusive, promovendo reuniões com diversas instituições como CAU, CREA e ASCOSUL, as quais implicaram na revisão e atualização de diversas rotinas administrativas com vistas a conferir uma maior eficiência aos trabalhos desta secretaria, mormente quanto aos prazos requeridos à conclusão de várias atividades, o que deverá ser ainda mais potencializado a partir da adoção do novo PDM.

Em face dos motivos ora expostos a Equipe Técnica considerou **NÃO PERTINENTE** a presente contribuição para fins de adequação à minuta em destaque.



**12 SUGESTÕES APRESENTADAS EM 01/10/2021 PELA ASCOSUL NO OFÍCIO 006/2021:**

12.1 Quando solicitado à abertura de empresas, geralmente em áreas rurais, a área de zoneamento não está lançada. O pedido é indeferido e pedem para entrar com recurso:

**- Análise da Equipe Técnica SEMURB:**

Inicialmente, mister se faz considerar que o novo Plano Diretor, pela primeira vez, contemplará toda a extensão do território municipal, estando aí incluídas as áreas rurais, razão pela qual não haverá mais indeferimento de pedido em razão de ausência de zoneamento.

Nesse sentido, é importante destacar que as regras atinentes ao parcelamento das referidas áreas rurais não decorrem do PDM, mas de regramentos federais, em especial a Lei Federal nº 4.504/64 e o Decreto Federal nº 62.504/68, além de atender as condicionantes estabelecidas pelo Instituto Nacional de Reforma Agrária – INCRA.

Inobstante isso, a minuta de lei sob análise prevê regras de ocupação para empreendimentos inseridos nas Macrozonas do Território Rural. Assim, uma vez autorizado o parcelamento rural conforme o regramento federal, o novo PDM viabilizará a implementação do empreendimento na referida área.

Além disso, o novo plano diretor prevê regras para regularização de empreendimentos que não possuem finalidade rural e que se encontram instalados em Zoneamento Rural.

Em face dos motivos ora expostos a Equipe Técnica considerou **NÃO PERTINENTE** a presente contribuição para fins de adequação à minuta em destaque, uma vez que objeto já se encontra contemplada no referido texto legal.

12.2 Pedidos em áreas como Morro Grande (Distrito Industrial), a prefeitura primeiramente nega o pedido devido às atividades não serem permitidas, mas quando entrado com recurso conseguem a liberação:

**- Análise da Equipe Técnica SEMURB:**

A presente proposição reflete uma mazela do atual plano diretor que será devidamente sanada com o advento da nova lei, uma vez que, conforme esclarecido no item 12.1 (anterior), todo o território municipal encontrar-se-á devidamente zoneado.

Além disso, o critério para autorização de uma atividade passará a ser a incomodidade por ela gerada e, não, a classificação de determinado logradouro público, corrigindo as distorções atualmente geradas pelo regramento atual.

Em face dos motivos ora expostos a Equipe Técnica considerou **NÃO PERTINENTE** a presente contribuição para fins de adequação à minuta em destaque, uma vez que objeto já se encontra contemplada no referido texto legal.

### 12.3 Zoneamento em geral:

#### **- Análise da Equipe Técnica SEMURB:**

Trata-se de tema já analisado nos itens 12.1 e 12.2 (retro)

Em face dos motivos ora expostos a Equipe Técnica considerou **NÃO PERTINENTE** a presente contribuição para fins de adequação à minuta em destaque, uma vez que objeto já se encontra contemplada no referido texto legal.

12.4 Falta de exigência da assinatura no EUP ou EIV e demais documentos do processo do contador. O contador auxilia e monta o processo sem ser exigida nenhuma assinatura ou responsabilidade pelas condicionantes, sendo que o mesmo não possui autonomia para isto:

#### **- Análise da Equipe Técnica SEMURB:**

O profissional contador não se encontra incluído como responsável pela apresentação dos referidos estudos urbanísticos, EUP e EIV, uma vez que demandam o conhecimento de matéria específica, que objetivam mitigar ou compensar incomodidades decorrentes da implantação de determinado empreendimento ou atividade.

Nesse sentido, esta Equipe Técnica entendeu pertinente a presente observação para fins tornar possível que o texto normativo discipline devidamente o EUP, motivo pelo qual a considerou **PERTINENTE** para fins de incluir os novos §1º, §2º e §3º, reordenando o antigo p. único em §4º do artigo 233 da minuta de lei sob análise.

12.5 Sugerimos a criação, como anexo da Lei, um modelo padrão do EUP ou EIV:

#### **- Análise da Equipe Técnica SEMURB:**

Esclarecemos que o órgão municipal responsável pela política de planejamento territorial (SEMURB) publicizará os termos de referência a serem utilizados como base para os referidos estudos urbanísticos.

Nesse sentido, uma vez que novas normativas e/ou procedimentos poderão ser aplicados aos referidos estudos, optou-se por não incluí-los como anexos da minuta de lei sob análise, a fim de conferir maior eficiência as demandas submetidas ao crivo do Poder Público, uma vez que o tratamento da matéria como anexo de lei, representaria na adoção de um procedimento mais moroso por implicar em alteração de legislação urbanística de forma desnecessária.

Em face dos motivos ora expostos a Equipe Técnica considerou **NÃO PERTINENTE** a presente contribuição para fins de adequação à minuta em destaque, uma vez que objeto já se encontra contemplada no referido texto legal.

**12.6** Na consulta de viabilidade, quando houver exigência de EUP ou EIV, fazer constar as exigências que o empreendimento deverá cumprir para que possamos orientar ao empresário com maior segurança e precisão, evitando entendimentos diferentes de cada servidor ou secretaria futuramente quando o fiscal for ao local:

***- Análise da Equipe Técnica SEMURB:***

Trata-se de matéria já analisada no item 12.5 (anterior).

Em face dos motivos ora expostos a Equipe Técnica considerou **NÃO PERTINENTE** a presente contribuição para fins de adequação à minuta em destaque, uma vez que objeto já se encontra contemplada no referido texto legal.

## **13. ADEQUAÇÕES PROMOVIDAS PELA EQUIPE TÉCNICA SEMURB:**

### **13.1 JUSTIFICATIVA**

O referido título, situado antes do Sumário, consta da minuta apenas para fins de registro concernente à contribuição 7.1.2 do GT Provisório CPDM, com adequações, uma vez que comporá o teor da missiva a ser encaminhada pelo Executivo ao Legislativo Municipal para encaminhamento do respectivo Projeto de Lei.

### **13.2 SUMÁRIO**

- Suprimido o Capítulo II – Processo de Elaboração do Plano Diretor, uma vez que foi acatada a sugestão do r. GT-Provisório do CPDM no item 7.1.2 (com adequações), passando a matéria a constar da Justificativa que encaminhará o projeto de lei sob análise à Câmara Municipal.
- Corrigidas as remissões das Subseções III, III.I, III.II e III.III, do Capítulo II, constantes do Título II.
- Incluída a Subseção II.III no referido Título II, necessária para que o comando normativo possa retratar a realidade da localidade de Alto Moledo.
- Ainda no Título II, renomeada a Zona Preferencial para Beneficiamento constante da antiga Subseção III.II para Zona de Beneficiamento, concernente à Subseção II.IV, em razão da inclusão da nova Zona Bloqueada para Mineração.
- Alterada a denominação da Seção II do Capítulo III, constante do Título II, em razão da análise comparativa entre os dispositivos do PDM atual e da minuta em apreço, que passou a contemplar as ZEHIS, Regularização Fundiária e EHIS.
- Inclusão da nova Seção III no referido Capítulo III do Título II, em decorrência da aludida análise comparativa entre os citados institutos, para tratamento da respectiva matéria.
- Reorganização do conteúdo previsto na antiga Seção III dos referidos Capítulo III e Título II nas novas Subseções I e II, conforme sugestão da Latus Consultoria para melhor tratamento da matéria.
- Inserção da nova Seção IV – Do Território Resiliente, no referido Capítulo III do Título II em decorrência da análise comparativa entre ao Plano Diretor vigente e a minuta de lei sob análise.
- Inclusão da nova Subseção I – Do Loteamento de Acesso Controlado, na Seção I do Capítulo III relativa ao Título III, necessário a disciplinar a matéria, em atenção à sugestão do Representante do Ministério Público na reunião realizada no dia

14/07/2021, na sede da Subseção da OAB e que contou com a presença dos representantes do GT Provisório original, CAU e ex-vereadores.

- Inclusão da nova Seção IV – Do Porto Seco, Das Aduanas, Dos Centros de Distribuição e Armazenamento e Dos Condomínios Empresariais e respectiva Subseção – Dos Condomínios Empresariais, a fim de que o texto normativo resguarde o devido cumprimento dos Macro Objetivos Estratégicos previstos na Seção I do Capítulo III, constante do Título I.
- Inclusão dos novos Anexos XVIII – Fator de Planejamento, XIX – Calçadas e XX – Cidade Resiliente e Biofílica, para melhor tratamento das respectivas matérias cujo tratamento foi objeto das contribuições consignadas no presente Relatório de Análise das Contribuições à Minuta de Lei.
- Reanálise de todo o teor dos Anexos I, II, III, IV, V, VI, VII, VIII, IX, X, XI, XII, XIII, XIV, XV, XVI e XVII.

### 13.3 DISPOSITIVOS

- Art. 2º: retirada a expressão “do Município” por encontrar-se redundante ao termo “território”.
- Art. 4º: incluída a descrição da sigla PDTM – Política de Desenvolvimento Territorial, a fim de tornar o texto normativo mais compreensível e didático.
- Art. 4º. V: incluída a expressão “do território”, uma vez que, conforme estabelece a Lei Federal nº 10.257/2001 (Estatuto da Cidade) em seu Artigo 40, §2º, o plano diretor deverá englobar o território do Município como um todo.
- Art. 4º. IX: idem (surpa).
- Art. 4º. X: incluído o termo “paisagem” em substituição a “patrimônio” por designar tecnicamente o objeto do referido comando normativo.
- Art. 4º. XIV: inserido em decorrência da análise comparativa dos regramentos do PDM em vigor e da nova minuta de lei, necessário a regular a matéria.
- Art. 4º. XV: idem (supra).
- Art. 4º. XVI: idem (supra).
- Art. 5º: incluída a descrição da sigla PDTM – Política de Desenvolvimento Territorial, a fim de tornar o texto normativo mais compreensível e didático.
- Art. 5º, IX: inserido em decorrência da análise comparativa dos regramentos do PDM em vigor e da nova minuta de lei, necessário a regular a matéria.

- Art. 5º, X: idem (supra).
- Art. 5º, XI: idem (supra).
- Art. 5º, XII: idem (supra).
- Art. 5º, XIII: idem (supra).
- Art. 5º, XIV: idem (supra).
- Art. 5º, XV: idem (supra).
- Art. 5º, XVI: idem (supra).
- Art. 5º, XVII: idem (supra).
- Art. 5º, XVIII: idem (supra).
- Art. 6º: incluída a descrição da sigla PDTM – Política de Desenvolvimento Territorial, a fim de tornar o texto normativo mais compreensível e didático.
- Art. 7º, §1º: incluída a expressão “O território”, uma vez que, conforme estabelece a Lei Federal nº 10.257/2001 (Estatuto da Cidade) em seu Artigo 40, §2º, o plano diretor deverá englobar o território do Município como um todo.
- Art. 10: incluída a descrição da sigla PDTM – Política de Desenvolvimento Territorial, a fim de tornar o texto normativo mais compreensível e didático.
- Art. 12, VI: incluída a expressão “turismo de base comunitário” para melhor regular a matéria, uma vez que sedimenta o conceito de desenvolvimento sustentável e reforça o tratamento do interior do Município, pela primeira vez contemplado no plano diretor.
- Art. 12, XVII: incluído em razão da necessidade resguardar o efetivo cumprimento das estratégias de redução de riscos contempladas no texto normativo sob análise.
- Art. 15, III: incluída a expressão “das águas subterrâneas”, necessária a disciplinar afeta ao cumprimento do texto normativo.
- Art. 15, XVII: alteração da redação em decorrência da revisão do prazo original para 24 (vinte e quatro) meses que passou a constar do novo inciso XII do Artigo 334, instituído com o objetivo de permitir um melhor acompanhamento dos projetos e ações previstas pelo novo plano diretor.
- Art. 17, p. único: incluída a descrição da sigla PDTM – Política de Desenvolvimento Territorial, a fim de tornar o texto normativo mais compreensível e didático.

- Art. 20, VII: Substituição do termo “Controlar” para “Ordenar” por ser tecnicamente requerido pelo referido comando normativo.
- Art. 20, X: substituição do termo “ecológicos” para “físicos” necessário a correção de redundância e para o devido tratamento da matéria a que se refere o comando normativo em análise.
- Art. 21: incluído o termo “territorial”, uma vez que, conforme estabelece a Lei Federal nº 10.257/2001 (Estatuto da Cidade) em seu Artigo 40, §2º, o plano diretor deverá englobar o território do Município como um todo.
- Art. 25, §5º: correção de remissão para o Anexo II.
- Art. 29, I: incluída a expressão “ o território”, uma vez que, conforme estabelece a Lei Federal nº 10.257/2001 (Estatuto da Cidade) em seu Artigo 40, §2º, o plano diretor deverá englobar o território do Município como um todo.
- Art. 29, p. único: alteração do texto em razão da aplicação da técnica legislativa requerida pelo comando normativo.
- Art. 32: incluído em razão de análise em conjunto da Latus Consultoria que demonstrou a necessidade de tratamento da matéria pelo novo Plano Diretor, que será o primeiro marco legal destinado a contemplar todo o território municipal e que, portanto, deve conter previsão de regras de ocupação para o interior.
- Art. 32, I: idem (supra).
- Art. 32, II: idem (supra).
- Art. 32, III: idem (supra).
- Art. 32, IV: idem (supra).
- Art. 32, V: idem (supra).
- Art. 32, §1º: idem (supra).
- Art. 32, §2º: idem (supra).
- Art. 33: alteração do texto em razão da aplicação da técnica legislativa requerida pelo comando normativo.
- Art. 34: substituição do termo “rocha” para “mineral” e incluído o termo “social”, em razão da aplicação da técnica legislativa requerida pelo referido comando normativo.
- Art. 35 ,IV: incluída a expressão “turismo de base comunitária” para melhor regular a matéria, uma vez que sedimenta o conceito de desenvolvimento sustentável e reforça o tratamento do interior do Município, pela primeira vez contemplado no plano diretor.

- Art. 35, V: Inclusão do termo “Apoiar” em razão da técnica legislativa requerida pelo referido comando normativo.
- Art. 35, VIII: incluída o dispositivo por ser necessário à melhor regulação da matéria, uma vez que sedimenta o conceito de desenvolvimento sustentável e reforça o tratamento do interior do Município, pela primeira vez contemplado no plano diretor.
- Art. 38, II: substituição do termo “próximas” para “dentro”, eliminando subjetividade, conforme requer a técnica legislativa necessária a permitir o devido cumprimento do comando normativo.
- Art. 38, III: incluída a expressão “e/ou restauração das áreas degradadas e/ou alteradas” por ser necessário à melhor regulação da matéria, uma vez que sedimenta o conceito de desenvolvimento sustentável e reforça o tratamento do interior do Município, pela primeira vez contemplado no plano diretor.
- Art. 38, VI: adequação do texto normativo em razão da aplicação da técnica legislativa requerida pelo comando legal.
- Art. 39: Alteração da subdivisão de 3 para 4 zonas, em razão da inclusão da Zona Bloqueada para Mineração, necessária a retratar a realidade da localidade de Alto Moledo.
- Art. 39, III: inserido em razão da necessidade de que o novo plano diretor retrate a realidade da localidade de Alto Moledo.
- Art. 39. §3º: inserido em razão da técnica legislativa requerida a impedir a recorrência de mazela atualmente existente no plano diretor vigente que prejudica a qualidade de vida da população e, também, o desenvolvimento das atividades econômica no território municipal.
- Art. 40: adequação do texto normativo em razão da aplicação da técnica legislativa requerida pelo comando legal.
- Art. 41: idem (supra).
- Art. 42: inserido em razão da necessidade de que o novo plano diretor retrate a realidade da localidade de Alto Moledo.
- Art. 43: adequação do texto normativo em razão da inclusão da Zona Bloqueada para Mineração.
- Art. 45, IV: incluído o inciso por ser necessário à melhor regulação da matéria, uma vez que sedimenta o conceito de desenvolvimento sustentável e reforça o tratamento do interior do Município, pela primeira vez contemplado no plano diretor.



- Art. 46, I: adequação do texto normativo em razão da aplicação da técnica legislativa requerida pelo comando legal.
- Art. 46, III: adequação do texto normativo por ser necessário à melhor regulação da matéria, uma vez que sedimenta o conceito de desenvolvimento sustentável e reforça o tratamento do interior do Município, pela primeira vez contemplado no plano diretor.
- Art. 46, V: renumerado em razão da transformação do antigo inciso V no novo Artigo 32, em atenção a sugestão da Latus Consultoria, necessário ao melhor tratamento da matéria.
- Art. 49, II: adequação da denominação “Monumento Natural Pico do Itabira” em atenção a técnica legislativa requerida.
- Art. 49, III: inclusão da expressão “e/ou alteradas” em razão da aplicação da técnica legislativa requerida pelo comando legal.
- Art. 53, V: substituição da expressão “a drenagem dos trechos responsáveis pelos” pela expressão “obras de infraestrutura de drenagem dos trechos acometidos por” em razão da técnica legislativa requerida pelo comando normativo.
- Art. 58, II: adequação do texto em razão da técnica legislativa necessária a disciplinar a matéria.
- Art. 59, III, e: Suprimida a expressão “Contorno da Localidade de Santa Teresa”, a fim de conferir a técnica legislativa necessária a não limitar a expansão do contorno rodoviário a apenas uma única possibilidade.
- Art. 68, III: inclusão da expressão “a fim de resguardar a possibilidade de ampliação da citada estrutura” em razão da aplicação da técnica legislativa requerida ao efetivo cumprimento do referido comando normativo.
- Art. 69: adequação do texto em razão da técnica legislativa necessária a disciplinar a matéria.
- Art. 71: idem (supra).
- Art. 72, I: exclusão da expressão repetida “integram coletoras que” que se encontrava na redação do texto normativo.
- Art. 73, II: incluída a expressão “centro de distribuição, de armazenamento, condomínio empresarial” em razão da técnica legislativa requerida para que o texto normativo permita o devido cumprimento dos Macro Objetivos Estratégicos previstos na Seção I do Capítulo III, constante do Título I.]
- Art. 73, IV: adequação para correção da nomenclatura do Monumento Natural Pico do Itabira.

- Art. 74, V: inciso incluído em razão da técnica legislativa requerida a sedimentar o desenvolvimento econômico planejado e sustentável preconizado pelo novo plano diretor.
- Art. 78: adequação do texto em razão da técnica legislativa necessária a disciplinar a matéria.
- Art. 78, p. único: incluído em razão da técnica legislativa necessária a disciplinar a matéria e conferir efetiva aplicabilidade aos regramentos estatuídos pelo novo PDM.
- Art. 80: incluído o termo “restaurados” por ser necessário à melhor regulação da matéria, uma vez que sedimenta o conceito de desenvolvimento sustentável.
- Art. 85: adequação do texto em razão da técnica legislativa necessária a disciplinar a matéria.
- Art. 85, p. único: incluído em decorrência da adequação do *caput*, para melhor disciplinar o tema.
- Art. 86, III: reorganização da matéria então disciplinada pelos incisos III e IV na nova redação do inciso III em razão da técnica legislativa necessária a disciplinar o tema.  
Nesse sentido, suprimido o antigo inciso VI pelo fato de que a matéria já se encontra inserida na redação do inciso II.
- Art. 86, V: adequação do texto em razão da técnica legislativa necessária a proporcionar o devido tratamento da matéria a que se refere o comando normativo.
- Art. 87: adequação do texto, reorganizando o tema ZPANs conforme o nível de restrição, a fim de permitir uma maior assimilação do regramento.
- Art. 87, I: idem (supra), com exclusão do Monumento Natural O Frade e a Freira por pertencer ao Município de Itapemirim e inclusão da Pedra de Santa Maria, obliterada na redação anterior e inclusão do conteúdo normativo relativo a referida ZPAN no antigo Artigo 89 para melhor tratamento da matéria.
- Art. 87, II: adequação do texto, reorganizando o tema ZPANs conforme o nível de restrição, a fim de permitir uma maior assimilação do regramento, com subdivisão da antiga alínea “b” nas novas alíneas “c” e “d” e inclusão do conteúdo normativo relativo a referida ZPAN no antigo Artigo 89 para melhor tratamento da matéria.
- Art. 87, III: adequação do texto, reorganizando o tema ZPANs conforme o nível de restrição e inclusão do conteúdo normativo relativo a referida ZPAN no antigo Artigo 89 para melhor tratamento da matéria.
- Art. 87, IV: idem (supra), com adequação da redação das alíneas “a”, “b” e “c”, substituindo o termo “geotécnico” pelo termo “geológico-geotécnico” da primeira, incluindo a expressão “e alagamento” na segunda e substituindo o termo “erosão do

solo” pelo termo “processos erosivos” e inclusão do conteúdo normativo relativo a referida ZPAN no antigo Artigo 89 para melhor tratamento da matéria.

- Art. 87, §1º: incluído em razão da reorganização do conteúdo do antigo §1º do Artigo 89.
- Art. 87, §2º: incluído em razão da reorganização do conteúdo do antigo §1º do Artigo 89.

Nesse sentido, suprimido o antigo Artigo 89 e respectivos incisos e parágrafos, uma vez que tida a matéria foi reorganizada, encontrando-se disciplinada na redação do novo Artigo 87 e respectivos incisos e parágrafos.

- Art. 88, §3º: incluído em razão da necessidade de que o teto normativo idem regulamente corretamente o tema.
- Art. 93, III: adequação para correção da nomenclatura do Monumento Natural Pico do Itabira.
- Art. 93, IV: adequação da remissão para ZPAN-1.
- Art. 95, IV: inserido o inciso em razão a fim de possibilitar o devido tratamento da matéria pelo texto normativo.
- Art. 97: inserida a expressão “e órgãos da Administração Indireta”, a quem também compete a identificação de novas áreas de interesse e de projetos de estruturação da cidade, permitindo que o texto normativo discipline corretamente a matéria.
- Art. 98: inserido em decorrência da análise comparativa entre os regramentos do atual PDM e aqueles previstos pela minuta de lei em destaque, sendo estruturado no texto normativo conforme sugestão da Latus Consultoria.
- Art. 98, I: idem (supra).
- Art. 98, II: idem (supra).
- Art. 98, III: idem (supra).
- Art. 98, IV: idem (supra).
- Art. 98, V: idem (supra).
- Art. 98, VI: idem (supra).
- Art. 98, VII: idem (supra).
- Art. 98, VIII: idem (supra), com inclusão do seguinte conteúdo sugerido pela Latus Consultoria: viabilizando a implementação da assistência técnica urbanística, jurídica

e social conforme prevê a Lei Federal nº 11.888/2008 ou outra normativa que venha a substituí-la.

- Art. 98, IX: inserido em decorrência da análise comparativa entre os regramentos do atual PDM e aqueles previstos pela minuta de lei em destaque, sendo estruturado no texto normativo conforme sugestão da Latus Consultoria.
- Art. 98, X: idem (supra).
- Art. 98, XI: idem (supra).
- Art. 98, XII: idem (supra).
- Art. 98, XIII: idem (supra), com inclusão da expressão “e por esta Lei”, sugerida pela Latus Consultoria para melhor disciplinar a matéria.
- Art. 98, XIV: inciso inserido por sugestão da Latus Consultoria para melhor disciplinar a matéria.
- Art. 98, XV: inserido em decorrência da análise comparativa entre os regramentos do atual PDM e aqueles previstos pela minuta de lei em destaque, sendo estruturado no texto normativo conforme sugestão da Latus Consultoria para melhor disciplinar a matéria.
- Art. 98, §1º: parágrafo inserido por sugestão da Latus Consultoria para melhor disciplinar a matéria.
- Art. 98, §2º: idem (supra).
- Art. 101: inserida a expressão “identificadas no Anexo V” para melhor entendimento do comando normativo.
- Art. 104, III: inciso inserido por sugestão da Latus Consultoria para melhor disciplinar a matéria.
- Art. 107: alteração da expressão “A produção da moradia de interesse social poderá” por “Os Empreendimentos de Habitação de Interesse Sociais – EHIS poderão” em atenção a técnica legislativa requerida.
- Art. 108: idem (supra).
- Art. 112: inserido em decorrência da análise comparativa entre os dispositivos da minuta de lei sob enfoque e do PDM em vigor, a fim de permitir que a nova normativa trate devidamente da matéria.
- Art. 113: idem (supra).
- Art. 113, I: idem (supra).



- Art. 113, II: idem (supra).
- Art. 113, III: idem (supra).
- Art. 113, IV: idem (supra).
- Art. 113, V: idem (supra).
- Art. 113, VI: idem (supra).
- Art. 113, VII: idem (supra).
- Art. 113, VIII: idem (supra).
- Art. 113, IX: idem (supra).
- Art. 113, IX, a: idem (supra).
- Art. 113, IX, b: idem (supra).
- Art. 113, IX, b: idem (supra).
- Art. 113, IX, d: idem (supra).
- Art. 113, IX, e: idem (supra).
- Art. 113, IX, f: idem (supra).
- Art. 113, IX, g: idem (supra).
- Art. 113, IX, h: idem (supra).
- Art. 113, IX, i: idem (supra).
- Art. 113, IX, j: idem (supra).
- Art. 113, IX, k: idem (supra).
- Art. 113, IX, l: idem (supra).
- Art. 114, I: idem (supra).
- Art. 114, II: idem (supra).
- Art. 114, III: idem (supra).
- Art. 114, IV: idem (supra).

- Art. 115: idem (supra).
- Art. 115, p. único: idem (supra).
- Art. 125, X: inclusão da expressão “centro de distribuição, de armazenamento, condomínio empresarial” em razão da técnica legislativa requerida para que o texto normativo permita o devido cumprimento dos Macro Objetivos Estratégicos previstos na Seção I do Capítulo III, constante do Título I.
- Art. 128, §2º: adequação do texto à técnica normativa necessária ao devido tratamento do tema.
- Art. 128, §3º: inserido em razão da necessidade de que o comando normativo discipline devidamente a matéria.
- Art. 129: inserção da expressão “aos parâmetros elencados no Anexo XIX” a fim de permitir que o comando normativo possa disciplinar devidamente o tema.
- Art. 130, II: inserido em decorrência da análise comparativa entre os dispositivos da minuta de lei sob enfoque e do PDM em vigor, a fim de permitir que a nova normativa trate devidamente da matéria.
- Art. 130, p. único: idem (supra).
- Art. 131, §1º: reordenado em razão da inclusão do novo §2º.
- Art. 133, §2º: inserido em decorrência da análise comparativa entre os dispositivos da minuta de lei sob enfoque e do PDM em vigor, a fim de permitir que a nova normativa trate devidamente da matéria.
- Art. 132: idem (supra).
- Art. 135: adequação do texto normativo à técnica legislativa necessária a disciplinar devidamente o tema.
- Art. 135, §1º: inserido a fim de possibilitar que o texto normativo regulamente devidamente a matéria.
- Art. 135, §2º: idem (supra).
- Art. 135, §3º: idem (supra).
- Art. 135, §4º: idem (supra), após a revisão do Anexo XIII e em atendimento a sugestão 7.1.8 apresentada pelo r. GT Provisório CPDM com adequações.
- Art. 137, I: substituição da expressão “registrados através de denúncias e/ou reclamações junto aos órgãos competentes”, que replica um critério adotado pelo

atual plano diretor, pela expressão “mediante avaliação da(s) fiscalização(ões)”, a fim de conferir objetividade e segurança jurídica à técnica legislativa exigida, conforme também sugere o Apontamento 10.1.15, procedendo-se a substituição da expressão “Estudo de Impacto de Vizinhança” pela expressão “estudo urbanístico” para que também possa contemplar o Estudo Urbanístico Prévio.

- Art. 137, II: substituição da expressão “registrados através de denúncias e/ou reclamações junto aos órgãos competentes”, que replica um critério adotado pelo atual plano diretor, pela expressão “mediante avaliação da(s) fiscalização(ões)”, a fim de conferir objetividade e segurança jurídica à técnica legislativa exigida, conforme também sugere o Apontamento 10.1.15.
- Art. 137, §3º: incluído a fim de tornar possível que o texto normativo discipline devidamente a matéria.
- Art. 137, §4º: incluído a fim de tornar possível que o texto normativo discipline devidamente a matéria, tendo sido também objeto da sugestão 7.1.7 apresentada pelo o r. GT Provisório CPDM, com adequações.
- Art. 137, §5º: idem (supra).
- Art. 137, §6º: incluído a fim de tornar possível que o texto normativo discipline devidamente a matéria.
- Art. 137, §7º: idem (supra).
- Art. 137, §8º: idem (supra).
- Art. 137, §9º: idem (supra).
- Art. 139, XXIV: idem (supra).
- Art. 139, XXV: idem (supra).
- Art. 140, p. único: incluídas as expressões “ou minerário” e “ou Zona Preferencial de Mineração” em razão da técnica legislativa necessária a proporcionar que o texto normativo regulamente devidamente a matéria.
- Art. 141: revisão do texto normativo a fim de melhor adequá-lo ao que demanda a Súmula Vinculante nº 49 STF.
- Art. 144, §5º: correção da denominação do p. único para §5º.
- Art. 146: incluída a expressão “pelas equipes do órgão municipal responsável pela implementação da política de planejamento e desenvolvimento territorial e do órgão municipal responsável pelo meio ambiente” em razão da técnica legislativa requerida para que o texto normativo regulamente devidamente a matéria.

- Art. 147: incluída a expressão “pelas equipes do órgão municipal responsável pela implementação da política de planejamento e desenvolvimento territorial e do órgão municipal responsável pelo meio ambiente” em razão da técnica legislativa requerida para que o texto normativo regulamente devidamente a matéria.
- Antigo Art. 147, §2º: Suprimido a fim de salvaguardar o interesse público, uma vez que permitia o descumprimento dos regramentos a ele aplicáveis previstos na minuta de lei.
- Art.153, §2º (antigo 147, §3º): reordenado em razão da supressão do antigo §2º, com inclusão da expressão “desde que não representem comprometimento à mobilidade”, inserida a fim de resguardar a proteção do interesse público, em especial, aqueles voltados ao efetivo cumprimento das regras de mobilidade e acessibilidade.
- Art. 154: adequação do texto à técnica legislativa necessária a regular devidamente a matéria.
- Art. 155: adequação do texto com supressão da expressão “para as pessoas no interior da edificação e para aqueles que acessarem o topo do edifício” porque permitia prejuízo à coletividade.
- Art. 155, §1º: correção da remissão a dispositivo legal.
- Art. 155, §2º: adequação do texto com supressão da expressão “para o lote vizinho, quando a edificação ocupar todo o lote próprio” porque permitia prejuízo à coletividade.
- Art. 156: inserida a expressão “e vibrações” requerida pela técnica legislativa necessária a disciplinar devidamente o tema.
- Art. 158: substituição da expressão “seu topo” pela expressão “sua extremidade iluminação” requerida pela técnica legislativa necessária a disciplinar devidamente a matéria.
- Art. 159: incluída a descrição da sigla necessária a proporcionar um melhor entendimento do teor normativo.
- Art. 161, V: incluído a fim de permitir que a norma retrate corretamente as características de relevo do território municipal, considerando os valores mínimos de testada (10m) e o grau de declividade máxima permitido para o arruamento de até 30%.
- Art. 161, VI: inserido em decorrência da necessidade de que a norma sob análise regulamente devidamente a matéria.
- Art. 161, VII: inserida a expressão “ou do pilotis ou do último subsolo, quando couber, até a laje do último pavimento, computando-se a altura do barrilete, quando houver”, a fim de permitir o devido tratamento da matéria pelo comando normativo.



- Antigo Art. 155, §2º: parágrafo suprimido porque permitia o descumprimento dos regramentos previstos nesta lei.
- Art. 161, §3º: inserido pela necessidade de que norma sob análise regulamente devidamente a matéria.
- Art. 161, §4º: idem (supra).
- Art. 161, §6º: incluída a expressão: “deverão ser observados os afastamentos a elas relativos”, a fim de observar a técnica legislativa requerida ao efetivo cumprimento do comando normativo.
- Art. 161, §7º: inserido a fim de que o teto normativo possa disciplinar devidamente a matéria.
- Art. 161, §8º: idem (supra).
- Art. 163: incluído a expressão “conforme ABNT e Corpo de Bombeiros” requerido pelo texto normativo para disciplinar devidamente o tema.
- Art. 164: inserida a denominação “Raymundo de Andrade” para melhor delineamento da matéria.
- Art. 164, §1º: inserida a expressão “ou outra que venha a substituí-la” a fim de evitar a obsolescência do texto normativo em razão de norma ulterior que venha a regulamentar a matéria.
- Antigo Art. 159: suprimido por já encontra-se contemplado na redação do Art. 161, §6º.
- Art. 165: alterada para 1,00m a fim de preservar as diretrizes urbanísticas preconizadas.
- Art. 166, I: inserida a expressão “será exigido afastamento frontal de 5,00 m (cinco metros)” em decorrência da análise comparativa entre os dispositivos constantes do atual PDM e aqueles previstos na minuta de lei em destaque, a fim de permitir o devido tratamento da matéria.
- Art. 166, II: inserida a expressão “desde que não represente obstrução ao passeio público” a fim de se resguardar o interesse público, em especial as regras de acessibilidade e mobilidade urbana.
- Art. 166, III: Adequado o texto normativo para 20% por ser necessário a melhor retratar as condições topográficas do território municipal, conforme deliberado em reunião presencial com parte do GT Provisório realizada no dia 28/07/2021, das 8h às 12h, na Creta Empreendimentos que, posteriormente, veio a ser novamente apresentado, desta vez no item 7.1.5 do Relatório Final do r. GT.

- Art. 167, I: inserida a expressão “desde que não represente obstrução ao passeio público” a fim de se resguardar o interesse público, em especial as regras de acessibilidade e mobilidade urbana.
- Art. 167, II: incluída a expressão “ ou legislação que venha a substituí-la” a fim de evitar a obsolescência do texto normativo em razão de norma ulterior que venha a regulamentar a matéria.
- Art. 167, IV: inserida a expressão “desde que esteja descobertas”, necessária a devida aplicação dos regramentos urbanísticos previstos na minuta sob análise.
- Antigo Art. 162, V: suprimido por já constar do teor no inciso IV do Art. 167.
- Antigo Art. 162, VI: suprimido por conflitar com outros dispositivos da minuta de lei.
- Art. 167, §2º: inserido em decorrência da análise comparativa entre os dispositivos da minuta de lei sob enfoque e do PDM em vigor, a fim de permitir que a nova normativa trate devidamente da matéria.
- Art. 169: alterada a expressão “somente até a altura do talude e no máximo até 4 (quatro) pavimentos” pela expressão “até a altura do talude, desde que respeitados os índices urbanísticos aplicáveis a respectiva zona”, a fim de que a norma reflita a realidade topográfica dos terrenos e respectivas edificações e não represente burla aos regramentos urbanísticos estatuídos na minuta em apreço.
- Antigo Art. 165: suprimido por já encontra-se contemplado na redação do Art. 161, §6º, a exemplo do que também ocorreu com o Antigo Art. 159.
- Art. 170: inserido em decorrência da análise comparativa entre os dispositivos da minuta de lei sob enfoque e do PDM em vigor, a fim de permitir que a nova normativa trate devidamente da matéria.
- Art. 171: incluída a expressão “sem pilotis” requerida pela técnica legislativa a fim de conferir a devida aplicação do comando normativo.
- Antigo Art. 166, p. único: suprimido porque se contrapõe as normas urbanísticas estatuídas na minuta de lei sob análise.
- Art. 171, §1º: inserido em decorrência da análise comparativa entre os dispositivos da minuta de lei sob enfoque e do PDM em vigor, a fim de permitir que a nova normativa trate devidamente da matéria.
- Art. 171, §2º: idem (supra).

- Art. 172: alterada a redação, considerando-se que a minuta de lei sob análise adota a premissa do uso miscigenado como um dos seus pilares, requerendo que a técnica legislativa aplicada ao dispositivo em tela permita ao comando normativo regular devidamente a matéria.
- Art. 172, §1º: inserida em decorrência da adequação legislativa promovida no caput do referido dispositivo.
- Art. 172, §2º: idem (supra).
- Art. 173: reorganizado o conteúdo do antigo Art. 168 e respectivos incisos na nova redação do referido dispositivo para permitir a devida regulamentação do tema.
- Art. 174: inserido em decorrência da análise comparativa entre os dispositivos da minuta de lei sob enfoque e do PDM em vigor, a fim de permitir que a nova normativa trate devidamente da matéria.
- Art. 174, §1º: idem (supra).
- Art. 174, §2º: idem (supra).
- Art. 175: idem (supra).
- Art. 175, p. único: idem (supra).
- Art. 176: idem (supra).
- Art. 178: alterada a redação do referido dispositivo em razão da revisão e atualização do Anexo XVI, a fim de disciplinar devidamente a matéria.
- Antigo Artigo 170 e respectivos §1º, §2º, §3º, I, II, III, IV, V, VI, VII e VIII: suprimidos em razão da revisão e atualização do novo Anexo XVI, que contempla a matéria.
- Art. 179: Alterada a distância para 300,00m para que corresponda a dimensão de uma quadra conforme prevista na minuta de lei sob análise.
- Art. 180: alterada a redação do referido dispositivo em razão da revisão e atualização do Anexo XVI, a fim de disciplinar devidamente a matéria.
- Art. 180, p. único: incluído em decorrência da adequação do caput do referido dispositivo.
- Antigos Art. 172, incisos I, II, §1º e §2º: suprimidos em razão da revisão e atualização do novo Anexo XVI, que contempla a matéria.
- Art. 182: inserido em decorrência da análise comparativa entre os dispositivos da minuta de lei sob enfoque e do PDM em vigor, a fim de permitir que a nova normativa trate devidamente da matéria.

- Art. 183: inserida a expressão “ou de regramento federal posterior” a fim de evitar a desatualização do comando normativo numa eventual edição de normativa posterior afeta ao tema.
- Art. 183, §3º: alterado para que a técnica legislativa aplicada compatibilize o teor do comando normativo ao que preveem as leis federais nºs 10.257/2001 (Estatuto da Cidade), 13.146/2015 (Estatuto da Pessoa com Deficiência) e 12.587/2012 (Diretrizes da Política Nacional de Mobilidade Urbana).
- Art. 183, §4º: incluído para que a técnica legislativa aplicada compatibilize o teor do comando normativo ao que preveem as leis federais nºs 10.257/2001 (Estatuto da Cidade), 13.146/2015 (Estatuto da Pessoa com Deficiência) e 12.587/2012 (Diretrizes da Política Nacional de Mobilidade Urbana), com definição de percentual de inclinação conforme estabelecido pela ABNT.
- Art. 183, §5º: incluído para que a técnica legislativa aplicada compatibilize o teor do comando normativo ao que preveem as leis federais nºs 10.257/2001 (Estatuto da Cidade), 13.146/2015 (Estatuto da Pessoa com Deficiência) e 12.587/2012 (Diretrizes da Política Nacional de Mobilidade Urbana).
- Art. 183, §5º, I: incluído para que a técnica legislativa aplicada compatibilize o teor do comando normativo ao que preveem as leis federais nºs 10.257/2001 (Estatuto da Cidade), 13.146/2015 (Estatuto da Pessoa com Deficiência) e 12.587/2012 (Diretrizes da Política Nacional de Mobilidade Urbana), com definição de percentual de inclinação conforme estabelecido pela ABNT.
- Art. 183, §5º, II: incluído para que a técnica legislativa aplicada compatibilize o teor do comando normativo ao que preveem as leis federais nºs 10.257/2001 (Estatuto da Cidade), 13.146/2015 (Estatuto da Pessoa com Deficiência) e 12.587/2012 (Diretrizes da Política Nacional de Mobilidade Urbana).
- Art. 183, §6º: idem (supra).
- Art. 183, §6º, I: idem (supra).
- Art. 183, §6º, II: idem (supra).
- Art. 183, §6º, III: idem (supra).
- Art. 183, §6º, IV: idem (supra).
- Art. 184, III: Alterada a redação a fim de que a técnica legislativa permita ao comando normativo regular devidamente a matéria.
- Art. 184, §1º: reordenado em razão da inclusão do novo §2º.

- Art. 184, §2º: inserido em razão da adequação do dispositivo legal relacionado ao tema ZPAN.
- Art. 186: Reordenamento do teor do antigo Artigo 181 e respectivos §§1º e 2º para melhor tratamento da matéria.
- Art. 186, §1º: idem (supra).
- Art. 186, §2º: idem (supra).
- Art. 187, §6º: inserido a fim de permitir que o novo plano diretor regulamente devidamente a matéria.
- Art. 192, VI: incluído em razão da criação do novo Anexo XIX.
- Art. 194: incluída a expressão “Plano de Mobilidade Urbana de Cachoeiro de Itapemirim” a fim de que o comando normativo possa regular devidamente a matéria.
- Art. 195, §2º, b: incluído o termo “gás” a fim de permitir o devido tratamento do tema pelo comando normativo.
- Art. 195, §2º, c: incluído da expressão “calçadas cidadãs” a fim de permitir o devido tratamento do tema pelo comando normativo.
- Art. 197: alterada a expressão termo “Termo de Compromisso” para “Termo de Responsabilidade das Obrigações do Loteador” a fim de permitir a devida regulamentação da matéria pelo comando normativo.
- Art. 197, p. único: alterado o termo “gleba” para “parcela” e a expressão termo “Termo de Compromisso” para “Termo de Responsabilidade das Obrigações do Loteador” a fim de permitir a devida regulamentação da matéria pelo comando normativo.
- Art. 199: incluída a expressão “ou de dispositivo que vier a substituí-lo” a fim de evitar a obsolescência do texto normativo em razão de norma ulterior que venha a regulamentar a matéria.
- Art. 200: inserido em atenção a sugestão do representante do Ministério Público visando permitir que o novo plano diretor possa disciplinar devidamente a matéria.
- Art. 200, I: idem (supra).
- Art. 200, II: idem (supra).
- Art. 200, III: idem (supra).
- Art. 200, IV: idem (supra).
- Art. 200, V: idem (supra).

- Art. 200, VI: idem (supra).
- Art. 200, §1º: idem (supra).
- Art. 200, §2º: idem (supra).
- Art. 200, §2º, I: idem (supra).
- Art. 200, §2º, II: idem (supra).
- Art. 201: idem (supra).
- Art. 202, §1º: idem (supra).
- Art. 202, §2º: idem (supra).
- Art. 202, §3º: idem (supra).
- Art. 203, I: idem (supra).
- Art. 203, II: idem (supra).
- Art. 203, III: idem (supra).
- Art. 203, p. único: idem (supra).
- Art. 204: inclusão do termo “igual” a fim de permitir que o comando normativo discipline devidamente a matéria.
- Art. 209, IV: alterada a expressão “do quarteirão estruturador definidos nas regras de parcelamento do solo desta Lei” pela expressão “das quadras definidas nas regras de parcelamento estabelecidas no artigo 183 desta Lei”, a fim de adequar a técnica legislativa requerida pelo comando normativo.
- Antigo Art. 198: suprimido por já encontra-se contemplado na redação do Art. 214.
- Art. 213: inserida a expressão “para fins residenciais” em razão da inclusão da nova Seção IV.
- Art. 216: inserido fim de resguardar o efetivo cumprimento dos Macro-Objetivos Estratégicos previstos no Capítulo III do Título I da minuta de lei em apreço.
- Art. 216, I: idem (supra).
- Art. 216, II: idem (supra).
- Art. 216, III: idem (supra).

- Art. 216, IV: idem (supra).
- Art. 216, V: idem (supra).
- Art. 216, p. único: idem (supra).
- Art. 217: idem (supra).
- Art. 217, §1º: idem (supra).
- Art. 217, §2º: idem (supra).
- Art. 218: idem (supra). A área máxima foi definida com base em empreendimentos já instalados no município, como: Unimed (91 mil m<sup>2</sup>), Viação Itapemirim (475 mil m<sup>2</sup>), Selita (360 mil m<sup>2</sup>) e Nassau (400 mil m<sup>2</sup>), Marbrasa (50 mil m<sup>2</sup>) e Magban (60 mil m<sup>2</sup>).
- Art. 218, p. único: inserido fim de resguardar o efetivo cumprimento dos Macro-Objetivos Estratégicos previstos no Capítulo III do Título I da minuta de lei em apreço.
- Art. 218, p. único, I: idem (supra).
- Art. 218, p. único, I: idem (supra).
- Art. 219: idem (supra).
- Art. 220: idem (supra).
- Art. 223: acrescentado o texto “salvo quando constatado pela fiscalização que a atividade sob análise encontra-se divergente com aquela descrita na Declaração de Responsabilidade apresentada pelo solicitante ao órgão municipal responsável pela implementação da política de planejamento e desenvolvimento territorial conforme estabelece o Anexo XIII desta lei, que ensejará na imediata lavratura de auto de infração e na cassação das respectivas autorizações municipais, sem prejuízo da responsabilização administrativa, civil e penal do solicitante e do respectivo responsável técnico”, necessário a permitir a devida regulamentação da matéria.
- Art. 229: inserido a fim de permitir que o novo PDM discipline devidamente o tema.
- Art. 233: alterada a expressão “promovidas pelo novo” pela expressão “decorrentes da instalação do” e acrescentada a expressão “ou alteração de atividades” a fim de permitir ao comando normativo disciplinar devidamente a matéria.
- Art. 233, §1º: inserido a fim de permitir que o novo PDM discipline devidamente a matéria.
- Art. 233, §2º: idem (retro).

- Art. 233, §3º: idem (retro).
- Art. 233, §4º: parágrafo reordenado em razão da inclusão dos parágrafos anteriores.
- Art. 235: alterado o texto “de um novo empreendimento, sua reforma ou ampliação ou nova atividade urbana, pública ou privada, quanto à qualidade de vida da população residente na sua vizinhança” pelo texto “da implantação, reforma ou ampliação de um empreendimento público ou privado ou implantação de atividade, na qualidade de vida da população residente na sua vizinhança, a ser apresentado pelo solicitante conforme os requisitos estabelecidos nesta lei” a fim de permitir ao comando normativo disciplinar devidamente a matéria.
- Antigo Art. 217, §1º: Suprimido em razão da revisão promovida no Art. 232.
- Art. 235, §1º: alteração para correção de remissão a texto da norma sob análise.
- Art. 235, §3º: inserido a fim de permitir que o novo PDM discipline devidamente o tema.
- Art. 235, §4º: idem (supra).
- Art. 236, §3º: renumerado em razão da inclusão do novo §2º do referido artigo.
- Art. 237: alterada a expressão “quando for o caso” pelo texto “foram consideradas satisfatórias ou se carecerão ser ajustadas ou complementadas conforme prevê o artigo 232, §1º desta lei” a fim de permitir ao comando normativo disciplinar devidamente a matéria.
- Art. 239, §2º: inserido para que o regramento proposto pelo novo Plano Diretor proporcione uma maior qualificação das atividades do CPDM, pelo fato de que atualmente as principais ações do referido colegiado limitam-se a análise de estudos de impacto de vizinhança, independente do seu porte, afastando-o do cumprimento das suas demais atribuições como a análise da aplicabilidade das normas urbanísticas.
- Art. 239, §3º: idem (supra).
- Art. 242: Adequação da técnica legislativa, substituindo a expressão “Termo de Ajustamento de Conduta” pelo termo “EIV”, a fim de permitir que o comando normativo discipline devidamente a matéria.
- Art. 243: idem (supra).
- Art. 258, IV: incluído o texto “assim considerada conforme o regramento federal”, a fim de permitir que o texto normativo mantenha-se atualizado numa eventual edição de um novo regramento afeto à matéria.



- Antigo Art. 258, §1º: Suprimido, uma vez que o objetivo do comando normativo “manutenção do bem” limitava de forma indevida a utilização do instrumento. O município conta apenas com um único corredor de ônibus implantado e o regramento não permitia a aplicação dos recursos para a implementação de novos corredores de ônibus.
- Art. 264: acréscimo do texto “os procedimentos administrativos de autorização de Transferência do Direito de Construir, especialmente quanto a emissão do Certificado do Direito de Construir nominal ao proprietário do imóvel cujo potencial construtivo será transferido ou alienado” em substituição ao termo “obrigatoriamente”, a fim de permitir o devido tratamento da matéria pelo comando normativo.
- Antigo Art. 248, p. único: suprimido pelo fato de que o seu conteúdo já se encontra disciplinado no Art. 274.
- Art. 274: substituída a expressão “com a” pela expressão “em razão” e suprimida a expressão “e alteração do uso do solo serão aplicados no”, a fim de que o comando normativo discipline devidamente a matéria.
- Art. 274, V: incluída a expressão “Mobilidade urbana”, a fim de conferir maior efetividade aos programas ações previstas no Plano Diretor Municipal e no Plano de Mobilidade Urbana.
- Antigo Artigo 254 “in fine” e respectivos inciso I, II e III: suprimidos pelo fato de que os respectivos conteúdos encontram-se disciplinados noutros dispositivos da minuta em apreço relacionados à matéria.
- Art. 299: incluída a expressão “e deliberativo não vinculativo” conforme sugestão 7.1.17 do r. GT Provisório e substituído do termo “urbana” pelo termo “territorial”, uma vez que, conforme estabelece a Lei Federal nº 10.257/2001 (Estatuto da Cidade) em seu Artigo 40, §2º, o plano diretor deverá englobar o território do Município como um todo.
- Art. 300: acrescentado o termo “Engenharia” a fim de permitir ao texto normativo melhor disciplinar o tema.
- Art. 300, §3º, I: substituição do termo “urbana” por “territorial”, uma vez que, conforme estabelece a Lei Federal nº 10.257/2001 (Estatuto da Cidade) em seu Artigo 40, §2º, o plano diretor deverá englobar o território do Município como um todo.
- Art. 301, §3º: incluído a fim de permitir ao texto normativo disciplinar corretamente o tema.
- Antigo Art. 283: suprimido por configurar dispositivo repetido.
- Art. 312: adequação do texto a fim de que o comando normativo discipline devidamente a matéria.

- Art. 312, p. único: idem (supra).
- Art. 312, §2º, III: substituição do texto “urbano em questões relativas à política de desenvolvimento urbano de Cachoeiro de Itapemirim” pelo termo “territorial”, uma vez que, conforme estabelece a Lei Federal nº 10.257/2001 (Estatuto da Cidade) em seu Artigo 40, §2º, o plano diretor deverá englobar o território do Município como um todo.
- Art. 312, §2º, IV: substituição do termo “urbano” pelo termo “territorial”, uma vez que, conforme estabelece a Lei Federal nº 10.257/2001 (Estatuto da Cidade) em seu Artigo 40, §2º, o plano diretor deverá englobar o território do Município como um todo.
- Art. 312, §2º, V: idem (supra).
- Art. 313: idem (supra).
- Art. 314: idem (supra).
- Art. 317, XI: incluído a fim de resguardar o cumprimento das diretrizes e objetivos do novo plano diretor.
- Art. 317, XII: idem (supra).
- Art. 317, XIII: idem (supra).
- Art. 334, I: incluído a fim de conferir efetividade ao regramento e permitir o acompanhamento das ações previstas pelo novo plano diretor.
- Art. 334, III: inciso reordenado e prazo ajustado a fim de possibilitar o efetivo cumprimento objetivo previsto pelo novo PDM.
- Art. 334, IV: inciso reordenado.
- Art. 334, V: incluído para conferir efetividade ao regramento e permitir o acompanhamento das ações previstas pelo novo plano diretor.
- Art. 334, VI: idem (supra).
- Art. 334, VII: inciso reordenado.
- Art. 334, VIII: alteração do texto para correção da nomenclatura Monumento Natural Pico do Itabira.
- Art. 334, IX: incluído para conferir efetividade ao regramento e permitir o acompanhamento das ações previstas pelo novo plano diretor.
- Art. 334, X: idem (supra).
- Art. 334, XI: idem (supra).

- Art. 334, XII: idem (supra).
- Art. 334, XIII: idem (supra).
- Art. 334, XIV: idem (supra).
- Art. 334, XV: idem (supra).
- Art. 334, XVI: idem (supra).
- Art. 334, XVII: idem (supra).
- Art. 334, XVIII: idem (supra).
- Art. 334, XIX: inciso reordenado. O prazo originalmente estabelecido careceu ser revisado em razão do tempo requerido à realização dos estudos técnicos requeridos.
- Art. 334, XIX: incluído para conferir efetividade ao regramento e permitir o acompanhamento das ações previstas pelo novo plano diretor.
- Art. 335: inserido em decorrência da análise comparativa entre os dispositivos da minuta de lei sob enfoque e do PDM em vigor, a fim de permitir que a nova normativa trate devidamente da matéria.
- Art. 338: visando resguardar que o processo de revisão do novo Plano Diretor contemple parâmetros mínimos necessários observados no processo de construção da minuta de lei sob análise foi acrescentado o seguinte texto ao comando normativo:

“Art. 338. O Executivo deverá iniciar o processo de revisão desta lei, no máximo, em até oito anos contados da data da sua publicação, a fim de garantir a revisão do Plano Diretor Municipal a cada dez anos, cujo processo deverá ter por fundamento e princípio a efetiva participação da população de todo o território municipal, do Executivo, do Legislativo, da Sociedade Civil Organizada, devendo contemplar minimamente as seguintes etapas e ações:

I. instituição de equipe técnica municipal destinada a coordenação das atividades de atualização e revisão;

II. realização de, pelo menos, 4 (quatro) audiências públicas;

III. realização de reuniões comunitárias em várias regiões do município, contemplando todas as sedes distritais;

IV. realização de, pelo menos, 3 (três) reuniões temáticas;

V. realização de workshops;

VI. disponibilização de página eletrônica que permita o recebimento de contribuições populares e acompanhamento dos trabalhos de revisão;

VII. resguardar a efetiva participação de todos os cidadãos, entidades governamentais e não governamentais e órgãos de controle ao longo de todo o processo de revisão;

VIII. instituição de um Fórum Comunitário constituído por representantes devidamente eleitos pelos participantes das reuniões comunitárias.

IX. realização de levantamentos de informações junto as secretarias de governo e entidades da Administração Indireta Municipal; de pesquisas e inspeções de campo pelas equipes municipais.”

- Art. 339: acrescentados ao comando normativo dispositivos a serem revogados quando da publicação da nova lei.

### **EQUIPE TÉCNICA SEMURB (em ordem alfabética):**

- ALCIONE LOPES LUCAS / Gerente de Licenciamento
- ALTAIR CARRASCO / Gerente Adjunto de Planejamento Urbano
- ANTÔNIO FERNANDES FERRAZ / Coordenador Especial de Planejamento e Controle de Tráfego
- CARLA RAMOS PRÚCOLI DESKIAVONI / Arquiteta.Urbanista
- CARLOS MAGNO MORAES VALIATI / Técnico Edificações
- IGOR SOARES DOS SANTOS / Assessor de Nível Médio (Arquiteto)
- JOADIR DE OLIVEIRA / Coordenador de Geoprocessamento
- JOSÉ RANGEL NETO / Arquiteto Urbanista
- JUÇARA PEIXOTO DA SILVA MARQUES / Arquiteta Urbanista
- KLEBER TADEU MASSENA PAIVA / Gerente Adjunto de Mobilidade Urbana
- LUCIANO QUIRINO DE FREITAS / Gerente de Geoprocessamento
- LUIZ FELIPE IMENES DE MENDONÇA / Assessor Executivo I
- REINALDO ROCHA DA SILVA / Arquiteto Urbanista
- RENATA FIÓRIO ZAGGO / Arquiteta Urbanista
- SÔNIA CRISTINA FRECIANO / Consultora Interna
- WALDINAR FORTES MARQUES / Consultor Interno