

# AUDIÊNCIA PÚBLICA PARA APRESENTAÇÃO E DISCUSSÃO DE PROPOSTAS AFETAS ÀS LEGISLAÇÕES MUNICIPAIS DECLARADAS INCONSTITUCIONAIS QUE ALTERARAM O PDM

# O QUE É O PDM?

Segundo a Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001 – Estatuto da Cidade, PDM é o regramento que estabelece normas de ordem pública e interesse social que regulam o uso da propriedade urbana em prol do bem coletivo, da segurança e do bem-estar dos cidadãos, bem como do equilíbrio ambiental

# CONTEXTUALIZAÇÃO

O Plano Diretor Municipal de Cachoeiro de Itapemirim – Lei nº 5.890 – é a lei que ordena a gestão do espaço urbano para que o desenvolvimento da cidade ocorra de forma planejada e adequada para todos os seus segmentos, data de 31 de outubro de 2006.

As leis municipais objeto desta Audiência Pública foram tornadas sem efeito por força de decisão judicial do Egrégio Tribunal de Justiça do Estado do Espírito Santo pelos motivos adiante expostos, objetivavam atualizar o PDM às demandas apresentadas pela cidade ao longo do tempo.

Desta forma, torna-se necessário que sejam restabelecidos alguns dispositivos legais para que a Administração Municipal possa atender as demandas apresentadas pela sociedade enquanto avançam os trabalhos de revisão do Plano Diretor Municipal.

# MOTIVAÇÃO DA DECLARAÇÃO DE INCONSTITUCIONALIDADE

O Tribunal de Justiça do Estado do Espírito Santo entendeu que o Art. 399 da Lei 5.890/06 é inconstitucional em razão da necessidade de submeter à audiência pública prévia toda e qualquer matéria que altere o Plano Diretor Municipal.

## Texto da lei declarado inconstitucional

Art. 399 O Plano Diretor Municipal poderá ser alterado, mediante proposta do Poder Executivo, ouvido o Conselho do Plano Diretor Municipal.

# CONSEQUÊNCIAS DA DECLARAÇÃO DE INCONSTITUCIONALIDADE

A declaração de inconstitucionalidade anula os efeitos da lei a partir do momento em que a decisão foi proferida.

Assim, todas as leis que foram aprovadas após a entrada em vigor do PDM com base no Art. 399 foram assim declaradas, estando sem efeito no presente momento.

Uma vez que algumas destas leis, que agora se encontram sem efeito, são necessárias para que a Administração possa efetuar a devida gestão da cidade a fim de tratar as diversas demandas até a conclusão do processo de revisão do PDM, torna-se necessário que se restaure a condição de legalidade de algumas dessas normas.

# CONSEQUÊNCIAS DA DECLARAÇÃO DE INCONSTITUCIONALIDADE

- Paralisação de processos de:
  - construção;
  - instalação de novas empresas;
  - loteamentos;
  - regularização de obras anteriores a Lei 5.890/2006.

# RELAÇÃO DAS LEIS DECLARADAS INCONSTITUCIONAIS

- 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.

# PRINCIPAIS MATÉRIAS CONSTANTES NAS LEIS CONSIDERADAS INCONSTITUCIONAIS QUE DEMANDAM TRATAMENTO IMEDIATO

- regulamentação das Zeis (Zonas Especiais de Interesse Social);
- regulamentação do Conselho do Plano Diretor Municipal;
- regulamentação do Programa de Regularização de Obra-PRO;
- regulamentação do Fundo Municipal do Plano Diretor-FUNPLADIN;
- regras de zonamento, afastamento, garagem, gabarito, recuo viário e calçada cidadã;
- categorias de uso.



# SOLUÇÃO PROPOSTA

Inclusão das matérias que demandam tratamento imediato no corpo de uma única nova lei, preservando-se o teor dos regramentos originais que foram declarados inconstitucionais.

Alteração do Art. 399, alvo da decisão que declarou a inconstitucionalidade das leis municipais, objeto da presente audiência pública, incluindo exigência prevista na Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001 – Estatuto da Cidade.

# SOLUÇÃO PROPOSTA – MINUTA

## LEI Nº NONO/2018

ALTERA A LEI MUNICIPAL Nº 5.890, DE 31 DE OUTUBRO DE 2006, QUE DISPÕE SOBRE O PDM – PLANO DIRETOR MUNICIPAL E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

A Câmara Municipal de Cachoeiro de Itapemirim, Estado do Espírito Santo, APROVA e o Prefeito Municipal SANCIONA a seguinte Lei:

**Art. 1º.** Altera a redação do inciso I e ordena os itens 1 a 14 sob a forma de incisos do Art. 19 da Lei Municipal nº 5.890, de 31 de outubro de 2006 da seguinte forma:

Art. 19. (...)

I - Alienação de imóveis, nos termos das Leis Municipais nos. 4.371/97, 4.661/98 e Decreto nº 11.113/97.

II - Concessão de Uso Especial Para Fins de Moradia, nos termos da Medida Provisória nº 2.220/2001;

III - Concessão de Direito Real de Uso, nos termos do Decreto-Lei nº 271/67;

IV - Usucapião Especial de Imóvel Urbano, nos termos dos arts. 9 e 10 da Lei Federal nº 10.257, de 10/07/2001 – Estatuto da Cidade;

V - Direito de preempção, conforme arts. 25 e 26 do Estatuto da Cidade;

VI - Direito de Superfície, nos termos dos arts. 21, 22, 23 e 24 do Estatuto da Cidade;

VII - Doação de imóveis para entidades públicas, através de ato do Executivo;

VIII - Contrato de Compra e Venda de Imóvel;

IX - Assistência técnica urbanística, jurídica e social gratuita;

X - Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS);

XI - Parcelamento, edificação ou utilização compulsório do solo (arts. 5º e 6º do Estatuto da Cidade);

XII - IPTU progressivo no tempo (art. 7º do Estatuto da Cidade);

XIII - Desapropriação com pagamento em títulos (art. 8º do Estatuto da Cidade);

XIV - Outorga onerosa do Direito de Construir (art. 28 a 31 do Estatuto da Cidade);

XV - Transferência do Direito de Construir (art. 35 do Estatuto da Cidade);

XVI - Operações urbanas consorciadas;

XVII - Condomínios por Unidades Autônomas.

# SOLUÇÃO PROPOSTA – MINUTA

**Art. 2º.** Altera a redação do caput e dos Parágrafos 1º e 2º do Art. 20 da Lei Municipal nº 5.890, de 31 de outubro de 2006 da seguinte forma:

Art. 20. Fica criado o Fundo do Plano Diretor Municipal, com a finalidade de apoiar ou realizar investimentos destinados a concretizar os objetivos, diretrizes, programas e projetos urbanísticos e ambientais integrantes ou decorrentes desta Lei, em obediência às prioridades nela estabelecidas.

§1º. O Fundo será administrado por um Conselho Gestor, cuja composição, competência e forma de atuação serão estabelecidas em regulamento expedido pelo Chefe do Poder Executivo.

§2º. O Plano de aplicação de recursos financeiros do Fundo deverá ser aprovado pelo Conselho do Plano Diretor Municipal (CPDM) e encaminhado, na forma da lei, para fins de inclusão no orçamento.

# SOLUÇÃO PROPOSTA – MINUTA

**Art. 5º.** Acrescenta o Art. 22-A e parágrafo único na Lei Municipal nº 5.890, de 31 de outubro de 2006 da seguinte forma:

Art. 22-A. Fica criado o Conselho Gestor do Fundo do Plano Diretor Municipal – FUNPLADIM, responsável por sua administração, vinculado à Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano.

Parágrafo Único. O Chefe do Poder Executivo expedirá ato com objetivo para criar e regulamentar o Conselho Gestor do FUNPLADIM, estabelecendo a sua composição, competência e vinculação.

# SOLUÇÃO PROPOSTA – MINUTA

**Art. 15.** Altera redação caput do Art. 164 da Lei Municipal nº 5.890, de 31 de outubro de 2006 da seguinte forma:

Art. 164. A construção ou reforma de calçadas deverá atender às especificações e exigências técnicas do Anexo XVII (Calçada Cidadã).

# SOLUÇÃO PROPOSTA – MINUTA

**Art. 18.** Altera a redação dos incisos I, II, III, IV, V e VI e inclui o inciso VII do parágrafo 2º do Art. 180 da Lei Municipal nº 5.890, de 31 de outubro de 2006 da seguinte forma:

Art. 180. (...)

(...)

§ 2º - (...)

I - CS1 – Comércio e Serviços Diversificados 1: compreende estabelecimentos de comércio e serviço, admitindo-se o uso misto com habitações, em edificações de até 168m<sup>2</sup> nas vias locais, e nas demais vias sem limite de metragem (vide anexo XIV-A). Podem apresentar no máximo: tráfego leve e poluição leve (quando adotadas as medidas para o seu controle).

II - CS2 – Comércio e Serviços Diversificados 2: Compreende estabelecimentos de comércio e serviço, admitindo-se o uso misto com habitações, sendo permitido em todas as vias, exceto nas vias locais (vide anexo XIV-A). Podem apresentar no máximo: tráfego moderado e poluição moderada (quando adotadas as medidas para o seu controle).

III - CS3 – Comércio e Serviços Diversificados 3: Compreende estabelecimentos de comércio e serviço, admitindo-se o uso misto com habitações, sendo permitido em todas as vias, exceto nas vias locais (vide anexo XIV-A). Podem apresentar no máximo: tráfego intenso; poluição moderada (quando adotadas as medidas para o seu controle); utilização de máquinas e/ou utensílios ruidosos; emissão de odores desagradáveis.

IV - CS4 - Comércio e Serviços Diversificados 4: Compreende estabelecimentos de comércio e serviço, não sendo permitido nas vias locais (vide anexo XIV-A). Podem apresentar no máximo: tráfego intenso; poluição moderada (quando adotadas as medidas para o seu controle); utilização de máquinas e/ou utensílios ruidosos; emissão de odores desagradáveis e aglomeração de pessoas.

V - CS5 - Comércio e Serviços Diversificados 5: Compreende estabelecimentos de comércio e serviço de difícil compatibilidade com o uso residencial, não sendo permitido nas vias locais (vide anexo XIV-A). Podem apresentar, no máximo: tráfego intenso e/ou pesado; poluição moderada (quando adotadas as medidas para o seu controle); utilização de máquinas e/ou utensílios ruidosos; emissão de odores desagradáveis e aglomeração de pessoas.

VI - CSA – Comércio e Serviços de Agricultura – atividades Agrícola e de Produção Florestal que não causam poluição ambiental, e podem ser liberadas em qualquer local do município, desde que tenham a permissão das secretarias que tratam dos temas relacionados à Agricultura e Produção Florestal (vide anexo XIV-A).

VII - CSP – Comércio e Serviços de Pecuária e Pesca – atividades de Pecuária e Pesca que não causam poluição ambiental, e podem ser liberadas em qualquer lugar do município, desde que tenham a permissão das secretarias que tratam dos temas relacionados à Pecuária e Pesca (vide anexo XIV-A).

# SOLUÇÃO PROPOSTA – MINUTA

**Art. 25.** Altera a redação dos incisos I, II, III, IV, V, VI, VII, VIII a IX e revoga o inciso X do Art. 194 da Lei Municipal nº 5.890, de 31 de outubro de 2006 da seguinte forma:

Art. 194. (...)

I - zonas de proteção ambiental (ZPA);

II - zonas de ocupação restrita (ZOR);

III - zona de ocupação limitada (ZOL);

IV - zona estritamente residencial (ZER);

V - zona residencial (ZR);

VI - zona especial de interesse social (ZEIS);

VII - zona especial de proteção do patrimônio cultural (ZEPC);

VIII - zonas de uso intangível, primitiva e de uso extensivo de parques, conforme legislação vigente;

IX - praças, canteiros centrais e vias públicas; escolas, hospitais e estabelecimentos de concentração de pessoas de qualquer natureza.

X - Revogado.

# SOLUÇÃO PROPOSTA – MINUTA

**Art. 30.** Dá nova redação aos parágrafos 2º e 3º do Art. 207 da Lei Municipal nº 5.890, de 31 de outubro de 2006 da seguinte forma:

Art. 207. (...)

(...)

§2º - Para atender o disposto no caput deste artigo será criado Programa de Regularização de Obras – PRO, conforme subseção III-A – DO PROGRAMA DE REGULARIZAÇÃO DE OBRAS.

§3º - É vedada a aplicação do disposto no caput deste artigo no caso de edificações iniciadas a partir da publicação desta lei.



# SOLUÇÃO PROPOSTA – MINUTA

**Art. 31.** Acrescenta a Subseção III-A – DO PROGRAMA DE REGULARIZAÇÃO DE OBRAS – PRO, na Seção III – DO ZONEAMENTO URBANO do Título IV – DO PLANO URBANÍSTICO na Lei Municipal nº 5.890, de 31 de outubro de 2006, incluindo o Art. 209-A e respectivo parágrafo único da seguinte forma:

## Seção III – DO ZONEAMENTO URBANO

Art. 209-A. Institui o Programa de Regularização de Obras – PRO, com o objetivo de estabelecer normas e procedimentos para a regularização de edificações irregulares, conforme estabelece o Art. 207 e seus parágrafos desta Lei.

Parágrafo Único. Para efeito desta Lei considera-se Edificação Irregular aquela executada sem prévia licença do município e aquela licenciada, porém edificada em desacordo com o projeto aprovado.

# SOLUÇÃO PROPOSTA – MINUTA

**Art. 54.** Dá nova redação ao caput, aos incisos I, II, III, IV, V, VI, VI e VIII e ao parágrafo único do Art. 210 da Lei Municipal nº 5.890, de 31 de outubro de 2006 da seguinte forma:

Art. 210. Ficam estabelecidas as seguintes zonas de uso, cuja localização e limites são os constantes dos mapas indicados nos anexos III e IV, e os Índices Urbanísticos estabelecidos no anexo XI, de A a K:

I - Zona Residencial (ZR);

II - Zona de Atividade Dinâmicas (ZAD);

III - Zona Industrial (ZI);

IV - Zona Aeroportuária (ZA);

V - Zona de Ocupação Limitada (ZOL);

VI - Zona de Ocupação Restrita (ZOR);

VII - Zona Estritamente Residencial (ZER);

VIII - Zona Especial de Interesse Social (ZEIS)

Parágrafo Único. Os limites entre as zonas de uso constantes dos anexos III e IV têm como base a planta cadastral do Município de Cachoeiro de Itapemirim e considera a ocupação das áreas de preservação ambiental e paisagística, existentes na data da vigência desta Lei.

# SOLUÇÃO PROPOSTA – MINUTA

**Art. 83.** Insere o Art. 268-A e parágrafos 1º e 2º na Lei Municipal nº 5.890, de 31 de outubro de 2006 da seguinte forma:

Art. 268-A. As Zonas Especiais de Interesse Social – ZEIS são porções do território municipal, em áreas públicas ou privadas, parceladas de forma irregular ou clandestinamente, delimitadas pelo Poder Executivo para promover recuperação urbanística, regularização fundiária de assentamento irregular já existente, execução de Empreendimentos Habitacionais de Interesse Social (EHIS), bem como recuperação de imóveis degradados, implantação de equipamentos sociais e culturais e espaços públicos de serviço e comércio de caráter local.

§1º - As ZEIS devem ser aplicadas, prioritariamente, em áreas ocupadas espontaneamente, habitadas por população de baixa renda familiar, ou ainda em áreas vazias, onde exista interesse público em se promover a integração da área à estrutura urbana, ou ainda, promover a implantação de novas unidades habitacionais.

§2º - Para implementação dos instrumentos jurídicos e políticos previstos no Art. 19 deste Plano Diretor Municipal, as áreas sujeitas a intervenções deverão ser obrigatoriamente declaradas ZEIS – Zonas Especiais de Interesse Social.

# SOLUÇÃO PROPOSTA – MINUTA

## Únicos dispositivos que sofreram alteração em relação as leis declaradas inconstitucionais para atender a requisitos de legalidade

### Texto Original:

Art. 288 - Ao longo do Rio Itapemirim e demais águas correntes, no perímetro urbano não consolidado, será obrigatória a reserva de uma faixa non aedificandi, **mínima de 15,00m (quinze metros), após alinhamento definido pela Municipalidade, excetuando-se o que dispõe o artigo 244.**

### Proposta:

**Art. 97.** Dá nova redação ao caput do Art. 288 da Lei Municipal nº 5.890, de 31 de outubro de 2006 da seguinte forma:

**Art. 288.** Ao longo do Rio Itapemirim e demais águas correntes, no perímetro urbano não consolidado, será obrigatória a reserva de uma faixa non aedificandi **conforme os limites estabelecidos pela Lei Federal nº 12.651, de 25 de maio de 2012.**

# SOLUÇÃO PROPOSTA – MINUTA

## Únicos dispositivos que sofreram alteração em relação as leis declaradas inconstitucionais para atender a requisitos de legalidade

### Texto Original:

Art. 399 O Plano Diretor Municipal poderá ser alterado, mediante proposta do Poder Executivo, ouvido o Conselho do Plano Diretor Municipal.

### Proposta:

**Art. 104.** Dá nova redação ao *caput* do Art. 399 da Lei Municipal nº 5.890, de 31 de outubro de 2006 da seguinte forma:

**Art. 399.** O Plano Diretor Municipal poderá ser alterado, mediante proposta do Poder Executivo, ouvido o Conselho do Plano Diretor Municipal, **após ter sido submetido previamente a audiências públicas e debates com a participação da população e de associações representativas dos vários segmentos da sociedade.**

# SOLUÇÃO PROPOSTA – MINUTA

**Art. 105.** Dá nova redação aos anexos I, X, XI, XII, XIII, XIV, XV, XVI, XVII, XVIII e inclui o Anexo XIX.

**Art. 106.** Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Cachoeiro de Itapemirim, \_\_\_ de \_\_\_\_\_ de 2018.

**VICTOR DA SILVA COELHO**  
Prefeito Municipal

# OBRIGADO!

**[semdurb.spd@cachoeiro.es.gov.br](mailto:semdurb.spd@cachoeiro.es.gov.br)**