

Uma história de 325 reuniões

O Plano Diretor Urbano (PDU) de Vitória completou 10 anos de vigência e será substituído por nova legislação, contendo 200 artigos, que foi encaminhada no último dia 25 à Câmara Municipal. Em vigor desde 1984, o plano já teve seus 294 artigos iniciais alterados por 25 leis, 35 decretos e 18 resoluções do Conselho Municipal do PDU (CMPDU). Até a lei 3.158/84 (lei do atual PDU) ser sancionada pelo então prefeito Berredo de Menezes, a cidade de Vitória vinha crescendo em ritmo desordenado e acelerado, e não havia uma norma específica de uso e ocupação do solo.

O CMPDU, criado pela lei do PDU, começou a dar seus primeiros passos como órgão de assessoramento ao Poder Executivo Municipal na análise de processos relacionados ao uso e ocupação do solo urbano, consolidando-se como um espaço onde os vários segmentos que conhecem a cidade pudessem acompanhar a aplicação do PDU.

Na época da implantação do PDU, foi dado um prazo para que os projetos em tramitação na Prefeitura de Vitória fossem aprovados com base no regime jurídico da época, período em que houve "muita confusão", segundo a advogada Gláucia Maria Rezende Cardoso, conselheira-titular do IJSN no CMPDU. Ela acompanha as reuniões do conselho desde o início - já foram realizadas 325 -, e lembrou que houve uma "enxurrada" de pedidos de aprovação de projetos com a notícia da implantação de um PDU na cidade.

De acordo com Gláucia Rezende, muitos projetos que já haviam sido aprovados tiveram prazo de até 18 meses para a execução

das obras da estrutura. "Houve muita confusão na época, com muitos prazos sendo questionados. Mudanças visíveis após a implantação do PDU foram possíveis apenas após quatro anos de vigência da lei", lembra a advogada. "O Conselho proporcionou uma nova mentalidade sobre os novos parâmetros urbanísticos da cidade. Hoje é possível saber onde a cidade é forçada a crescer, qual a demanda do setor terciário, entre outros. Há uma massa crítica boa para fazer a necessária revisão do PDU atual", completou a advogada.

Edson Haje Silva, representante da Associação Comercial de Vitória no CMPDU, também participou de mais de 90% das reuniões do conselho, lembra do tumulto registrado inicialmente, devido às pressões legítimas da parte de moradores, empresários e outros segmentos. Apesar dos "percalços" mencionados por Edson Haje, ele considera que a implantação do PDU fez com que Vitória passasse a ter um ordenamento pioneiro em termos de Estado.

"Nas reuniões do CMPDU sempre prevaleceu um clima de respeito à cidade, onde os interesses corporativistas eram relegados a um segundo plano", frisa o conselheiro.

Edson Haje mencionou a importância da reformulação do atual PDU, lembrando, entretanto, que não a vê como a final. "É o consenso do momento", afirma Haje, que destaca o caráter dinâmico do ordenamento urbano. Para o conselheiro, Vitória vinha perdendo sua vocação natural de prestadora de serviços, dificultando o trabalho do comércio e de profissionais liberais. "O novo PDU abre o leque para que Vitória consolide sua vocação, flexibilizando a atividade comercial, melhorando a arrecadação de impostos e incentivando a geração de empregos. Tudo isso garantindo a qualidade de vida da população", afirma Edson Haje.

Mancha urbana

De sua fundação, em 1551, até os dias atuais, a cidade de Vitória foi marcada pela evolução de uma "mancha urbana" que cresceu em ritmo acelerado nos últimos 30

anos. A ocupação da região norte (parte continental), o surgimento de inúmeros bairros, construção de vias, pontes, a universidade, o aeroporto e o complexo portuário, além de uma série de aterros e ocorrência de invasões, fizeram com que a mancha urbana atingisse seus limites no período compreendido entre 1980 e 1980, à exceção do Maciço Central, os topos dos morros, os mangues do Lameirão e outras pequenas áreas.

A população dobrava a cada 10 anos a partir dos anos 60, verificando-se uma demanda crescente por equipamentos públicos e infraestrutura urbana, o que demandou a elaboração do Plano Diretor Urbano, com o objetivo de ajudar o poder público municipal a controlar e induzir o crescimento urbano.

O casario antigo do centro da cidade vinha sendo substituído pelos edifícios altos. O centro abrigava o comércio de luxo da cidade, bem como os principais restaurantes e hotéis. Pos sua posição central dentro da malha urbana da Grande Vitória, a cidade sofria com o uso intensivo de seus equipamentos, serviços e sistema viário. A elaboração do PDU, então, não perdeu de vista as dimensões local, regional e estadual. A discussão para a elaboração da proposta de um PDU começou por uma comissão formada por João Luiz Tovar, Jolindo Martins, Fernando Bettarello, Gláucia Rezende, entre outros. Foi elaborado o documento versando sobre três aspectos: a ordenação do uso e ocupação do solo; a instalação de equipamentos urbanos; e a proteção ambiental e paisagística. Dividiu-se a cidade em Zonas de Uso (comerciais, residenciais, institucionais, portuárias e especiais). O objetivo foi preservar zonas residenciais da proliferação de atividades de comércio, visando maior tranquilidade. Os estudos do projeto de lei foram concluídos em 1979 e a lei veio a ser aprovada em 1984. Neste período, muitos projetos foram aprovados com base no regime da época, principalmente a construção de edifícios na Enseada do Suá e Praia do Canto.

A própria lei de criação do PDU prevê al-

terações necessárias, mediante revisão, por proposta do CMPDU ou do Poder Executivo. Várias novas regras foram introduzidas via decretos, leis e resoluções, relacionadas a ajuste de limites de zonas, inclusão de novas atividades, regulamentação de zonas especiais, alterações de índices urbanísticos e identificação de áreas de preservação permanente e edificações de interesse sócio-cultural. Tais ajustamentos demonstraram a necessidade da adequação constante da lei à realidade do município. Outro aspecto importante ressaltado pela advogada Gláucia Rezende, é a necessidade de adaptar o atual PDU aos princípios e dispositivos legais surgidos a partir da promulgação da Constituição Federal e leis orgânicas municipais. Princípios que visam ampliar a gestão democrática das cidades brasileiras, com o objetivo de promover o bem estar dos habitantes.

Com esta visão, a partir de 1991 iniciou-se o processo de revisão do PDU em vigor, culminando num projeto de lei encaminhado em outubro do ano passado para apreciação da Câmara Municipal. Meses depois, a PMV decidiu retirar o projeto do Legislativo Municipal para novas discussões ao nível do CMPDU. As alterações foram feitas e transformadas em projeto de lei encaminhado pelo prefeito Paulo Hartung na semana passada à Câmara Municipal.



Gláucia Cardoso, representante do Instituto Jones no CMPDU



Edson Haje, representante da Associação Comercial no CMPDU

Expediente:

Produção:
Prefeitura Municipal de Vitória
Coordenação:
Tião Barbosa
Redação:
José Antônio Martinuzzo, Fernando Künsch, Renato Moreira, Carlos Henrique Gobbi e Mirela Adams.
Fotos:
Magnago, Carla Osório e Arquivo de AG
Assessoria Técnica:
Maria de Lourdes da Silva Oliveira
Pré-edição:
José Antônio Martinuzzo, Fernando Künsch e Renato Moreira
Diagramação:
J. B. Freitas
Edição:
Nacibe Cade

Berredo elogia mudanças

"Vejo com alegria a iniciativa do prefeito Paulo Hartung em promover mudanças no PDU de Vitória, que já merecia uma roupagem nova, concentrando-se não apenas nos interesses e prioridades do município, mas também dos segmentos organizados da população". O comentário é do ex-prefeito de Vitória e atual vereador, Berredo de Menezes, responsável pela sanção do atual PDU em 1984. O ex-prefeito lembra o fato de ter sido o primeiro prefeito do Espírito Santo e um dos primeiros do Brasil a implantar um Plano Diretor Urbano. Faz questão de mencionar, com "humildade", que o projeto de lei na época não foi de sua autoria, pois já se encontrava na Câmara Municipal há vários anos, o que, segundo Berredo de Menezes, "desafiava" o desejo de prefeitos que o antecederam, como Carlito Von Schilgen. O parlamentar lembra o empenho do Conselho Municipal do PDU (CMPDU) em aprimorar

as diretrizes que regulam o plano.

Como ex-prefeito, Berredo de Menezes considera que o novo PDU traz no seu contexto global novas perspectivas para o desenvolvimento do município. "As inovações revelam a grande preocupação em melhorar cada vez mais as condições e a qualidade de vida da população, além de contribuir para a economia do município. Ele acredita que a Câmara Municipal deverá aprovar o projeto encaminhado com pequenas alterações que não comprometeriam a importância da matéria.



Berredo de Menezes, Ex-prefeito de Vitória

Hartung: Vitória do ano 2000



Paulo Hartung: prefeito de Vitória

“O novo Plano Diretor Urbano de Vitória consolida a vocação da cidade para atividades de prestação de serviços, comércio e empreendimentos de ciência e tecnologia. Ele fundamenta as bases para a Vitória do ano 2000. Qualidade de vida, preservação e recuperação do patrimônio histórico, respeito ao meio ambiente, incentivo à geração de emprego e renda - avanços que podem parecer utopias num país em de-

envolvimento - são conquistas da cidade de Vitória. O novo PDU é prova disso, representando o empenho e o desejo dos moradores de Vitória por uma vida melhor na capital do Estado.

O atual PDU, elaborado em 1984, significou um grande avanço na relação entre moradores e cidade. No entanto, em 10 anos, 25 leis, 35 decretos e 18 resoluções modificaram o PDU. Nesse período, a cidade cresceu, seguiu rumos diferenciados

daqueles previstos para o seu desenvolvimento e o Plano Diretor Urbano teve de ir sendo adaptado às novas realidades. Isso, até o momento em que o ritmo, a intensidade e o teor das modificações na cidade incompatibilizaram-se com adaptações pontuais e exigiram um novo plano.

As discussões para a reformulação do PDU envolveram toda a sociedade, a partir de 1991. Em dezembro de 92, concluiu-se uma proposta básica de modificações. Em setembro do ano passado, o projeto de lei do novo PDU foi à Câmara. Em seguida, atendendo a solicitações da sociedade civil organizada, o projeto foi retirado para novas discussões. Em um ano de trabalho, foram realizadas 25 reuniões do Conselho do PDU e um seminário para discussão das propostas de modernização.

Representantes da Prefeitura de Vitória, Conselho Popular de Vitória, Ufes, Instituto Jones dos Santos Neves, Findes, Associação Comercial, Escelsa, Telest, Cesan, Instituto dos Arquitetos, Sociedade de Engenharia e Secretaria Estadual de Saúde, que compõem o conselho do PDU, definiram o que a cidade quer em relação à ocupação e ao uso do solo urbano.

O novo PDU foi enviado à Câmara Municipal no dia 25 de novembro, com a certeza de que Vitória será ainda mais deliciosa para seus moradores, trabalhadores e visitantes. Com a certeza de que a cidade estará preparada para o terceiro milênio”.

Paulo Hartung

Loureiro: Geração de emprego e renda

“Desde minha primeira legislatura, há mais de quatro anos, acompanhei as dificuldades de pequenos empreendedores, seja do comércio ou da prestação de serviços, em relação às restrições impostas pelo PDU para a implantação ou expansão de seus negócios no município de Vitória. Desde então estava convicto da necessidade de não só aprimorar a legislação existente, mas também de consolidar um grande número de Leis, Decretos e Resoluções do Conselho do PDU, que, ao longo dos anos, deram outra forma ao PDU, pela exigência das transformações que ocorreram na cidade.

Em função das restrições do PDU para a abertura de empresas comerciais e de serviços, perdeu o município, na medida em que, na impossibilidade dessas empresas terem sua instalação autorizada em Vitória, preferiam se implantar em municípios vizinhos, onde recolhem impostos. Perderam também os profissionais liberais, que não puderam abrir seus escritórios ou consultórios, e perderam os moradores da cidade, que não tiveram os empregos oferecidos por estas empresas e profissionais. Essas perdas, que foram significativas, é uma preocupação que deve estar presente em todas as instâncias da decisão municipal e que querem exercê-la com responsabilidade.

Uma responsabilidade que tenha visibilidade suficiente para exigir que as necessidades de geração de renda e emprego estejam em absoluta sintonia com a qualidade de vida que temos e que pretendemos ampliar ainda mais. E isto também está presente no

novo PDU. A proteção ao meio ambiente, desde o cuidado com as zonas de proteção paisagística até a exigência de apresentação de Relatório de Impacto Urbano para grandes empreendimentos públicos e privados, fortalecem a visão proposta de cidade do novo PDU. Visão que, acredito, terá aprovação da Câmara Municipal, respaldada que está pelas discussões que resultaram no novo pro-

jeito de lei, elaborado por representantes de vários segmentos da sociedade, reunidos no Conselho Municipal do PDU.

O novo PDU tem a perspectiva de servir como um instrumento, pelo qual se possa ver a Vitória do futuro como a própria cidade projetou”.

Toninho Loureiro



Toninho Loureiro, prefeito em exercício

Preservação do meio ambiente e desenvolvimento

“O novo projeto do PDU atende à vocação sócio-econômica e ambiental da cidade de Vitória”. A opinião é da secretária municipal de Meio Ambiente, Sandra Ely Guasti de Almeida, que destaca o PDU como um aliado da questão ambiental. De acordo com a secretária, a preservação das paisagens do ambiente do município deve ser vista com “bons olhos” e não como um entrave ao desenvolvimento, já que a verdadeira vocação natural da cidade é a preservação, que pode e deve ser aliada à vocação econômica, ou seja, o turismo e a prestação de serviços.

A secretária menciona uma série de ganhos previstos no novo projeto do PDU, como a possibilidade de em seis meses o município fazer a regulamentação das atividades potencialmente geradoras de poluição. Através da regulamentação, será possível acompanhar o nível de poluição a ser gerada e o local onde pode ser instalada a atividade. Outros ganhos são o tombamento das ilhas das Cobras e Urubu e a classificação das ilhas Galheta de Dentro e de Fora com grau de tombamento, o que já é garantido através de resolução do Conselho Municipal do PDU (CMPDU), mas que passa a ter respaldo legal com a aprovação do novo plano diretor.

Sandra de Almeida lembra, ainda, a garantia de concessão de incentivos fiscais para a preservação de sítios naturais. Através da lei do PDU, será possível, após regulamentação, conceder a redução ou até mesmo a isenção de impostos para as pessoas que preservarem, por exemplo, vegetação nativa. Fica também instituído o zoneamento do planejamento em áreas onde não há um planejamento para o uso e ocupação do solo, como nos morros, por exemplo. “O planejamento deverá ser socialmente justo e ecologicamente equilibrado”, segundo a secretária.

Outro aspecto fundamental levado em conta pelo projeto do novo PDU é a criação das Zonas de Proteção Ambiental (ZPA), que passam a garantir em lei unidades de conservação como a reserva do Lameirão, Gruta da Onça, Fonte Grande, Maciço Central e as ilhas da costa de Vitória. Também ficam regulamentadas as Zonas Naturais como o topo dos morros, manguezais, ilhas, vegetação de áreas com inclinação entre 25 e 45 graus, entre outros.

A instituição da taxa de permeabilidade foi também destacada pela secretária de Meio Ambiente da PMV como um ganho para a cidade, o que garantirá uma área entre 10 e 15% do terreno onde será proibido qualquer tipo de construção.

A limitação da altura de prédios no entorno dos morros Itapenambi (atrás do Hospital Infantil), Gamela (entre a reta da Penha e a avenida Leitão da Silva) e Guajuru (chácara Von Schilgen), à altura de 15 metros, também garante a preservação da paisagem natural da cidade. A presença da luz do sol nas praias atambém será garantida com a limitação de altura e afastamento dos prédios na orla. “O PDU alia preservação e desenvolvimento, condições básicas para o futuro mais agradável para a nossa cidade”, completa.

A qualidade de vida nas cidades é condicionada, em grande parte, pela vizinhança que se tem. Ter como vizinho uma fábrica de cimento não traz conforto algum. O som de uma boate é interessantíssimo para quem está se divertindo, mas, para quem está numa cama tentando dormir, significa um inferno, olheiras e muito sono no dia seguinte.

Não ter vizinhos em cidades, estruturas caracterizadas basicamente pela aglomeração de moradias, é privilégio de poucos. O que se tem a fazer é organizar a vizinhança. O Plano Diretor Urbano tem essa missão. O PDU pretende harmonizar a relação uso/ocupação do solo, levando-se em consideração fatores como a localização dos terrenos e a ocupação já existente, no caso de cidades não planejadas.

Uma missão não tão simples quando trata-se de Vitória, uma cidade de 443 anos, espremida entre o mar e a montanha, e que não teve um crescimento planejado. Cada metro dos 82 quilômetros quadrados de território de Vitória, nos 83 bairros do município, tem uma definição para uso e ocupação no Plano Diretor Urbano.

O novo PDU, em tramitação na Câmara, irá substituir o primeiro plano da cidade, uma lei com 294 artigos elaborada em 1984, que, em 10 anos, foi modificada por 25 leis complementares, 35 decretos e 18 resoluções.

O plano que está em tramitação na Câmara foi elaborado pelo Conselho do PDU, formado por 16 representantes de órgãos públicos, empresas e entidades da sociedade civil organizada. Os principais avanços do novo PDU são o incentivo à geração de emprego e renda, a definição de regras para a ocupação racional dos terrenos, o maior controle dos grandes empreendimentos, a promoção da preservação do patrimônio histórico e da proteção ao meio ambiente.

O zoneamento de planejamento é utilizado apenas para a orientação das ações da administração municipal. Ele divide a cidade em zonas de investimentos prioritários (morros), de proteção paisagística (entorno da cidade), de proteção ambiental (reservas como a Fonte Grande), de revitalização urbana (Centro) e de urbanização negociada (áreas onde se permitem, por exemplo, construções maiores a proprietários que realizem benefícios para a cidade, como a preservação do patrimônio histórico).

O zoneamento urbanístico é o que define, entre outros, as regras para as construções. Ou seja, ele regulamenta, de fato, o uso e a ocupação do solo. Pelo zoneamento urbanístico, a cidade foi dividida em zonas residenciais, zonas de uso diverso, zona de parque tecnológico, zona portuária, zona aeroportuária, zonas naturais e zona industrial.

O zoneamento urbanístico fixa parâmetros máximos de área construída para residências e instalações de empresas, de acordo com o tamanho e localização dos terrenos, e limita o tipo de atividade produtiva em diferentes regiões da cidade.

O PDU fixa índices de aproveitamento para construção em cada zona. Para definir a área máxima de construção de um lote, multiplica-se o índice fixado para a região na qual está inserido pelo tamanho do terreno. Nas zonas residenciais, os índices de aproveitamento para construções não residenciais são menores do que aqueles aplicados para a construção de casas. Num terreno de 500 m², em Jardim da Penha,

PDU organiza a ocupação da cidade



para quem está se divertindo, mas, para quem está numa cama tentando dormir, significa um inferno, olheiras e muito sono no dia seguinte.

Não ter vizinhos em cidades, estruturas caracterizadas basicamente pela aglomeração de moradias, é privilégio de poucos. O que se tem a fazer é organizar a vizinhança. O Plano Diretor Urbano tem essa missão. O PDU pretende harmonizar a relação uso/ocupação do solo, levando-se em consideração fatores como a localização dos terrenos e a ocupação já existente, no caso de cidades não planejadas.

Uma missão não tão simples quando trata-se de Vitória, uma cidade de 443 anos, espremida entre o mar e a montanha, e que não teve um crescimento planejado. Cada metro dos 82 quilômetros quadrados de território de Vitória, nos 83 bairros do município, tem uma definição para uso e ocupação no Plano Diretor Urbano.

O novo PDU, em tramitação na Câmara, irá substituir o primeiro plano da cidade, uma lei com 294 artigos elaborada em 1984, que, em 10 anos, foi modificada por 25 leis complementares, 35 decretos e 18 resoluções.

O plano que está em tramitação na Câmara foi elaborado pelo Conselho do PDU, formado por 16 representantes de órgãos públicos, empresas e entidades da sociedade civil organizada. Os principais avanços do novo PDU são o incentivo à geração de emprego e renda, a definição de regras para a ocupação racional dos terrenos, o maior controle dos grandes empreendimentos, a promoção da preservação do patrimônio histórico e da proteção ao meio ambiente.

Organização dos vizinhos

Nem toda empresa é poluente. Essa constatação elimina qualquer intenção simplista de dividir a cidade em zonas residenciais e zonas destinadas exclusivamente a atividades produtivas. Eis o grande desafio do PDU: harmonizar a vizinhança entre estabelecimentos industriais, comerciais ou prestadores de serviços e simples residências.

Numa cidade como Vitória, onde os empreendimentos são, em grande parte, estabelecimentos de comércio e prestação de serviços que permitem maior integração entre morar e trabalhar, o desafio é maior.

Para ordenar a vizinhança, o PDU promoveu na cidade o zoneamento urbanístico e o zoneamento de planejamento.

ações da administração municipal. Ele divide a cidade em zonas de investimentos prioritários (morros), de proteção paisagística (entorno da cidade), de proteção ambiental (reservas como a Fonte Grande), de revitalização urbana (Centro) e de urbanização negociada (áreas onde se permitem, por exemplo, construções maiores a proprietários que realizem benefícios para a cidade, como a preservação do patrimônio histórico).

O zoneamento urbanístico é o que define, entre outros, as regras para as construções. Ou seja, ele regulamenta, de fato, o uso e a ocupação do solo. Pelo zoneamento urbanístico, a cidade foi dividida em zonas residenciais, zonas de uso diverso, zona de parque tecnológico, zona portuária, zona aeroportuária, zonas naturais e zona industrial.

O zoneamento urbanístico fixa patamares máximos de área construída para residências e instalações de empresas, de acordo com o tamanho e localização dos terrenos, e limita o tipo de atividade produtiva em diferentes regiões da cidade.

O PDU fixa índices de aproveitamento para construção em cada zona. Para definir a área máxima de construção de um lote, multiplica-se o índice fixado para a região na qual está inserido pelo tamanho do terreno. Nas zonas residenciais, os índices de aproveitamento para construções não residenciais são menores do que aqueles aplicados para a construção de casas. Num terreno de 500 m², em Jardim da Penha,



Edifícios Michel, Michele e Flávia, em J. Camburi exemplo de prédios 'colados'

por exemplo, onde o índice para construção de residências é 2,4, pode-se construir um edifício com até 1.200 m². Se esse mesmo terreno fosse utilizado para a construção de um prédio comercial, a edificação poderia ter no máximo

600 m², uma vez que o índice de aproveitamento para uso não residencial em Jardim da Penha é 1,2.

Os empreendimentos de comércio, de prestação de serviços e de industriais são classificados de acordo com o tama-

nho e natureza, como atividade local, atividade de bairro, atividade principal e atividade especial. Como atividade local são classificados estabelecimentos como padarias, farmácias e firmas prestadoras de serviços que não trazem in-



AV. DANTE MICHELINI - Altura das edificações limitada para impedir sombreamento da praia

ENSEADA DO SUÁ E PRINCIPAIS EIXOS VIÁRIOS = ÁREAS COMERCIAIS -

Altura das edificações é definida em função da área do terreno. Incentivo à atividades econômicas - maior geração de empregos

ILHAS DO BOI E DO FRADE - Estritamente residenciais com gabarito limitado a 2 pavimentos

CENTRO - Incentivo construtivo para preservação de prédios históricos

MAGIÇO CENTRAL - Ocupação vinculada a preservação ambiental

PRAIA DO CANTO - A altura das edificações é definida em função da área do terreno

GRANDE SÃO PEDRO, STº ANTÔNIO, TABUAZEIR - Atividades comerciais, mais amplos permitindo maior geração de emprego

JARDIM DA PENHA - Mantém gabarito (altura dos prédios) hoje existente

PRAIA DO CANTO, JARDIM DA PENHA e JARDIM CAMBURI - Bares e restaurantes permitidos apenas nas ruas principais

MANGUEZAL - Área de preservação permanente

JARDIM CAMBURI - Incentivo ao maior afastamento entre os prédios visando mais áreas livres, para melhor ventilação

“O novo PDU de Vitória garante uma cidade menos monótona, sem paredões de prédios, um encostado ao outro, como em muitos municípios do país. Será uma cidade agradável”.



Luiz César Nogueira - representante da Federação das Indústrias do Espírito Santo (Fines) no CMPDU.

cômodo aos vizinhos e têm até 200 m² de área construída. Clínicas, bancos e demais empreendimentos desse tipo, com área construída de até 500 m², classificam-se como atividades de bairro. Caso os empreendimentos classificados como atividade de bairro tenham área superior a 500 m², eles são enquadrados como atividades principais. Grandes empreendimentos, como supermercados, que pelo novo PDU têm de reservar área para estacionamento, carga e descarga, classificam-se como atividades especiais.

Vitória foi dividida em seis zonas residenciais, onde imóveis comerciais podem ter, no máximo, a mesma área construída de uma residência no bairro. O índice de aproveitamento para construção nas zonas residenciais varia de

1,2 a 3. O novo PDU também fixa zonas residenciais especiais, onde a ocupação é limitada ainda por fatores de preservação ambiental e as construções são estudadas caso a caso.

Áreas de uso diverso

As áreas que não têm predominância de construções residenciais são classificadas como Zona de Uso Diverso. Foram definidas cinco zonas desse tipo no novo PDU. Na região da avenida Dante Michelini (Zona de Uso Diverso 1), o índice de aproveitamento para estabelecimentos de comércio, serviços e atividades de lazer e turismo é 1,2. Para construção de residências, o índice de aproveitamento é 2,4. Caso a constru-

Organiza a ocupação da cidade

AV. DANTE MICHELINI - Altura das edificações limitada para impedir sombreamento da praia

ILHAS DO BOI E DO FRADE - Estritamente residenciais com gabarito limitado a 2 pavimentos

ENSEADA DO SUÁ E PRINCIPAIS EIXOS VIÁRIOS = ÁREAS COMERCIAIS -

Altura das edificações é definida em função da área do terreno. Incentivo à atividades econômicas - maior geração de empregos

CENTRO - Incentivo construtivo para preservação de prédios históricos

MACIÇO CENTRAL - Ocupação vinculada a preservação ambiental

PRAIA DO CANTO - A altura das edificações é definida em função da área do terreno

JARDIM DA PENHA - Mantém gabarito (altura dos prédios) hoje existente

JARDIM CAMBURI - Incentivo ao maior afastamento entre os prédios visando mais áreas livres, para melhor ventilação

PRAIA DO CANTO, JARDIM DA PENHA e JARDIM CAMBURI - Bares e restaurantes permitidos apenas nas ruas principais

GRANDE SÃO PEDRO, STº ANTÔNIO, TABUAZEIR - Atividades comerciais, mais amplos permitindo maior geração de emprego

MANGUEZAL - Área de preservação permanente

ção tenha uso misto (hotel, apart hotel, restaurante), o aproveitamento chega a 3 vezes o tamanho do terreno. Na orla de Camburi também será adotado o critério de afastamento progressivo, tendo como base a sombra projetada na areia da praia. O limite de altura dos prédios aumenta progressivamente na medida em que o afastamento frontal da praia for maior.

A Zona de Uso Diverso 2 compreende a área próxima ao aeroporto, com as limitações diretamente ligadas à proximidade com o tráfego aéreo.

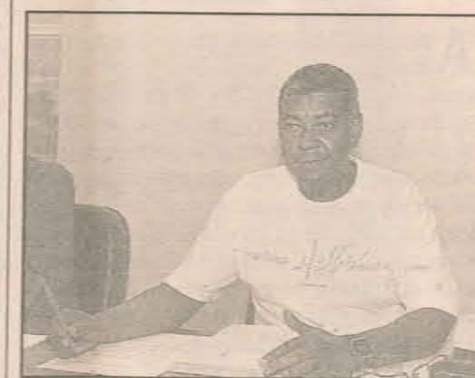
No Centro da Cidade (parte baixa), Ilha de Santa Maria, Santa Lúcia, e entornos das avenidas Maruípe, Serafim Derenzi, Marechal Campos, Fernando Ferrari e Adalberto Simão Nader (Zona de Uso Diverso 3), o aproveitamento é de três vezes a área dos terrenos.

A Enseada do Suá é classificada como Zona de Uso Diverso 4, onde o coe-



Márcia Zanotti - representante 'suplente' do Instituto dos Arquitetos do Brasil-ES no CMPDU.

“O novo PDU de Vitória concilia o urbano com o meio ambiente, preservando as paisagens da cidade e proporcionando melhor qualidade de vida para a população”.



Eloir Carvalho - Representante do Conselho Popular de Vitória (CPV) no CMPDU.

“As mudanças previstas no PDU de Vitória facilitam a vida da população, principalmente os autônomos e proprietários de pequenos negócios como seralherias, armarinhos, quilões e salões de beleza”.

pelo Conselho Municipal de Ciência e Tecnologia. O PDU define ainda zonas portuárias (porto), aeroportuárias (aeroporto), industrial (áreas da CST e CVRD) e zonas naturais 1 e 2 (áreas de preservação ambiental).

Emprego e renda

O PDU que está em tramitação na Câmara, através de novos critérios de permissão de construção e instalação de empreendimentos na cidade, estimula a instalação de microempresas e de profissionais liberais em Vitória, sem gerar qualquer prejuízo à qualidade de vida nos bairros. Esse estímulo visa consolidar a posição de Vitória como líder es-

AV. DANTE MICHELINI - Altura das edificações limitada para impedir sombreamento da praia

ILHAS DO BOI E DO FRADE - Estritamente residenciais com gabarito limitado a 2 pavimentos

ENSEADA DO SUÁ E PRINCIPAIS EIXOS VIÁRIOS = ÁREAS COMERCIAIS -

Altura das edificações é definida em função da área do terreno. Incentivo à atividades econômicas - maior geração de empregos

CENTRO - Incentivo construtivo para preservação de prédios históricos

MACIÇO CENTRAL - Ocupação vinculada a preservação ambiental

PRAIA DO CANTO - A altura das edificações é definida em função da área do terreno

GRANDE SÃO PEDRO, STº ANTÔNIO, TABUAZEIR - Atividades comerciais, mais amplos permitindo maior geração de emprego

JARDIM DA PENHA - Mantém gabarito (altura dos prédios) hoje existente

PRAIA DO CANTO, JARDIM DA PENHA e JARDIM CAMBURI - Bares e restaurantes permitidos apenas nas ruas principais

MANGUEZAL - Área de preservação permanente

JARDIM CAMBURI - Incentivo ao maior afastamento entre os prédios visando mais áreas livres, para melhor ventilação



Exemplo de prédios 'colados'

“O novo PDU de Vitória garante uma cidade menos monótona, sem paredões de prédios, um encostado ao outro, como em muitos municípios do país. Será uma cidade agradável”.



Luiz César Nogueira - representante da Federação das Indústrias do Espírito Santo (Fines) no CMPDU.

2, uma vez que o índice de aproveitamento para uso não residencial em Jardim da Penha é 1,2. Empreendimentos de comércio, prestação de serviços e de industriais são classificados de acordo com o tama-

nho e natureza, como atividade local, atividade de bairro, atividade principal e atividade especial. Como atividade local são classificados estabelecimentos como padarias, farmácias e firmas prestadoras de serviços que não trazem in-

cômodo aos vizinhos e têm até 200 m² de área construída. Clínicas, bancos e demais empreendimentos desse tipo, com área construída de até 500 m², classificam-se como atividades de bairro. Caso os empreendimentos classificados como atividade de bairro tenham área superior a 500 m², eles são enquadrados como atividades principais. Grandes empreendimentos, como supermercados, que pelo novo PDU têm de reservar área para estacionamento, carga e descarga, classificam-se como atividades especiais.

Vitória foi dividida em seis zonas residenciais, onde imóveis comerciais podem ter, no máximo, a mesma área construída de uma residência no bairro. O índice de aproveitamento para construção nas zonas residenciais varia de

1,2 a 3. O novo PDU também fixa zonas residenciais especiais, onde a ocupação é limitada ainda por fatores de preservação ambiental e as construções são estudadas caso a caso.

Áreas de uso diverso

As áreas que não têm predominância de construções residenciais são classificadas como Zona de Uso Diverso. Foram definidas cinco zonas desse tipo no novo PDU. Na região da avenida Dante Michelini (Zona de Uso Diverso 1), o índice de aproveitamento para estabelecimentos de comércio, serviços e atividades de lazer e turismo é 1,2. Para construção de residências, o índice de aproveitamento é 2,4. Caso a constru-

3 vezes o tamanho do terreno. Na orla de Camburi também será adotado o critério de afastamento progressivo, tendo como base a sombra projetada na areia da praia. O limite de altura dos prédios aumenta progressivamente na medida em que o afastamento frontal da praia for maior.

A Zona de Uso Diverso 2 compreende a área próxima ao aeroporto, com as limitações diretamente ligadas à proximidade com o tráfego aéreo.

No Centro da Cidade (parte baixa), Ilha de Santa Maria, Santa Lúcia, e entornos das avenidas Maruípe, Serafim Derenzi, Marechal Campos, Fernando Ferrari e Adalberto Simão Nader (Zona de Uso Diverso 3), o aproveitamento é de três vezes a área dos terrenos.

A Enseada do Suá é classificada como Zona de Uso Diverso 4, onde o coe-



Márcia Zanotti - representante 'suplente' do Instituto dos Arquitetos do Brasil-ES no CMPDU.

“O novo PDU de Vitória concilia o urbano com o meio ambiente, preservando as paisagens da cidade e proporcionando melhor qualidade de vida para a população”.



Eloir Carvalho - Representante do Conselho Popular de Vitória (CPV) no CMPDU.

“As mudanças previstas no PDU de Vitória facilitam a vida da população, principalmente os autônomos e proprietários de pequenos negócios como seralherias, armarinhos, quilões e salões de beleza”.

pelo Conselho Municipal de Ciência e Tecnologia. O PDU define ainda zonas portuárias (porto), aeroportuárias (aeroporto), industrial (áreas da CST e CVRD) e zonas naturais 1 e 2 (áreas de preservação ambiental).

Emprego e renda

O PDU que está em tramitação na Câmara, através de novos critérios de permissão de construção e instalação de empreendimentos na cidade, estimula a instalação de microempresas e de profissionais liberais em Vitória, sem gerar qualquer prejuízo à qualidade de vida nos bairros. Esse estímulo visa consolidar a posição de Vitória como líder estadual no setor de serviços e comércio. As atividades de comércio e serviços permitidas nos bairros são exclusivamente as de pequeno porte e não poluentes.

Por outro lado, o novo PDU restringe e limita algumas atividades atualmente permitidas, causadoras de incômodo à vizinhança, como os bares.

As modificações na permissão de uso do solo visam adequar o desenvolvimento de atividades produtivas às condições sócio-econômicas dos bairros. Um exemplo é a restrição de oficinas mecânicas de reparo e pequenas manufaturas, na região da Praia do Canto, a vias comerciais, como a Reta da Penha.

Preservação histórica ganha incentivos

A preservação de imóveis de valor histórico comprovado terá mais um aliado: o novo PDU. Os proprietários terão vantagens com a restauração e preservação desses imóveis. Com o novo PDU, será permitida a construção, em determinadas regiões da cidade, de área equivalente à diferença entre o total que é permitido edificar no terreno, se esse não tivesse sido ocupado, e o que já está construído e se quer preservar. Num terreno de 500 m² no Centro da Cidade, por exemplo, onde o índice de aproveitamento é 3, poderia se construir um prédio com área total de 1.500 m². No entanto, esse terreno tem um prédio histórico com 700 m², o que indica um aproveitamento de apenas 40%. Em vez de demolir o prédio antigo para construir 1.500 m² de um novo prédio, ele poderá ter esse total construído, transferindo o direito de construção dos 800 m² restantes para outra área ou vendendo esse direito para terceiros.

As áreas que poderão ter índices construtivos maiores do que o estabelecido devido à transferência de saldos de construção são chamadas de Zonas de Urbanização Negociada. Nessas zonas estão bairros como Santa Lúcia, Praia do Canto,

Bento Ferreira e Enseada do Suá. A demolição de imóveis históricos não é bom negócio, mesmo que o saldo de transferência seja pequeno, pois as áreas de urbanização negociada são, geralmente, mais valorizadas que as regiões que possuem construções antigas. Um metro quadrado em bairros como Praia do Canto é mais valorizado que no Centro da cidade, por exemplo.

A transferência de saldos de construção é limitada a uma vez o índice de aproveitamento na zona de urbanização negociada. Assim, se a área total a ser construída em um bairro de zona de urbanização negociada for de 1.500 m², a transferência máxima é de 1.500 m² de saldo.

A transferência de saldos construtivos também será permitida nos casos de desapropriação para proteção do meio ambiente, implantação de recursos viários, aberturas de vias e implantação de equipamentos públicos. O município poderá adquirir os bens imóveis facultando aos proprietários construir em outra região uma área equivalente a que poderia ser edificada no imóvel desapropriado.

Empreendimentos terão maior controle

Com o novo PDU, a liberação de construções de grande porte só ocorrerá com a elaboração e aprovação do Relatório de Impacto Urbano (RIU). Esse relatório tem de ser feito para obras públicas ou privadas, residenciais ou comerciais.

A aprovação dos grandes projetos pela PMV dependerá de apreciação do RIU pelo Conselho Municipal do PDU, que poderá exigir, inclusive, a realização de obras públicas complementares indispensáveis para o seu funcionamento, como ruas e passarelas, por exemplo.

Especialista em planejamento destaca inovações

O projeto de lei do novo PDU de Vitória consolida um processo de aprimoramento de 10 anos de vigência do atual, com a incorporação de importantes inovações da concepção do planejamento de políticas públicas urbanas, com a valorização da cidade e do cidadão". A afirmação é do professor da Ufes e especialista em planejamento e políticas públicas, Roberto Garcia Simões, referindo-se ao que considera uma condição básica para a atração de investimentos para a cidade.

Roberto Simões aponta quatro pontos fundamen-



Roberto Garcia Simões

Isenção de IPTU para edifícios-garagem

A construção de edifícios-garagem em todas as zonas comerciais será incentivada com a isenção de IPTU por 10 anos. Além disso, haverá a exigência de um maior número de vagas de garagem para as construções destinadas ao comércio e a empresas de prestação de serviços. A exigência passa de uma vaga para cada 80 m² de área construída para uma vaga a cada 50 m² de área. Os imóveis comerciais com tamanho inferior a 50 m² também deverão ter garagem. Com isso, objetiva-se evitar o problema crônico de falta de estacionamento nas áreas de expansão da cidade, atualmente, verificado no Centro da Cidade.

tais previstos no novo PDU que proporcionam uma calibragem ideal entre as perspectivas de desenvolvimento da cidade com as medidas que, sem imbuir, possibilitam melhor qualidade de vida para a população. Segundo ele, o PDU procura dar a sua contribuição para o desenvolvimento da cidade como um importante "centro de serviços". Isso proporciona a geração de empregos através de atividades que são compatíveis com a melhoria da qualidade de vida.

Em segundo lugar, o professor destaca a nova visão de zoneamento urbano, que pode estabelecer um forte relacionamento com o planejamento estratégico desenvolvido pela PMV. Como exemplo, cita as zonas de urbanização negociada, que passam a ser mais uma contribuição para a interação entre o planejamento e o orçamento do município.

O PDU possibilita também a efetivação de formas modernas de parceria com a iniciativa privada e proprietários de imóveis que são ou podem vir a ser considerados patrimônio histórico-cultural, através das operações interligadas previstas no novo PDU. Isso vai permitir uma melhor distribuição de renda entre os bairros melhores dotados de infra-estrutura com os que ainda necessitam de maiores investimentos por parte do poder público. Permitirá, ainda, a implantação de projetos importantes para a cidade como o Parque Tecnológico, entre outros.

Outra inovação importante do projeto do PDU, mencionada pelo professor, é a análise de projetos urbanísticos e arquitetônicos com a exigência do Relatório de Impacto Urbano (RIU), que além de incorporar a dimensão ambiental, analisará os impactos que podem interferir na estrutura do bairro e da cidade, como o sistema viário.



Patrimônio histórico preservado no centro da cidade

Presidente do IAB apóia nova lei

"A cidade é uma estrutura dinâmica e a revisão do Plano Diretor Urbano (PDU) é fundamental para que os critérios de uso e ocupação do solo urbano sejam adaptados à nova realidade". Assim resume o presidente do Instituto dos Arquitetos do Brasil (IAB) Seção-ES, Gregório Repsold, a importância da iniciativa da Prefeitura de Vitória em propor nova lei do PDU. Para o arquiteto, que também é conselheiro-titular do Conselho Municipal do PDU (CMPDU), a cidade não pode esperar 10 anos por uma revisão do plano diretor devido à rapidez com que ocorrem as mudanças em sua dinâmica.

Gregório Repsold destaca uma série de "ganhos" proporcionados ao município de Vitória a partir da revisão do PDU, que contribuirão para a melhoria da qualidade de vida da população e geração de renda para a cidade e para os moradores. Segundo ele, Vitória passa a ter como limitador para o uso e ocupação do solo apenas os coeficientes de aproveitamento do terreno, a rampa de aproximação do aeroporto, as paisagens naturais e a garantia da luz do sol nas praias. A liberação das alturas e gabaritos na maioria das zonas da cidade com a manutenção de praticamente os mesmos coeficientes de aproveitamento, garantirá maior afastamento entre os prédios, que poderão ser mais altos, melhorando a ventilação e proporcionando melhor perspectiva das paisagens. Como exemplo cita o bairro Jardim Camburi, que tende a ganhar maior valorização e tornar-se um local mais agradável para morar, ao contrário de Jardim da Penha, onde praticamente não ocorreram mudanças nos critérios para construção. Para o presidente do IAB-ES, a qualidade de vida da cidade também será beneficiada com a exigência da taxa de permeabilidade nos terrenos, onde não poderá haver qualquer tipo de construção.

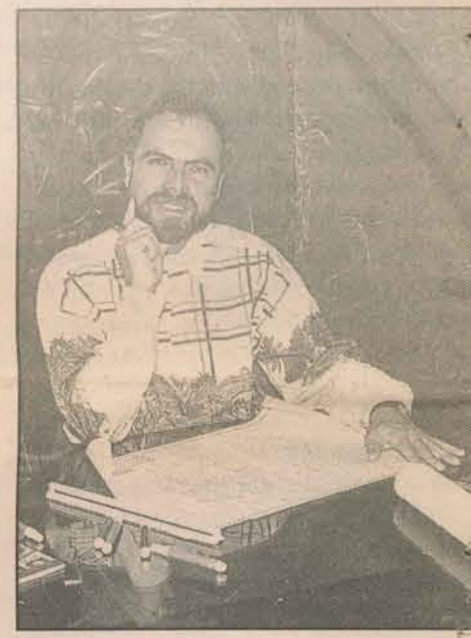
A avenida Dante Micheline, em Camburi, receberá "tratamento especial", de acordo com Gregório Repsold. Com a exigência do afastamento frontal progressivo, o PDU permitirá a construção de prédios mais altos sem comprometer a presença dos raios do sol na praia durante a tarde. "Isso mostra a preocupação do poder público com o desenvolvimento da orla e também com as questões ambientais", reforça.

A exigência do Relatório de Impacto Urbano (RIU) para a implantação de grandes empreendimentos evitará a sobrecarga na capacidade da infra-estrutura urbana do entorno, como o siste-

ma viário, de telefonia, transporte coletivo, entre outros. O problema da construção de prédios com número inadequado de garagens também será resolvido com a nova legislação. Será adotado um critério mais rigoroso, que passa a ser por área privativa e não por área construída, como ocorre atualmente.

A cidade passa a ter "ruas identificadas" de acordo com a vocação natural para comércio e serviços, por exemplo. Outro grande avanço destacado por Repsold é a existência das Zonas de Urbanização Negociada, o que contribuirá para a preservação das edificações de interesse histórico-cultural e que devem ser preservadas. "Vitória, como outras cidades brasileiras, perdeu muitos prédios históricos e muito de sua beleza. Mas ainda é possível preservar, o que contribuirá para a manutenção da riqueza histórica da cidade. E o mais importante, é que o ônus da preservação não será necessariamente do proprietário do imóvel", lembra o arquiteto.

Ele destaca, ainda, a possibilidade da implantação de empreendimentos turísticos na orla como a construção de marinas. "Essa possibilidade, aliada ao programa de despoluição da baía de Vitória, dará condições à cidade de atrair investimentos para o setor", completa.



Gregório Repsold, presidente do IAB-ES

A Constituição da Cidade

“Constituição da cidade. Eis o real significado da expressão Plano Diretor Urbano (PDU). Por analogia, o PDU é tão importante para uma cidade quanto a constituição é para uma Nação. Se por um lado, a constituição é responsável pela estrutura de uma nação, o PDU organiza a cidade. A Constituição Federal fixa os direitos e deveres dos cidadãos, bem como os instrumentos fundamentais da organização social, política e econômica de um país. O PDU define as possibilidades e limitações de uso e ocupação do espaço urbano. Sem o PDU não há regra que equilibre o direito de propriedade com as necessidades coletivas que a vida em comunidade requer.

Da mesma forma que o direito de um cidadão termina onde começa o direito do seu concidadão, a utilização do espaço urbano (moradia, lazer, trabalho etc) está limitada à compatibilização dos interesses individuais com os inte-

resses coletivos. Harmonizar a relação uso/ocupação do solo é missão básica do PDU.

A qualidade de vida em uma cidade não depende apenas de investimentos públicos em infra-estrutura, como obras de saneamento, pavimentação, educação e saúde. A qualidade de vida também está diretamente ligada aos meios que os seus habitantes estabelecem para morar e trabalhar, os quais são regulados pelo PDU ou constituição da cidade.

São poucas as cidades brasileiras que nasceram planejadas. Brasília é, naturalmente, o caso mais extremo e conhecido de planejamento urbano. Vitória situa-se na regra geral de crescimento desordenado, à exceção de alguns projetos de urbanização específicos limitados a bairros da cidade, mesmo assim, em épocas e com filosofias distintas. Na década de 20, Saturnino de Brito projetou a Praia do Canto e arredores sob o nome de Novo Arrabalde. Jardim da Pe-

lha e Mata da Praia também são exemplos de bairros planejados, ainda que sob conceitos diversos.

O primeiro PDU de Vitória já encontrou a cidade praticamente ocupada, pois data de 1984. Portanto, elaboração de um PDU para Vitória não garante uma cidade ideal, mas significa melhorias e ordenamento da cidade real, superando suas deficiências e consolidando suas qualidades.

O fato de Vitória, com uma população de 270 mil habitantes, centralizar grande parte das atividades de comércio e prestação de serviços públicos e privados da região metropolitana, cujo população já supera 1,1 milhão de moradores, é um complicador adicional na busca do ordenamento de uso de ocupação do solo.

Um projeto de modernização e revisão do PDU está em tramitação na Câmara de Vereadores desde o último dia 25. Um dos principais objetivos desse novo plano é adequar a legislação urbana ao novo perfil de emprego e ocupação da mão-de-obra, hoje, caracterizado, basicamente, por inúmeras micro e pequenas empresas de comércio e prestação de serviços.

Ao mesmo tempo em que o novo PDU simplifica e estimula a criação de pequenos estabelecimentos, introduz novos instrumentos para o ordenamento urbano. Um exemplo é a introdução do Relatório de Impacto Urbano (RIU), o qual à semelhança do Relatório de Impacto Ambiental, será exigido dos empreendimentos de grande porte a serem instalados na cidade.

Há também a preocupação de controlar o adensamento populacional na cidade. Nos últimos anos, enquanto o crescimento populacional de Vitória vem se situando na média brasileira de 2% ao ano, os demais municípios da região metropolitana têm experimentado taxas mais elevadas de crescimento populacional. Traba-

lha-se com o objetivo de adequar o ritmo de ocupação dos escassos vazios urbanos de Vitória ao ritmo da expansão da oferta de infra-estrutura pública. A permissividade para com a ocorrência de fenômenos de “boom” ou explosão imobiliária demonstrou nas grandes metrópoles e mesmo em cidades vizinhas não ser o melhor caminho para um crescimento equilibrado.

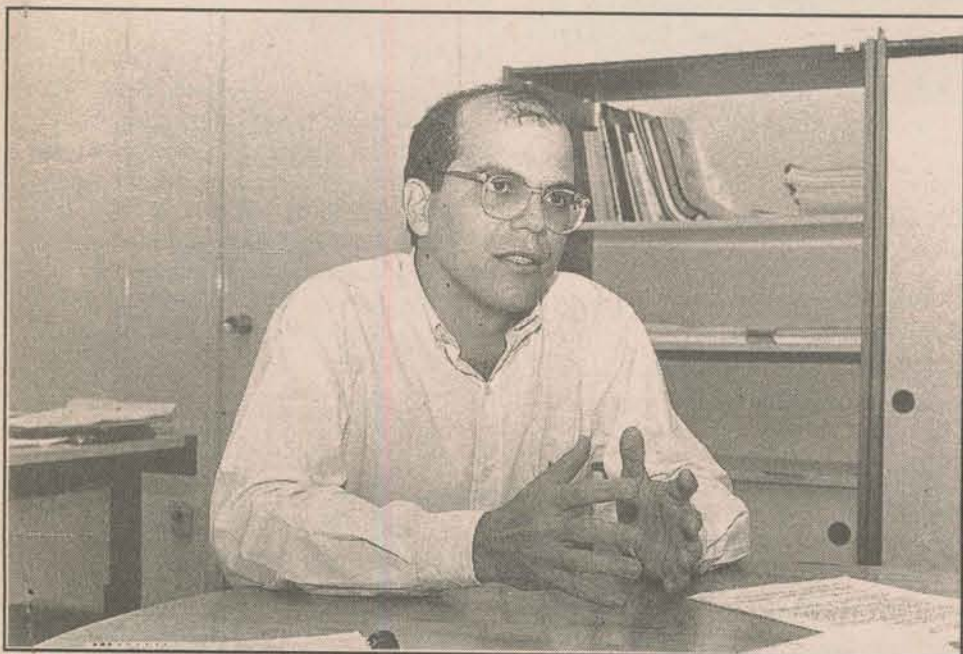
A par de fixar regras para uso e ocupação da cidade, o novo PDU institucionaliza políticas prioritárias para a ação governamental através do zoneamento de planejamento. A título de exemplo, o Projeto de Revitalização do Centro ganha impulso com a definição de um modelo de construção adaptado ao centro e a criação de novos instrumentos para estimular a restauração e manutenção de imóveis de interesse histórico, arquitetônico e cultural.

As regiões onde há predominância de população de baixa renda, com a Grande São Pedro e os morros da cidade, também passam a receber tratamento específico na nova legislação, complementando o ciclo de investimentos em urbanização que vêm sendo executados nessa áreas com recursos municipais e federais.

Da mesma forma que a introdução do PDU em 1984 representou um avanço para o município em matéria de ordenamento do espaço urbano, a revisão e a modernização do plano proporcionam novos horizontes para Vitória. A modernização do PDU coloca à disposição da população e do poder público conceitos contemporâneos de planejamento urbano, condição indispensável para novos progressos no padrão e na qualidade de vida no município”.

“Um dos principais objetivos desse novo plano é adequar a legislação urbana ao novo perfil de emprego e ocupação de mão-de-obra, hoje caracterizado, basicamente, por inúmeras micro e pequenas empresas de comércio e prestação de serviços”

Guilherme Dias



Guilherme Dias: Secretário Municipal da Fazenda e ex-Secretário de Planejamento (01/93 a 10/94)

Urgência de reformulação da lei após 10 anos

“As cidades brasileiras foram palco das principais modificações no País nos últimos 10 anos. Vitória não poderia ficar inerte às modificações, resultantes de seu próprio crescimento. Por isso, foi necessário reformular toda a legislação do Plano Diretor Urbano, que tem como função regulamentar a distribuição, nas diferentes zonas das cidades, das atividades produtivas, zonas residenciais e de lazer, entre outras.

A necessidade de se fazer essa reformulação começou a ser percebida já em 1989. O atual PDU, por si só, dava sinais disso, já que foi alterado por 25 leis, regulamentado por 35 decretos e 18 resoluções. A pressão populacional era grande, na medida em que a Capital passava a receber um número cada vez maior de solicitações para instalações de empresas, estabelecimentos de comércio e serviços de toda natureza, sendo impedida de fornecer a autorização, devido às normas restritivas do atual PDU.

Muitos desses serviços não atrapalham em nada a qualidade de vida dos bairros. O município precisa acompanhar as mudanças impostas pela sociedade, fazendo as devidas adequações na legislação, alterando o planejamento da cida-

de.

Estas transformações fizeram com que a nova lei do PDU fosse menos restritiva em alguns aspectos e mais rigorosa em outros. As grandes preocupações da legislação apresentada pela Prefeitura, após ampla discussão com todos os segmentos organizados da cidade, referem-se à geração de empregos, manutenção da qualidade de vida dos cidadãos e preservação do patrimônio histórico e cultural.

“As grandes preocupações da legislação ficaram por conta da geração de empregos, manutenção da qualidade de vida dos cidadãos e preservação do patrimônio histórico e cultural”

Com a mudança no PDU, micro e pequenas empresas que, reconhecidamente, não causam nenhum transtorno à localidade onde estiverem instaladas, terão a permissão da Prefeitura para funcionar, como as empresas de software.

Por outro lado, o rigor aumenta em relação à instalação de bares e restaurantes, por exemplo.

Em relação aos grandes empreendimentos, o que se verificou foi a necessidade de um maior controle. Dependendo do empreendimento, o responsável poderá ser obrigado a arcar com obras públicas, de forma a compensar eventual sobrecarga da infra-estrutura urbana causada pelo empreendimento.



Luiz Paulo Vellozo Lucas é secretário de Planejamento da PMV

A ocupação do solo também fica mais racional em Vitória. A proposta em tramitação na Câmara de Vereadores mantém o rigor da lei em vigência, mas propõe algumas melhorias, como o afastamento lateral progressivo, o ajardinamento da cidade, a manutenção de áreas livres e a preservação da paisagem.

Nos últimos 10 anos, Vitória cresceu muito, sem que as dezenas de emendas ao PDU conseguissem adequar a lei ao crescimento. Facilitar a vida do cidadão, através de uma melhor legislação, é a meta do novo PDU.

Luiz Paulo Vellozo Lucas

Conselheiros destacam avanços do novo PDU

O novo Plano Diretor de Vitória (PDU) foi elaborado por representantes dos diversos segmentos da sociedade, que formam o Conselho Municipal do Plano Diretor Urbano (CMPDU). Desde sua criação, em 1984, o conselho já realizou 325 reuniões, entre ordinárias e extraordinárias, que culminaram com a nova proposta para o uso e ocupação do solo em Vitória. O CMPDU é composto por 16 membros: dois do Conselho Popular de Vitória (CPV), um da Findes, um da Associação Comercial de Vitória (ACV), um do Instituto Jones dos Santos Neves (IJSN), um da Telest, um da Cesan, um da Escelsa, um do Instituto dos Arquitetos do Brasil (IAB-ES), um da Sociedade Espiritossantense de Engenharia, um da Secretaria de Estado da Saúde, um da Ufes e Prefeitura de Vitória.



Reunião do Conselho Municipal do Plano Diretor Urbano (CMPDU)

Carlos Eduardo Pinel - Secretário de Serviços Urbanos da PMV

“A reformulação do PDU possibilitará a expansão de atividades do comércio, indústria e serviços em Vitória. Sua principal característica é acabar com o engessamento do serviço de registros de novas empresas no município, propiciando o crescimento das diversas atividades em exercício e dando condições para a ampliação das atividades já existentes”.

Jair Casagrande - representante da Cesan no CMPDU

“A revisão do PDU, como iniciativa da atual administração da Prefeitura de Vitória, juntamente com o Conselho Municipal, é de suma importância para a cidade, pois o atual, com 10 anos de vigência, teve que sofrer muitas emendas, dificultando muito sua compreensão e administração, além de não estar completamente adequado às características do desenvolvimento urbano de Vitória. Assim, as adequações inseridas no Projeto de Lei de revisão do PDU, contemplam toda uma experiência de 10 anos de acompanhamento da aplicação do plano e permitem que o desenvolvimento da cidade ocorra em harmonia, atendendo as necessidades da população.”



Eloir Carvalho - representante do Conselho Popular de Vitória no CMPDU

“Acho fundamentais as mudanças que estão sendo propostas para o PDU porque vêm facilitar a vida da população do município de Vitória, em especial dos proprietários de pequenos negócios e autônomos. O PDU como estava trazia muitas restrições para a instalação de serralherias, armários, quilões, salões de beleza, consultórios e escritórios, provocando problemas para a população, que ficava impossibilitada de desenvolver seus negócios. O PDU proposto vem resolver essa questão permitindo que em alguns bairros sejam abertos negócios dessa natureza”.

Vicente Fraga - representante da Telest no CMPDU

“A principal característica do novo PDU é a de promover o equilíbrio saudável entre o crescimento da cidade com a busca pela qualidade de vida e a proteção ao meio ambiente. Este é o grande mérito da proposta, que, ao invés de engessar a cidade, direcionou regras mais flexíveis para atividades econômicas em especial para a prestação de serviços”.

Luis César Nogueira - representante da Findes no CMPDU

“Em linhas gerais, a proposta de simplificação do PDU em relação ao anterior traz muitos pontos positivos. Entre eles, o controle sobre o adensamento populacional garante uma cidade menos monótona. Vitória, pelo que determina o PDU, não será um paredão de prédios, um encostado no outro, como em muitas cidades do país. Além disso, é elogiável o incentivo ao turismo na orla marítima, com a facilidade para a instalação de marinas. Contudo, PDU é um processo. Há muita coisa a ser melhorada ainda, em particular em relação à necessária revitalização do Centro de Vitória”.

José Soares - representante da Escelsa no CMPDU

“O novo PDU vai adequar a cidade à sua nova realidade urbana. Vai facilitar a vida do cidadão com relação ao paisagismo, trânsito e edificações. Antes, tudo se encontrava no Centro da Cidade. Hoje, existe uma outra dinâmica. Agora, tudo se concentra na Praia do Canto e Jardim da Penha. É preciso uma reformulação e para isso existe o PDU”.



Marluce Martins de Aguiar - representante da Secretaria de Estado da Saúde no CMPDU

“A reavaliação do PDU não podia esperar mais. A cidade é um processo de vida, é dinâmica e o PDU não estava acompanhando esse movimento, deixando a cidade, de certa forma, engessada. Considero da grande importância as mudanças onde se permite a instalação de pequenos negócios em áreas que eram apenas residenciais, ou mesmo a criação de zonas de preservação, que vão garantir as belas paisagens que temos em nossa cidade”.

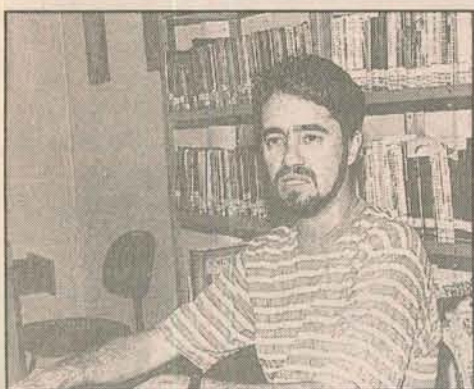
Marilza Barbosa - Secretária de Obras da Prefeitura de Vitória.

“Com as propostas de reformulação do PDU teremos um

aparato legal compatível com a cidade de Vitória, que evoluiu muito mais rapidamente do que todos os remendos que foram feitos na Lei nos últimos 10 anos. A visão que a proposta apresenta, além de atual, prepara a cidade para o próximo século, tanto econômica, como ambientalmente”.

Hermes Peyneau - representante da Sociedade de Engenharia no CMPDU

“Hoje, Vitória está muito prejudicada por não ter mais para onde se expandir. O novo PDU vai dar uma amplitude maior à cidade, abrindo ao comércio e serviços áreas onde essas atividades eram proibidas antes. É um plano que contempla muito a questão do meio ambiente. Vai melhorar a qualidade de vida dos moradores. Enfim, vamos arrumar a casa de acordo com a realidade que temos hoje”.



Carlos Eugênio Alves - representante do Instituto Jones Santos Neves no CMPDU

“As mudanças incorporadas no PDU buscam não só consolidar a legislação, mas também corrigir alguns rumos do antigo PDU. A nova proposta tenta quebrar a característica estanque da atual lei, oferecendo à cidade de Vitória maior flexibilidade para seu desenvolvimento. Com o novo PDU, Vitória poderá receber atividades mais diversificadas, além de fortalecer o setor terciário da economia”.

Márcia Zanotti - Arquiteta representante-suplente do IAB-ES no CMPDU

“O novo PDU destaca o interesse do coletivo. Há a conciliação da condição urbana com a condição ambiental da cidade, visando a preservação da paisagem natural. Visa também dar mais conforto à população. A cidade melhor planejada, com um maior controle do uso e ocupação do solo, melhora a qualidade de vida, tanto do morador como do usuário. O novo PDU garante a paisagem da cidade e melhor ventilação, além de preservar o interesse histórico de Vitória”.