

# Novo PDU protege mangues e encostas

Texto de José Maria Batista  
Fotos de Josemar Gonçalves

Criação das reservas de mangues sugeridas pela Fundação Estadual de Meio Ambiente e legislação específica para preservação do verde das encostas de Vitória foram duas novidades incluídas no Plano Diretor Urbano de Vitória, que já está concluído e deverá ser encaminhado à Câmara Municipal, este mês. A informação foi prestada pelo secretário municipal de Obras, Laerce Machado.

No momento, o que impede a divulgação do PDU são dois problemas: um alimentar e outro técnico. A explicação é do próprio Laerce Machado, preocupado em encontrar um momento ideal em que possa contar com a presença de todos os jornalistas — e as chefias — encarregados de cobrir o setor de cidade, para lhes apresentar uma cópia do PDU. Ele pretendia até ontem entregar pessoalmente uma cópia do plano para cada elemento da imprensa e, numa longa explanação, pedir o apoio de todos para o projeto. Tudo, logicamente, no Hotel Senac, em meio a um jantar onde a nota seria a ausência de autoridades.

Mas ontem ele já pendia para um novo lado da questão. O secretário vem encontrando dificuldade em conseguir um horário para reunir toda a imprensa e está em dúvida sobre um almoço ou jantar no sábado. E pode substituir tudo isso por uma mesa-redonda, em um dos salões da prefeitura, onde reunirá a imprensa — sem almoço ou jantar — entregando uma cópia do plano para cada repórter — e editor — que comparecer, propondo-se a fornecer, logo em seguida, todas as explicações necessárias, permitindo ainda que os itens do plano sejam questionados posteriormente, pela imprensa e órgãos classistas.

O outro impedimento para a divulgação e apresentação do PDU é mais de ordem técnica. Corre que, para a distribuição do projeto, o secretário resolveu preparar 50 prospectos, cujas cópias foram xerocadas na prefeitura. Daí foram encaminhadas para a Fundação Jones dos Santos Neves, onde estão sendo encadernadas. Todo esse processo, no entanto, vem adiando — e deve ser adiada ainda mais — a divulgação do projeto, já reformulado com as sugestões apresentadas durante os três últimos debates promovidos pelo poder público para tentar se encontrar uma solução que contentasse a todos, em termos de PDU.

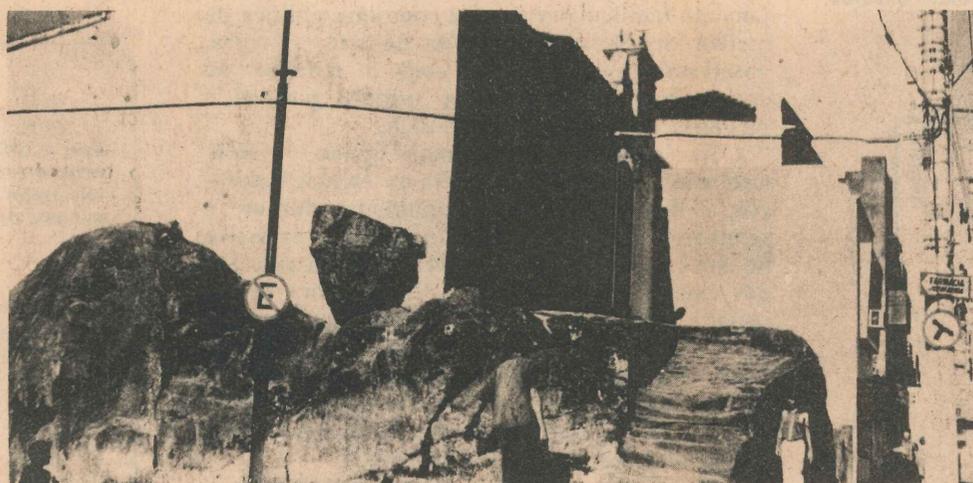
Isso porque a Fundação Jones dos Santos Neves não terá, nos próximos dez dias, condições de concluir a encadernação dos 50 volumes a serem distribuídos inicialmente para a imprensa e acompanhar as vias do anteprojeto de lei a ser encaminhado para entidades de classe que irão debater, de novo, os adendos formulados. Mas essa ausência de pressa na encadernação — fase final — do Plano de Desenvolvimento Urbano de Vitória não parece preocupar muito as autoridades.

Assim é que na apresentação das "modificações do PDU de Vitória", a Fundação Jones dos Santos Neves, depois de uma abertura onde procura explicar a preocupação em "aprimorar os instrumentos de controles desses fenômenos e da consolidação da política urbana", justifica a morosidade na encadernação, explicando que "a antevisão do futuro é especialmente aleatória — por mais que o planejamento esteja embasado em dados — pois as inúmeras variáveis que jogam na dinâmica de um aglomerado humano em expansão tecem complexa teia em estado permanente de mudança".

Indo mais além, a fundação diz ainda: daí que qualquer plano, para ser factível, deve ser entendido como ponto de partida para a ação de ajustamento da realidade urbana ao desejado e referência para as revisões que levem à concepção mais adequada em



As desapropriações vão atingir os mangues, para sua preservação



As edificações de interesse cultural são protegidas, no PDU

face de futuros desenvolvimentos. Foi com esse espírito que a FJSN realizou alguns debates sobre a proposta do Plano Diretor Urbano de Vitória. E pode até ser que estes mesmos motivos promovam a demora atual na finalização do projeto. Afinal, depois de inúmeros debates não se justificariam erros de paginação num projeto tão importante".

## MODIFICAÇÕES

Mas, independente disso, tanto a Fundação Jones Santos Neves como a prefeitura de Vitória procuraram inserir no novo documento do PDU todas as recomendações feitas durante os três debates sobre o plano. Debates esses realizados, respectivamente, entre 10 e 14 de setembro do ano passado, por iniciativa da Secretaria de Obras; de 12 a 19 de outubro passado, por iniciativa da Câmara Municipal; e, finalmente, no dia 25 do mesmo mês, em conjunto com o Instituto dos Arquitetos do Brasil, seção do Espírito Santo. Desta última participaram associações profissionais e comunidades de bairros do município.

E de posse desses dados a PMV e a FJSN se reuniram, no mês de dezembro passado, estabelecendo as modificações, "frutos de todas as discussões anteriores, sem contudo ferir os objetivos do Plano, com os quais todos concordam", segundo o mesmo documento. Assim, a primeira alteração foi na

constituição do conselho, que passará a ter 19 membros, incluindo-se os diretores de Coordenadoria de Planejamento Administrativo, da Divisão de Análise e Projeto e diretor de Planejamento da Secretaria Municipal de Obras. Mais quatro órgãos públicos terão também representantes: Fema, Cesan, Escelsa e Telest.

Duas entidades também farão parte do conselho: a Associação Comercial de Vitória e a Federação das Indústrias do Espírito Santo. Finalmente, foram incluídos também dois representantes das comunidades de bairro. Todos, evidentemente, receberão "jetons". A longa lista das modificações exigiu dez laudas datilografadas em espaço três, modificando ao todo três títulos, quatro capítulos, oito seções e seis subseções, além de 12 anexos. Os dois últimos, anexos 11 e 13, foram introduzidos no plano e referem-se às proibições para abertura de garagens no centro da cidade e relação dos edifícios a serem preservados.

Basicamente as modificações foram as seguintes: 1) "Alteração na classificação do zoneamento, modificando-se o uso de algumas zonas e ficando novas dimensões para área e testada mínima dos lotes nas zonas de uso objeto do parcelamento. As zonas residenciais foram reduzidas para cinco e as comerciais para duas, permitindo-se a construção de residências unifamiliares acima da

conta de 50 metros, desde que em lotes frontais para logradouros existentes e já cadastrados.

2) Alteradas as atividades em relação às categorias de uso, notadamente quanto ao comércio local e de bairro, serviço local e de bairro e industrial de médio porte. Foram alteradas as dimensões das quadras e os lotes terão obrigatoriamente dimensões mínimas de 10m e 300 metros quadrados para receber edificações. Ficou ressalvada, no entanto, a exceção para os lotes com dimensões inferiores ainda não edificados mas já cadastrados e os que possuam edificações dentro da mesma característica.

Um terceiro detalhe refere-se aos recursos. Agora o PDU permite a edificação de recuo nos fundos, sendo dispensado nas residências unifamiliares, sendo permitida a construção de garagens no recuo de frente, desde que em terrenos de aclive, ou declive, superior a 15 por cento. Ficando o mesmo dispensado, em muitos casos, exceção feita nas zonas comerciais e nos lotes com profundidade inferior a 15 metros e área inferior a 300 metros quadrados, quando não exista projeto de alargamento.

Conforme o anteriormente noticiado, o centro da cidade somente poderá ter prédios de 12 pavimentos, o mesmo acontecendo com os bairros Praia do Canto, Bento Ferreira, Santa Lúcia, Camburi e algumas quadras do aterro da praia do Suá. O gabarito máximo da Cidade Alta será de três pavimentos, enquanto na rua Santa Clara, no morro da Fonte Grande, nos bairros Jardim Camburi, Santo Antônio, Maruípe, e Jucutuquara somente será permitida construção de até quatro pavimentos.

Diversas ruas da cidade não poderão abrir mais garagens, enquanto se propõe um novo perfil para algumas vias principais, em função do sistema viário e transporte coletivo, introduzindo-se inclusive ciclovias. No tocante à proteção ambiental e paisagística, que tem um capítulo (V) especial dentro do Plano Diretor Urbano da cidade, está prevista a desapropriação para proteção do patrimônio ambiental, através de permuta, com a facilidade de se construir em outro lote de terreno, ficando-se um acréscimo de 110 por cento da área que se poderá construir no imóvel objeto da desapropriação.

Assim, além da possibilidade de desapropriação de todas as residências nos morros de Vitória acima da "cota 50" com permissão para que os proprietários façam nova construção, em lote permutado, com melhores características, a mesma medida poderá ser aplicada também aos mangues ainda não destruídos pelas constantes invasões dos terrenos de marinha.

Com isso, a municipalidade deixa em aberto a possibilidade da Fundação Estadual do Meio Ambiente desenvolver o seu projeto de preservação dos mangues de quatro regiões do Espírito Santo, incluindo-se entre elas o estuário do Rio Santa Maria. E, apesar de permitir a construção unifamiliar acima da cota 50, a prefeitura também pelo mesmo PDU, poderá determinar a desapropriação das áreas ocupadas, restaurando as áreas verdes das encostas da cidade, sem, aparentemente, maior prejuízo para os que atualmente nelas residem.

Tudo isso está definido na seção II do capítulo V, "Da desapropriação e da servidão administrativa", ficando mais caracterizado na subseção II, que fala da "Proteção das edificações de interesse socio-cultural". Nesta subseção há artigos específicos onde se modifica a conceituação da definição de preservação ambiental ao lado de uma listagem, em um dos 12 anexos alterados, dos edifícios que a prefeitura de Vitória entende como de preservação necessária, devido ao interesse social e cultural que representam para o estado.