



A filosofia básica do PDU é disciplinar o uso do solo em Vitória, onde o espaço é cada vez menor

PDU deverá voltar à discussão na Câmara até o final de setembro

Texto de Rossini Amaral
Foto de Gildo Lolola

Dia 10 próximo faz um ano que o Plano Diretor Urbano de Vitória (PDU) vem sendo discutido, alterado, sofrendo adiamentos em seu envio à Câmara de Vereadores, criticado e motivo de pressões e divergências. Prevê-se que justamente no mês de setembro ele seja levado para o legislativo, onde, transformado em lei, determinará uma nova ordem na exploração dos espaços do município.

Até agora o PDU sofreu uma série de alterações, uma das quais no Conselho Municipal, que passou de 9 para 19 membros, incluindo mais quatro representantes da prefeitura, Fema, Cesan, Escelsa, Telést, Federação da Indústria do Espírito Santo, Associação Comercial de Vitória e dois representantes da comunidade. O Sindicato da Construção Civil do Espírito

Santo pleiteou a inclusão de um de seus membros, mas não foi aceito.

No zoneamento urbanístico, as áreas residenciais foram reduzidas de seis para cinco, e as comerciais de três para duas. Foi incluído um parágrafo no artigo 50, permitindo construção de residências unifamiliares acima da cota de 50 metros em lotes que dão frente para logradouros existentes, e já cadastrados.

Outra modificação importante, segundo a Federação das Indústrias do Espírito Santo, refere-se aos modelos de assentamento, que definem os parâmetros de ocupação e edificação, como o gabarito dos prédios. "Reconhecemos que houve melhoria, pois de 14 modelos que havia, passaram para 9, havendo também uma forma de simplificação".

Quanto ao gabarito, que permite um máximo de 12 pavimentos, a Federação das Indústrias (Findes) diz que "realmente o assunto é técnico e, por isso mesmo, somente o Sindicato da Construção Civil é que tem

condições de avaliar se é ou não apropriado. "Mas a federação acha que houve melhoria neste sentido, porque, enquanto no plano anterior, os edifícios podiam ter no máximo seis, sete ou oito pavimentos, no atual existem três modelos de assentamento com gabarito de até 12.

No centro de Vitória será permitido construir até 12 pavimentos; na Praia do Canto, Bento Ferreira, Santa Lúcia e Camburi, 12 pavimentos; Cidade Alta, 3 pavimentos; Santo Antônio, Maruípe, Jucutuquara, Jardim Camburi, 4 pavimentos; Aterro do Suá (algumas quadras), 12 pavimentos; Santa Clara e Fonte Grande, 4 pavimentos.

O plano cria também um conceito de patrimônio municipal, através do qual define como de interesse da população paisagens naturais, edificações, os quais poderão ser tombados pelo município. Neste caso foram catalogados mais de 100 prédios, que não poderão ser derrubados após a vigência do PDU.

Uma briga pelo espaço em Vitória

Os empresários da construção civil querem ocupar mais espaço no solo de Vitória. A Prefeitura quer limitar esta ocupação. Este, entre outros menos relevantes, é o principal ponto de divergência do Plano Diretor Urbano do município, cujo encaminhamento à Câmara Municipal — para ser transformado em lei — vem se arrastando há vários meses. Admite-se, agora, que poderá ser enviado no início do mês que vem, e não no final deste, como vinha sendo anunciado.

Ter condições de construir, por exemplo, um edifício encostado a outro hoje é possível em Vitória, porque a legislação de uso do solo permite. Com o Plano Diretor Urbano, isso não será mais possível, especialmente em algumas regiões, no que os empresários da construção civil discordam. O Instituto dos Arquitetos (seção do Espírito Santo) e a prefeitura não aceitam os argumentos da iniciativa privada e cria-se aí uma divergência quase que insuperável.

Enquanto o PDU não é remetido à Câmara, onde será transformado em lei, os empresários da construção civil aproveitam para aprovar seus projetos, de acordo com os próprios interesses. Sabem, é óbvio, que essa oportunidade poderá durar pouco, mas não desistem de mudar o plano. Não é este o único ponto divergente entre o Poder Público e a iniciativa privada, mas ele é considerado um dos mais importantes.

Um dado importante nisso tudo é que, desde março, a Prefeitura de Vitória vem adiando o envio do PDU à Câmara, por conseguinte adiando a colocação da lei em vigor. Alega que a demora se deve à necessidade de um consenso entre todas as partes interessadas, coisa que não teve sucesso em vários pontos, e não terá, como é reconhecido oficialmente. A legislação não terá efeito retroativo, portanto não poderá revogar aprovação de construções autorizadas atualmente. Assim sendo, quanto mais demora o Plano Diretor Urbano ser colocado em prática, mais se agrava o problema de ordenamento urbano do município.

AFASTAMENTO LATERAL

O vice-presidente do Sindicato da Construção Civil do Espírito Santo, João Luiz Tovar, considera, em princípio, o envio do PDU à Câmara, no mês de agosto, ato precipitado por parte da prefeitura. Entende que há necessidade de debate mais amplo sobre o plano, embora o considere de "fundamental importância para a cidade, principalmente para os empresários". Mas, para ser transformado em lei, "falta-lhe definição em vários pontos".

tes para afastamento lateral, os empresários da construção civil — através de seus órgãos de representação — reivindicam modificações quanto aos modelos de assentamentos dos prédios, coeficientes de aproveitamento dos terrenos, gabaritos, zoneamento da cidade e querem mais um membro no Conselho Municipal do PDU.

Algumas das reivindicações são consideradas pelo município como deturpação na filosofia básica do Plano Diretor Urbano. Isso porque, pela primeira vez, está se tentando criar uma lei voltada para "os interesses coletivos e não de uma minoria", conforme raciocina o presidente do IAB-ES.

Para exemplificar o quanto o PDU pretende disciplinar e ordenar a ocupação do solo em Vitória, o secretário de Obras da Prefeitura, Laerce Machado, citou que até então qualquer empresário que queira implantar uma indústria de soda cáustica em Santo Antônio, vocacionalmente um bairro 92 por cento residencial, não encontrará impedimento algum, mas com o plano em vigor isso será impossível.

Da mesma forma como será proibido instalar em Santo Antônio uma indústria de soda cáustica, não será permitido construir prédios com mais de 12 andares em qualquer parte do município. Todo o espaço físico de Vitória foi dividido (o chamado zoneamento), de forma que nessas áreas se concentrem atividades previamente estabelecidas. Com isso, o crescimento ou desenvolvimento de cada uma delas será planejado, dirigido e ordenado — considerando a filosofia do PDU.

NOVA FASE

A legislação que agora quer se implantar em Vitória é consequência direta do que ocorreu no município nos últimos 10 anos, principalmente. A cidade, neste período, deixou de ter uma vida um tanto provinciana e passou a um estágio de industrialização. Essa industrialização motivou um processo de ocupação do solo urbano de forma desordenada, devido particularmente ao êxodo rural que despejou na área urbana um contingente de pessoas que a estrutura administrativa não esperava, e não estava preparada para receber.

Para se ter uma idéia do quanto a legislação de uso do solo, ainda em vigor, não se preocupa com os interesses da coletividade como um todo, o presidente do IAB-ES, Kleber Frizzera, diz que ela "é uma colcha de retalhos, feita ao sabor dos interesses de grupos. Ao contrário, o PDU, além de propor a garantia de vida decente para a população, procura distribuir a infra-

estruturas e pressões do setor empresarial. O projeto da nova lei, quando em discussão na Câmara de Vitória, de 12 a 19 de outubro do ano passado, recebeu muitas críticas, e teve que ser retirado para alterações, algumas das quais bastante significativas e que mostraram profundas concessões por parte do Poder Público.

Durante a fase de modificações no PDU, aí sim os técnicos da Prefeitura tiveram participação direta na elaboração do novo texto, e praticamente todo o trabalho feito foi coordenado por elementos do município, e não mais pela Fundação Jones dos Santos Neves. Mas, se por um lado os técnicos da municipalidade conseguiram tomar a dianteira do plano, por outro tiveram que enfrentar outros obstáculos mais sérios: defender com os empresários da construção civil, através de suas entidades representativas, questões inegociáveis.

CONSENSO DIFÍCIL

Para se compreender como o PDU é importante, polêmico e motivo de um jogo de interesses de grande amplitude, é bom lembrar do seguinte, a título de exemplo: com a inflação maior que a correção monetária das cadernetas de poupança, é comum nos dias de hoje se afirmar que a melhor maneira de evitar a desvalorização do dinheiro é aplicá-lo na compra de imóveis, seja um lote, um apartamento ou uma casa.

O PDU, pelo menos na opinião do vice-presidente do Sindicato da Construção Civil, João Luiz Tovar, influi negativamente nesse mercado de investimento. Segundo ele, os modelos de assentamento que irão definir as taxas de ocupação do solo "irão inviabilizar a construção de edificações". Citou, como exemplo, a Praia do Canto e Camburi, onde os terrenos disponíveis medem em média 14 metros de frente e área de 600 metros quadrados. Para ele, será difícil aproveitar tais áreas de forma comercializável.

Além do mais, João Luiz Tovar alega que, sendo prejudicado o uso dos terrenos, estes serão desvalorizados, pois a capacidade de construção estará reduzida. Não se encerram aqui os pontos divergentes do Plano Diretor Urbano de Vitória, o qual será encaminhado à Câmara Municipal sem o consenso de todos quanto a seu conteúdo. Quando isto acontecer, caberá aos vereadores a tarefa de solucionar o que o setor técnico da PMV não conseguiu.

Conforme explicação do chefe do Departamento de Controle de Edificação da PMV, Danilo Lins Martins, o impasse que ainda existe sobre o PDU deve-se ao fato de

Texto de Rossini Amaral
Foto de Gildo Loiola

Dia 10 próximo faz um ano que o Plano Diretor Urbano de Vitória (PDU) vem sendo discutido, alterado, sofrendo adiamentos em seu envio à Câmara de Vereadores, criticado e motivo de pressões e divergências. Prevê-se que justamente no mês de setembro ele seja levado para o legislativo, onde, transformado em lei, determinará uma nova ordem na exploração dos espaços do município.

Até agora o PDU sofreu uma série de alterações, uma das quais no Conselho Municipal, que passou de 9 para 19 membros, incluindo mais quatro representantes da prefeitura, Fema, Cesan, Escelsa, Telést, Federação da Indústria do Espírito Santo, Associação Comercial de Vitória e dois representantes da comunidade. O Sindicato da Construção Civil do Espírito

Santo pleiteou a inclusão de um de seus membros, mas não foi aceito.

No zoneamento urbanístico, as áreas residenciais foram reduzidas de seis para cinco, e as comerciais de três para duas. Foi incluído um parágrafo no artigo 50, permitindo construção de residências unifamiliares acima da cota de 50 metros em lotes que dão frente para logradouros existentes, e já cadastrados.

Outra modificação importante, segundo a Federação das Indústrias do Espírito Santo, refere-se aos modelos de assentamento, que definem os parâmetros de ocupação e edificação, como o gabarito dos prédios. "Reconhecemos que houve melhoria, pois de 14 modelos que havia, passaram para 9, havendo também uma forma de simplificação".

Quanto ao gabarito, que permite um máximo de 12 pavimentos, a Federação das Indústrias (Fines) diz que "realmente o assunto é técnico e, por isso mesmo, somente o Sindicato da Construção Civil é que tem

condições de avaliar se é ou não apropriado. "Mas a federação acha que houve melhoria neste sentido, porque, enquanto no plano anterior, os edifícios podiam ter no máximo seis, sete ou oito pavimentos, no atual existem três modelos de assentamento com gabarito de até 12.

No centro de Vitória será permitido construir até 12 pavimentos; na Praia do Canto, Bento Ferreira, Santa Lúcia e Camburi, 12 pavimentos; Cidade Alta, 3 pavimentos; Santo Antônio, Maruípe, Jucutuquara, Jardim Camburi, 4 pavimentos; Aterro do Suá (algumas quadras), 12 pavimentos; Santa Clara e Fonte Grande, 4 pavimentos.

O plano cria também um conceito de patrimônio municipal, através do qual define como de interesse da população paisagens naturais, edificações, os quais poderão ser tombados pelo município. Neste caso foram catalogados mais de 100 prédios, que não poderão ser derrubados após a vigência do PDU.

Uma briga pelo espaço em Vitória

Os empresários da construção civil querem ocupar mais espaço no solo de Vitória. A Prefeitura quer limitar esta ocupação. Este, entre outros menos relevantes, é o principal ponto de divergência do Plano Diretor Urbano do município, cujo encaminhamento à Câmara Municipal — para ser transformado em lei — vem se arrastando há vários meses. Admite-se, agora, que poderá ser enviado no início do mês que vem, e não no final deste, como vinha sendo anunciado.

Ter condições de construir, por exemplo, um edifício encostado a outro hoje é possível em Vitória, porque a legislação de uso do solo permite. Com o Plano Diretor Urbano, isso não será mais possível, especialmente em algumas regiões, no que os empresários da construção civil discordam. O Instituto dos Arquitetos (seção do Espírito Santo) e a prefeitura não aceitam os argumentos da iniciativa privada e cria-se aí uma divergência quase que insuperável.

Enquanto o PDU não é remetido à Câmara, onde será transformado em lei, os empresários da construção civil aproveitam para aprovar seus projetos, de acordo com os próprios interesses. Sabem, é óbvio, que essa oportunidade poderá durar pouco, mas não desistem de mudar o plano. Não é este o único ponto divergente entre o Poder Público e a iniciativa privada, mas ele é considerado um dos mais importantes.

Um dado importante nisso tudo é que, desde março, a Prefeitura de Vitória vem adiando o envio do PDU à Câmara, por conseguinte adiando a colocação da lei em vigor. Alega que a demora se deve à necessidade de um consenso entre todas as partes interessadas, coisa que não teve sucesso em vários pontos, e não terá, como é reconhecido oficialmente. A legislação não terá efeito retroativo, portanto não poderá revogar aprovação de construções autorizadas atualmente. Assim sendo, quanto mais demora o Plano Diretor Urbano ser colocado em prática, mais se agrava o problema de ordenamento urbano do município.

AFASTAMENTO LATERAL

O vice-presidente do Sindicato da Construção Civil do Espírito Santo, João Luiz Tovar, considera, em princípio, o envio do PDU à Câmara, no mês de agosto, ato precipitado por parte da prefeitura. Entende que há necessidade de debate mais amplo sobre o plano, embora o considere de "fundamental importância para a cidade, principalmente para os empresários". Mas, para ser transformado em lei, "falta-lhe definição em vários pontos".

Mas, uma das maiores preocupações de João Luiz Tovar está no afastamento lateral, expressão técnica que limita a distância que deve existir entre um prédio e outro. Isso, para a construção civil, significa perder dinheiro, pois compra uma determinada área de terreno e, por força de lei (no caso, o PDU), o seu aproveitamento terá que ser menor. Para compensar, o empresário transfere para o preço da construção o que perdeu com o terreno, o que, segundo eles, nem sempre é bom negócio.

O que os empresários querem neste sentido, na opinião do presidente do Instituto dos Arquitetos do Brasil, seção do Espírito Santo, Kléber Frizera, é "menos importante que o interesse de quem fosse morar atrás de uma coluna de prédios, todos encostados uns aos outros". Um exemplo apontado seria Camburi, onde atualmente ainda é permitida a passagem da corrente de ar marítimo para os prédios situados distantes da praia. O mesmo acontece em relação à luz do sol, que não é coberta pelos edifícios altos em prejuízo de outros de menor altura; e ainda o aspecto paisagístico, que não foi ainda prejudicado. Todas estas vantagens, segundo Kléber, poderiam desaparecer caso fosse atendida a vontade da construção civil.

Além da discordância quanto aos limi-

tes para afastamento lateral, os empresários da construção civil — através de seus órgãos de representação — reivindicam modificações quanto aos modelos de assentamentos dos prédios, coeficientes de aproveitamento dos terrenos, gabaritos, zoneamento da cidade e querem mais um membro no Conselho Municipal do PDU.

Algumas das reivindicações são consideradas pelo município como deturpação na filosofia básica do Plano Diretor Urbano. Isso porque, pela primeira vez, está se tentando criar uma lei voltada para "os interesses coletivos e não de uma minoria", conforme raciocina o presidente do IAB-ES.

Para exemplificar o quanto o PDU pretende disciplinar e ordenar a ocupação do solo em Vitória, o secretário de Obras da Prefeitura, Laerce Machado, citou que até então qualquer empresário que queira implantar uma indústria de soda cáustica em Santo Antônio, vocacionalmente um bairro 92 por cento residencial, não encontrará impedimento algum, mas com o plano em vigor isso será impossível.

Da mesma forma como será proibido instalar em Santo Antônio uma indústria de soda cáustica, não será permitido construir prédios com mais de 12 andares em qualquer parte do município. Todo o espaço físico de Vitória foi dividido (o chamado zoneamento), de forma que nessas áreas se concentrem atividades previamente estabelecidas. Com isso, o crescimento ou desenvolvimento de cada uma delas será planejado, dirigido e ordenado — considerando a filosofia do PDU.

NOVA FASE

A legislação que agora quer se implantar em Vitória é consequência direta do que ocorreu no município nos últimos 10 anos, principalmente. A cidade, neste período, deixou de ter uma vida um tanto provinciana e passou a um estágio de industrialização. Essa industrialização motivou um processo de ocupação do solo urbano de forma desordenada, devido particularmente ao êxodo rural que despejou na área urbana um contingente de pessoas que a estrutura administrativa não esperava, e não estava preparada para receber.

Para se ter uma idéia do quanto a legislação de uso do solo, ainda em vigor, não se preocupa com os interesses da coletividade como um todo, o presidente do IAB-ES, Kleber Frizera, diz que ela "é uma colcha de retalhos, feita ao sabor dos interesses de grupos. Ao contrário, o PDU, além de propor a garantia de vida decente para a população, procura distribuir a infraestrutura urbana de maneira mais democrática, limitando a densidade demográfica".

Para que a legislação (o PDU) não tivesse influência de grupos isolados, em prejuízo da população, sua elaboração original não foi feita pelos técnicos da Prefeitura de Vitória, embora, em princípio, estes tivessem melhores condições de fazê-lo, devido à convivência diária com os problemas do município. Eles, no entanto, estariam mais vulneráveis às pressões que os técnicos da Fundação Jones dos Santos Neves, conforme raciocinou uma fonte.

Foram justamente os técnicos da Fundação Jones dos Santos Neves que elaboraram o Plano Diretor Urbano de Vitória, que custou Cr\$ 1,8 milhão. Por causa disso, os técnicos da prefeitura não ficaram satisfeitos, pois afinal acharam que deviam ser eles os responsáveis diretos na criação da nova legislação. Isso criou uma área de atrito entre os dois órgãos, embora tudo tenha sido resolvido, com ambos voltando a se entender como anteriormente.

O atrito entre a prefeitura e a Fundação Jones dos Santos Neves, por causa do PDU, foi contornado graças à necessidade de se fazer uma série de modificações em seu conteúdo, atendendo a sugestões, exigências

e pressões do setor empresarial. O projeto da nova lei, quando em discussão na Câmara de Vitória, de 12 a 19 de outubro do ano passado, recebeu muitas críticas, e teve que ser retirado para alterações, algumas das quais bastante significativas e que mostraram profundas concessões por parte do Poder Público.

Durante a fase de modificações no PDU, aí sim os técnicos da Prefeitura tiveram participação direta na elaboração do novo texto, e praticamente todo o trabalho feito foi coordenado por elementos do município, e não mais pela Fundação Jones dos Santos Neves. Mas, se por um lado os técnicos da municipalidade conseguiram tomar a dianteira do plano, por outro tiveram que enfrentar outros obstáculos mais sérios: defender com os empresários da construção civil, através de suas entidades representativas, questões inegociáveis.

CONSENSO DIFÍCIL

Para se compreender como o PDU é importante, polêmico e motivo de um jogo de interesses de grande amplitude, é bom lembrar do seguinte, a título de exemplo: com a inflação maior que a correção monetária das cadernetas de poupança, é comum nos dias de hoje se afirmar que a melhor maneira de evitar a desvalorização do dinheiro é aplicá-lo na compra de imóveis, seja um lote, um apartamento ou uma casa.

O PDU, pelo menos na opinião do vice-presidente do Sindicato da Construção Civil, João Luiz Tovar, influi negativamente nesse mercado de investimento. Segundo ele, os modelos de assentamento que irão definir as taxas de ocupação do solo "irão inviabilizar a construção de edificações". Citou, como exemplo, a Praia do Canto e Camburi, onde os terrenos disponíveis medem em média 14 metros de frente e área de 600 metros quadrados. Para ele, será difícil aproveitar tais áreas de forma comercializável.

Além do mais, João Luiz Tovar alega que, sendo prejudicado o uso dos terrenos, estes serão desvalorizados, pois a capacidade de construção estará reduzida. Não se encerram aqui os pontos divergentes do Plano Diretor Urbano de Vitória, o qual será encaminhado à Câmara Municipal sem o consenso de todos quanto a seu conteúdo. Quando isto acontecer, caberá aos vereadores a tarefa de solucionar o que o setor técnico da PMV não conseguiu.

Conforme explicação do chefe do Departamento de Controle de Edificação da PMV, Danilo Lins Martins, o impasse que ainda existe sobre o PDU deve-se ao fato de o município não abrir mão de questões como gabarito (limite máximo para altura dos prédios), afastamento lateral (distância que separa um prédio do outro), modelos de assentamento e outros.

Como última tentativa para conseguir o consenso dos empresários, a Prefeitura de Vitória está usando o IAB-ES como mediador nas negociações com a construção civil. O presidente do Instituto dos Arquitetos, Kleber Frizera, informou que está se reunindo com o Sindicato da Construção Civil, analisando os modelos de assentamento dos prédios, zonas de uso dos terrenos e outros pontos conflitantes, para, posteriormente, encaminhar ao município um documento conjunto de sugestões para o PDU.

Kleber Frizera acredita que, ao final das negociações, possa conseguir resultados positivos, pois vem notando da parte do Sindicato da Construção Civil "boa vontade em chegar a um consenso sobre algumas propostas do plano". Menos otimismo foi registrado pelo coordenador do PDU, Danilo Lins Martins, que não crê que haja possibilidade de acordo nas reivindicações dos empresários, as quais serão transferidas para a Câmara, onde os vereadores ficarão com a responsabilidade de decisão.