



Câmara Municipal de Vitória

Vitória
Meu amor

PDU: VITÓRIA PRECISA DELE

AS 22993

A Câmara Municipal de Vitória, sob a presidência do vereador Arnaldo Pinto da Vitória, prosseguiu esta semana os debates sobre o Plano Diretor Urbano do município. Para que todos os vereadores se aprofundassem mais na matéria, a CMV trouxe a Vitória o arquiteto urbanista Heitor Ferreira de Souza, formado pela Universidade de São Paulo e com grande experiência em projetos semelhantes.

No dia 16, quarta-feira, foi desenvolvido um debate com os vereadores, durante toda a tarde, onde todos tiveram oportunidade de discutir os pontos conflitantes. No dia seguinte, também à tarde, o conferencista Heitor Ferreira fez uma palestra para todos os interessados, contando com a maioria dos vereadores, de técnicos da área, empresários e inúmeros assistentes.

Falando sobre Vitória, Heitor Ferreira disse que "as condições geológicas do município são bastante diferentes e o sítio urbano é impositivo, sendo fator determinante no assentamento humano". Ele alertou ainda para a necessidade de se continuar a discutir o assunto e determinar logo o planejamento urbano da capital — única no Brasil a não ter o seu PDU.

Heitor Ferreira fez questão de enfatizar que a discussão não deve envolver apenas a ilha, mas todo o aglomerado urbano da Grande Vitória, fazendo questão de citar um problema ocorrido em Goiânia, onde foram feitas exigências e os empreendimentos passaram para Aparecida do Norte, um município vizinho, quase continuidade de Goiânia, ocasionando assim, maiores problemas já que, o município não tinha a mínima infraestrutura.

"Dentro dos padrões do Brasil, o Plano Diretor Urbano de Vitória é ótimo, mas sempre poderemos dar um passo à frente. O projeto pode ser enriquecido com estudos novos e completando-se a sua ideologia, definindo-se bem as zonas de uso residencial, comercial, institucional, histórica, serviço e industrial. É preciso se estabelecer os zoneamentos, já previstos no PDU. Não se pode deixar repetir aqui, o que aconteceu com Cubatão, cidade encravada no interior paulista e a mais poluída do mundo", explicou Heitor Ferreira.

E continuando, disse ele: o desenvolvimento urbano de Vitória deve ser tratado de forma muito complexa, muito aprofundada, diante da problemática do sítio urbano em dois aspectos: fisicamente — sobre as condições físicas do sítio e, segundo, quanto as atividades e funções previstas, pois nós temos atividades de Governo, atividades industriais pesadíssimas e, evidentemente, temos atividades de habitação, serviços. E tudo isso, determina o padrão urbano da cidade.

Após a palestra, que veio enriquecer a discussão do PDU e mostrar o interesse da Câmara Municipal de Vitória na busca de soluções reais para os problemas da comunidade, foi iniciado o debate, com a participação de vereadores, técnicos e do público presente.

O vereador Ruy Crespo questionou o chefe da Divisão de Projetos da Cesan, Fernando Guzzo, sobre o Plano Diretor de Água e Esgotos, engavetado há 10 anos e que se hoje fosse colocado em prática, custaria cerca de Cr\$ 550 bilhões e também sobre as condições que a Cesan atenderia à população de Jardim da Penha e Camburi se o gabarito fosse liberado para 12 andares.

Fernando Guzzo disse que a partir do início de 84, o projeto será iniciado em Jardim da Penha. Esta seria a

nossa primeira etapa, procurando viabilizar, o Plano Diretor de Água e Esgotos. A segunda etapa seria para atender à região de Praia do Suá, Praia do Canto, Maruípe, Goiabeiras, Jucutuquara. Este projeto seria iniciado em julho de 84.

"A maior preocupação da Cesan hoje é quanto a condição de ocupação dessas regiões, pois, não sabemos como dimensionar o nosso sistema. É por isso que estamos aguardando a aprovação do PDU", explicou Fernando Guzzo.

Gibson Muniz expôs suas dúvidas quanto ao aumento da população de determinado bairro, que, segundo ele, não tem a infraestrutura básica condizente e que historicamente, não vai sair. E perguntou: quais as garantias que teremos se esse plano é o melhor para esse determinado bairro?

Respondendo-lhe, Fernando Guzzo disse que só pode ser iniciada uma obra se tiver pronto o projeto, você só pode iniciar um projeto, se tiver parâmetros e um dos parâmetros é a densidade populacional. Se eu tiver essa densidade baixa, eu vou subdimensionar essa obra e se eu dimensionar numa densidade alta e essa densidade, por um motivo qualquer não acontecer, eu estaria onerando uma obra desnecessariamente. Para a Cesan fazer uma obra é necessário um subsídio, uma definição. Trabalhar sem essa definição fica um pouco difícil".

Já José Marcos Porto, sociólogo, colocou a sua preocupação quanto à preservação dos mangues de Vitória e do estuário natural. Respondendo-lhe, o professor Heitor Ferreira disse que é decisiva uma ideologia de organização, de ocupação dos espaços e o PDU avança nisso.

Para o presidente do Sindicato da Indústria da Construção Civil — Sindicato, João Luís Tovar, "seria oportuno a aprovação de um Plano Diretor Urbano. Nós, simplesmente, temos interesse de que haja um plano racional, que nos permita construir. Vitória é uma cidade atípica, que é morro e mar, então, a verticalização é fatal. O fato de subir não significa piorar a condições de vida, muito pelo contrário a maioria das vezes, só é necessário disciplinar".

Falando na ocasião, o vereador Stan Stein destacou o planejamento urbano mas, enquanto permanecer destacado ele — a camisa de força de centralização tributária não haverá nenhum PDU executável, não haverá nenhum planejamento executável.

A vereadora Beth Osório, destacou a sua preocupação quanto aos aterros, assunto que, na sua opinião, deve ser melhor estudado, aprofundado. Já o vereador Máximo Vieira Varella ressaltou a valiosa contribuição de Heitor Ferreira e também, "que o PDU é uma necessidade, sem ele, Vitória não poderá ao menos marchar, ficará cada vez pior".

A mesa diretora dos debates da Câmara Municipal foi composta — além do presidente da CMV, Arnaldo Pinto da Vitória e do arquiteto e urbanista Heitor Ferreira de Souza — por Chrisógono Teixeira da Cruz (empresário e ex-prefeito de Vitória), Wilton Sully (presidente da Associação Comercial de Vitória, João Luís Tovar (presidente do Sindicato), Gabriel Bittencourt (do Instituto Histórico e Geográfico do Espírito Santo), Claudionor Antunes Pinto (secretário municipal da Fazenda), Edgar Henrique Klever (secretário municipal de Planejamento), Miguel Deps (secretário municipal da Administração) e Constantino Helal (Sindicato dos Lojistas e Clubes dos Diretores Lojistas de Vitória).

PARECER SOBRE O PROJETO DE LEI QUE DISPÕE SOBRE O DESENVOLVIMENTO URBANO NO MUNICÍPIO DE VITÓRIA, INSTITUI O PLANO DIRETOR URBANO E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS

Heitor Ferreira de Souza

Os antecedentes que determinaram a proposição de uma lei que discipline o planejamento urbano de Vitória, sugerem a necessidade de se compreender a importância e a oportunidade que representa a aprovação do projeto de lei em tramitação na Câmara Municipal.

A importância de ser aprovada uma lei que oriente a ordenação do uso e da ocupação do solo urbano do Município, pode ser avaliada pelo esforço já desenvolvido pela administração municipal e mesmo pela comunidade na identificação dos problemas urbanos que estão a exigir solução. Tanto a administração municipal como a população tem plena consciência e clareza dos prejuízos a que estão sujeitos pela não solução desses problemas. Estes prejuízos são de natureza econômica, social, institucional e física. Os riscos que correm os investimentos públicos e privados não podem ser ampliados; os malefícios provocados pelas péssimas condições sanitárias que a população está vivendo não devem ser agravados; os desencontros entre a ação dos órgãos e níveis de governo que atuam no Município vêm inviabilizando a própria solução dos problemas e, a destruição de elementos naturais afetando a própria estrutura do sítio urbano de Vitória tende a atingir um grau de desequilíbrio ecológico incompatível com o bem-estar necessário à vida humana.

A oportunidade de ser aprovada lei em proposição, também deve ser considerada na medida em que não se deve perder o esforço já dispendido, particularmente quanto ao aproveitamento dos estudos e contribuições consolidadas no processo de equacionamento e formulação das proposições que consubstanciaram o projeto de lei. A desatualização dos dados e informações que subsidiaram o referido processo pode determinar a necessidade de se realizar reformulações que exigem um prazo que terminaria por adiar o início de encaminhamento das soluções perseguidas para os problemas que preocupam a comunidade e a administração pública.

O Estudo Básico do Plano Diretor Urbano elaborado pela Fundação, Jones dos Santos Neves, em 1979, desenvolveu uma análise da problemática urbana de Vitória com uma abrangência e profundidade necessária e suficiente ao embasamento das proposições contidas no projeto de lei, a menos de alguns aspectos que poderiam ser atualizados ou mais aprofundados. Este fato no entanto não deve impedir a aprovação do projeto de lei nos termos em que está proposto.

O importante é se compreender o momento atual como um elo de ligação entre duas etapas do processo de planejamento de Vitória, elo esse que não pode ser rompido determinando a interrupção desse processo, e portanto, impedindo a continuidade de desenvolvimento dos esforços já dispendidos.

2 — O Zoneamento Urbanístico, tratado do artigo 51 até o 67 complementados pelos Anexos 3 e 5, e, do artigo 158 ao 163, estes especificamente em relação à Área do Centro da Cidade.

3 — O Controle Urbanístico das Edificações, tratado do artigo 68 ao 98, complementados pelos Anexos 1, 6 e 7.

4 — O Parcelamento do Solo, tratado do artigo 99 ao 144, complementados pelos Anexos 8 e 9.

5 — O Condomínio por Unidades Autônomas, tratado do artigo 145 ao 157.

6 — Os Equipamentos Urbanos, tratados do artigo 164 ao 231, complementados pelo Anexo 10.

7 — A Proteção Ambiental e Paisagística e do Patrimônio Histórico e Socio-Cultural, tratada do artigo 232 ao 287.

8 — As Disposições Finais e Transitórias, tratadas do artigo 288 ao 302.

Os conceitos e definições do Projeto de Lei procura disciplinar a ação governamental da Administração Municipal quanto ao desenvolvimento urbano do Município, inclusive quanto à sua articulação com os demais Municípios do Aglomerado Urbano, e, institui o Conselho Municipal do Plano Diretor Urbano. A instituição desse Conselho deve se constituir em decisão capaz de garantir os mecanismos necessários e conferir a indispensável flexibilidade na aplicação da lei e à participação dos órgãos, entidades e da própria comunidade no processo de planejamento do Município de Vitória. Na medida em que o Conselho ficará restrito ao âmbito de competência do Poder Executivo não há qualquer risco de serem afetadas prerrogativas próprias da Câmara. O estabelecimento de condições para revisão do Plano Diretor Urbano, inclusive quanto à dependência de audiência ao Conselho, se constitui em medida importante para agilizar a atualização do Plano e a respectiva adequação à instabilidade do quadro referencial já referido anteriormente.

O zoneamento proposto prevê uma tipologia de zonas residencial, comercial, institucional e portuária — que corresponde à predominância dos usos admitidos, orientação que tem sido adotada no planejamento das cidades brasileiras em geral. O estabelecimento também de Zonas Especiais visando a proteção ambiental e paisagística bem como do patrimônio histórico e sócio-cultural, deverá permitir uma concentração de esforços sobre estes aspectos do desenvolvimento urbano de Vitória, dependendo do aprofundamento dos estudos básicos conforme o caso. A delegação ao Executivo (Art. 24) para revisar elementos do Plano, particularmente quanto à fixação dos limites das Zonas Especiais necessita ser acompanhada pelo Conselho Municipal do Plano Diretor Urbano e mesmo pela Câmara com a preocupação de serem preservados os objetivos e obedecidas as diretrizes estabelecidas para o Plano.

é proposto como alternativa de urbanização, na medida em que é considerado como um fator de ordenação do uso e ocupação do solo urbano. A incorporação do condomínio como elemento integrante do Plano Diretor Urbano do Município de Vitória se constitui em medida importante de caráter preventivo e mesmo de atuação dos novos conceitos de desenvolvimento urbano.

Os equipamentos urbanos são propostos como elementos que consubstanciam o próprio "Traçado do Plano Diretor Urbano" o que determina que a administração municipal terá que retomar o tema no sentido de aprofundar os respectivos estudos básicos que deverão envolver inclusive os equipamentos de natureza privada, além dos de natureza pública. Vale a pena observar que o projeto de lei não obedeceu aos mesmos conceitos de equipamentos urbanos estabelecidos na lei federal nº 6766, o que poderá dificultar a compatibilização do controle urbanístico entre as exigências federal e as normas municipais.

A Proteção Ambiental e Paisagística bem como do Patrimônio Histórico e Socio-Cultural proposta pelo Projeto de Lei se baseia na aplicação dos institutos da Desapropriação, Serviço Administrativo, Limitação Administrativa e Tombamento, que permitem à administração municipal agir de forma eficiente em relação ao controle do uso do solo, particularmente quanto às Zonas Especiais que foram estabelecidas no Zoneamento proposto.

As Disposições Finais e Transitórias propõem medidas administrativas quanto a procedimentos a serem cumpridos nos atos de aprovação e licenciamento de projetos e atividades inerentes ao desenvolvimento urbano. Seria recomendável que as disposições que tratam de procedimentos para aprovação de parcelamento do solo constantes da Seção V do Capítulo III do Título II também fossem inseridas no Título III que trata das disposições finais e transitórias.

A viabilidade de aplicação e implementação do Projeto de Lei, particularmente quando ao Plano Diretor Urbano, se constitui em aspecto crítico independente do seu próprio conteúdo técnico, jurídico ou administrativo. A falta de respaldo do instrumental jurídico e financeiro ao alcance do município agravada pela sua fragilidade quanto a respectiva autonomia e competência, como já foi evidenciada anteriormente, se constitui no principal fator que pode afetar a viabilidade de aplicação e implementação do Projeto de Lei em proposição. A instituição do Conselho Municipal do Plano Diretor Urbano pode se constituir em medida importante no sentido de minimizar as condições adversas que a administração municipal fatalmente irá encontrar na implantação do Plano Diretor Urbano. Esta medida no entanto não elimina a necessidade da Prefeitura adequar melhor a sua estrutura e



João Luis Tovar, Heitor Ferreira, Arnaldo Pinto da Vitória.

O vereador Ruy Crespo questionou o chere da Divisão de Projetos da Cesan, Fernando Guzzo, sobre o Plano Diretor de Água e Esgotos, engavetado há 10 anos e que se hoje fosse colocado em prática, custaria cerca de Cr\$ 550 bilhões e também sobre as condições que a Cesan atenderia à população de Jardim da Penha e Camburi se o gabarito fosse liberado para 12 andares. Fernando Guzzo disse que a partir do início de 84, o projeto será iniciado em Jardim da Penha. Esta seria a



João Luis Tovar, Heitor Ferreira, Arnaldo Pinto da Vitória, Chrisógono Teixeira da Cruz e Wilton Silly, juntamente com os vereadores, procurando proteger a cidade de Vitória.

VEREADORES QUEREM PROTEGER VITÓRIA

Para a maioria dos vereadores de Vitória, a vinda do arquiteto e urbanista Heitor Ferreira foi válida. Com ele, foram discutidos todos os aspectos do PDU, mostrando assim, o interesse da Câmara em se aprofundar no assunto.

Para o presidente da CMV, **Arnaldo Pinto da Vitória**, do PMDB, "o que nós pretendemos é uma definição do assunto. O que se quer é o estabelecimento das regras do jogo. Esperamos colocar o PDU na pauta de nossos trabalhos o mais breve possível, a fim de que possamos dotar a cidade de um planejamento racional, que só benefícios trará para a nossa cidade de Vitória: a única capital do Brasil que ainda não possui uma Lei de Desenvolvimento Urbano".

Já o vereador **Demócrito Rebelo**, também do PMDB, afirmou que "este debate serviu para esclarecer a opinião pública, a imprensa e vereadores; clareou muito mais o que é o PDU. O professor Heitor Ferreira é um catadrático no assunto".

Edson Rodrigues Batista, PMDB, disse que "foi ótima a vinda do professor Heitor, pois deu os esclarecimentos necessários sobre o PDU".

"Acho que a visita do doutor Heitor teve muita utilidade para todos os vereadores e também para os interessados no PDU. Quem ganha é o município", afirma o vereador do PMDB **Elcio Teixeira de Almeida**.

Para **Etta Fer Gonçalves de Assis**, PMDB, "a Câmara tem preocupação em votar o PDU, mas tendo conhecimento profundo do que ele é, pois envolve interesses das comunidades, empresas e é uma responsabilidade muito grande votá-lo".

"Apesar de sua capacidade, acho que foi desnecessária a presença do dr. Heitor aqui pois temos os técnicos que elaboraram o PDU e que conhecem mais os nossos problemas. O dr. Heitor tinha que mostrar as consequências do PDU, tinha que esclarecer artigo por artigo", afirmou **Gibson Muniz**, do PMDB.

Segundo **Gildo Ribeiro**, do PMDB, "a presença do professor Heitor consolidou uma idéia minha de que realmente, nós temos que debater, com a preocupação de que há a necessidade de votar o projeto. O PDU não é imutável, as alterações vão aparecer quando ele existir na prática".

Para **José Roberto Zanoni**, PMDB, "votar o PDU é uma questão moral e acredito que vai sair até o final do mês. A gente pode demorar, mas aprovaremos o PDU".

"O PDU deve ter um debate ampliado, com a participação de toda a comunidade, principalmente a de Jardim da Penha e Camburi, as mais afetadas. Elas devem se mobilizar, estudar o que é melhor para elas", afirma a vereadora **Maria Elizabeth Osório**, do PMDB.

Já **Máximo Vieira Varejão**, do PMDB, acha "o debate válido porque esclarece os pontos mais técnicos do projeto".

O vereador **Ruy Crespo**, do PMDB, acredita na necessidade de se "ussumir responsabilidades conjuntas, por exemplo, a Cesan ter que colocar em execução o seu Plano Diretor de Água e Esgotos para a Grande Vitória.

(empresário e ex-prefeito de Vitória), Wilton Silly (presidente da Associação Comercial de Vitória, João Luis Tovar (presidente do Sindicon), Gabriel Bittencourt (do Instituto Histórico e Geográfico do Espírito Santo), Claudionor Antunes Pinto (secretário municipal da Fazenda), Edgar Henrique Klever (secretário municipal de Planejamento), Miguel Deps (secretário municipal da Administração) e Constantino Helal (Sindicato dos Lojistas e Clubes dos Diretores Lojistas de Vitória".

Nesta discussão eu tenho encontrado mais perguntas do que respostas".

Para **Stanislau Stein**, PMDB, "tem-se que discutir agora o PDU aplicado com a falta de esgotos, com a falta de saneamento que já existe e as implicações de maior adensamento populacional que provocará em Jardim da Penha e Camburi".

"Todos têm medo da poluição na praia de Camburi, mas eu tenho a solução: o emissário submarino. Precisamos acabar com esse pessimismo e partir para o progresso. Quanto mais gente morar na região, mais tributos e mais recursos a municipalidade terá para a realização de obras", opina **Walfredo das Neves**, vereador do PMDB.

Para **Ary Pereira Bezerra**, do PDS, "foi muito oportuna a presença do professor Heitor em Vitória, nos dando todo o apoio necessário sobre o PDU. Temos que achar solução para o problema do gabarito 12/15 andares em Jardim da Penha e para os moradores do Forte São João e São Benedito, que têm suas casas construídas acima de 50 metros de altura acima do mar.

Claudionor Lopes Pereira, PDS, disse que "a matéria do PDU é complexa e apresenta uma natural dificuldade para o seu entendimento, mas o dr. Heitor veio nos dar os esclarecimentos necessários".

"Respeito os conhecimentos do dr. Heitor, mas o que precisamos ele não nos trouxe. Eu queria algo mais direto. Eu queria o bê-a-bá da questão, mas sua presença já abre os horizontes", afirmou o vereador **Edilson Lucas do Amaral**, do PDS.

Segundo o vereador **José Guterres**, do PDS, "somente com todos os colegas vereadores externando os seus conhecimentos é que poderemos promover as correções de distorções e melhorias em termos do desenvolvimento físico-urbanístico de Vitória. Todas as decisões ligadas ao PDU deveriam ser consubstanciadas em projetos a serem apreciados pela Câmara Municipal de Vitória".

Para **José Esmeraldo de Freitas**, PDS, o PDU ajudará a dar uma melhor distribuição dos recursos de que dispõem os órgãos de prestação de serviços públicos. Ele também é contra a mudança do gabarito dos prédios de três para 12 andares. Acha que deve ser criada uma comissão competente para a fiscalização nos morros da capital de elementos instáveis — rochas e barreiras — prevenindo sérios acidentes.

O vereador **Sebastião Gualtemar Soares**, PDS, disse que "pelo regimento interno, o PDU tem que ser votado artigo por artigo, havendo por parte dos vereadores, discussão, análise e votação de todos os artigos, individualmente. Partindo desse princípio, nenhum vereador poderá desconhecer o PDU, como disse erroneamente o jornalista Marcelo Martins. O PDU é simplesmente a codificação de todas as leis esparsas criadas até hoje, sobre tudo o que se relaciona com o município, facilitando a vida de todos que precisam delas. E, dependendo de mim, não passará nenhum artigo que seja prejudicial à população".

O Estudo Básico do Plano Diretor Urbano elaborado pela Fundação Jones dos Santos Neves em 1979, desenvolveu uma análise da problemática urbana de Vitória com uma abrangência e profundidade necessária e suficiente ao embasamento das proposições contidas no projeto de lei, a menos de alguns aspectos que poderiam ser atualizados ou mais aprofundados. Este fato no entanto não deve impedir a aprovação do projeto de lei nos termos em que está proposto.

O importante é se compreender o momento atual como um elo de ligação entre duas etapas do processo de planejamento de Vitória, o qual não pode ser rompido determinando a interrupção desse processo, e portanto, impedindo a continuidade e desenvolvimento dos esforços já dispendidos. A aprovação do projeto de lei nesta oportunidade representa a própria garantia do início de solução para os problemas que já se constituem em desafio.

As incertezas e desconfianças que naturalmente afloram na discussão das propostas constantes do projeto de lei, infelizmente, em grande parte são quase insuperáveis em decorrência do quadro referencial em que estão situados os problemas de desenvolvimento urbano no país como num todo.

A falta de respaldo no instrumental jurídico e financeiro ao alcance do Município, agravada pela sua fragilidade quanto à respectiva autonomia e competência, deixa o Governo Municipal desarmado para enfrentar a solução dos problemas que lhe são cobrados pela população. Se por um lado esta situação tem contribuído para desacreditar o planejamento como instrumento capaz de garantir o desenvolvimento urbano, por outro lado, tem permitido que o planejamento se comporte como um meio de denúncia das anomalias institucionais, econômicas e sociais que caracterizam o quadro referencial em que se insere a solução dos problemas urbanos brasileiros.

Portanto, conscientizados das adversidades que cercam as decisões sobre o desenvolvimento urbano, tanto o Poder Público Municipal como a comunidade devem se preparar e aparelhar para se prevenir contra os possíveis prejuízos que as consequências das decisões tomadas possam ocasionar. As correções ou complementações das disposições legais aprovadas faltamente se imporão a partir da aprovação do projeto de lei.

É imprescindível compreender que, mantidos os princípios estruturais que definem a lei, a mesma deverá ser objeto de adequações ou desdobramentos que acompanhem a avaliação crítica da sua aplicação, não só quanto ao seu aperfeiçoamento como ao ajuste a situações não previstas anteriormente.

Estas colocações iniciais, no caso de Vitória, assumem relevância em decorrência das condições naturais que caracterizam o seu sítio urbano, da desintegração institucional representada pelos cinco municípios que abrangem o aglomerado urbano e do assentamento de grandes instalações e equipamentos industriais. Esta situação contingencial exige que se formule uma ideologia básica de desenvolvimento urbano capaz de alicerçar a formulação das necessárias políticas e definição dos correspondentes objetivos e respectivas diretrizes.

O Estudo Básico elaborado, embora tenha procurado avançar sobre a referida situação contingencial, deverá ser retomado no sentido de aprofundar ainda mais as especulações sobre os grandes parâmetros determinantes do desenvolvimento urbano do aglomerado de Vitória de maneira a permitir que se atinja um maior grau de segurança quanto ao modelo estrutural a ser perseguido.

O conteúdo técnico, jurídico e administrativo consubstanciado nas disposições constantes do projeto de lei em discussão, corresponde às proposições formuladas no Estudo Básico e, compreende disposições sobre os seguintes grandes temas:

1 — Conceitos e definições básicas, quanto ao planejamento urbano e à coordenação governamental, bem como quanto à ordenação do uso e da ocupação do solo urbano, constantes dos primeiros 50 artigos complementados pelos Anexos 2 e 1.2.

predominância dos usos admitidos, orientação que tem sido adotada no planejamento das cidades brasileiras em geral. O estabelecimento também de Zonas Especiais visando a proteção ambiental e paisagística bem como do patrimônio histórico e sócio-cultural, deverá permitir uma concentração de esforços sobre estes aspectos do desenvolvimento urbano de Vitória, dependendo do aprofundamento dos estudos básicos conforme o caso. A delegação ao Executivo (Art. 24) para revisar elementos do Plano, particularmente quanto à fixação dos limites das Zonas Especiais necessita ser acompanhada pelo Conselho Municipal do Plano Diretor Urbano e mesmo pela Câmara com a preocupação de serem preservados os objetivos e obedecidas as diretrizes estabelecidas para o Plano.

O controle urbanístico das edificações é proposto para ser exercido através da aplicação de Modelos de Assentamento, diversificados quanto à aplicação de alguns parâmetros referenciais.

Este método de controle já adotado em outras cidades, como é o caso de Belo Horizonte, tem se comprovado eficiente. As incertezas e desconfianças terminam por se ater ao valor adotado para os índices desses parâmetros, como é o caso de Jardim da Penha, em que se teme as consequências quanto a aplicação do Modelo de assentamento MA 3 que prevê um aproveitamento de 3 vezes a área do lote para a área edificada. Esta preocupação resulta da indefinição quando a garantia de suprimento de esgoto sanitário desse Bairro pela Cesan em tempo hábil, de forma a não agravar ainda mais as condições da população ambiental, já existente, particularmente em relação à Praia de Camburi.

Considerando que a atual ocupação de Jardim da Penha corresponde a um coeficiente de aproveitamento equivalente a 2,2, a proposta de passar para 3 este coeficiente não se constitui em violentação do atual padrão de urbanização. O coeficiente 3 também se constitui em valor normalmente adotado em outras cidades brasileiras para as suas áreas de adensamento. A questão, portanto, se restringe ao aspecto infra-estrutural quanto ao equipamento sanitário que necessita ser enfrentado diretamente. Algumas opções estratégicas podem ser admitidas, como sejam:

a) a aprovação do índice proposto correndo os riscos de poluição que poderá se constituir em favor de pressão pela população para solução do problema;

b) o bloqueio da área, aplicando a curto prazo um modelo de assentamento com coeficiente de aproveitamento por exemplo igual a 1 (um), também podendo determinar uma pressão da população interessada em exercer uma maior aproveitamento dos terrenos localizados na área, para que seja solucionado o problema de esgoto sanitário;

c) a manutenção da situação atual com o objetivo de não correr o risco de agravar o problema, permanecendo no entanto as condições de poluição já existentes.

Estas opções permitem concluir que, em qualquer caso a solução do problema desemboca na implantação do equipamento sanitário, para o qual a comunidade e seus representantes deverão organizar-se e exigir providências imediatas para sua execução, única alternativa de salvaguardar a qualidade de vida daquela comunidade.

O parcelamento do solo é proposto no Projeto de Lei, sob a forma de loteamento, desmembrando, fracionamento ou remembramento, seguindo os critérios e parâmetros em geral admitidos também na legislação das demais cidades brasileiras. As disposições normativas permitem que se garanta um padrão urbanístico ao nível tradicionalmente admitido para as estruturas urbanas do país, particularmente quanto ao tipo de via e as respectivas características físicas e geométricas. Apesar destas proposições atenderem às preocupações colocadas no Estudo Básico, pode-se admitir uma retomada deste tema no sentido de se procurar viabilizar a redução de custos das obras de urbanização e mesmo das consequentes tarefas de manutenção e prestação de serviços públicos.

O Condomínio por Unidades Autônomas

do Plano Diretor Urbano, se constitui em aspecto crítico independente do seu próprio conteúdo técnico, jurídico ou administrativo. A falta de respaldo do instrumental jurídico e financeiro ao alcance do município agravada pela sua fragilidade quanto a respectiva autonomia e competência, como já foi evidenciada anteriormente, se constitui no principal fator que pode afetar a viabilidade de aplicação e implementação do Projeto de Lei em proposição. A Instituição do Conselho Municipal do Plano Diretor Urbano pode se constituir em medida importante no sentido de minimizar as condições adversas que a administração municipal fatalmente irá encontrar na implantação do Plano Diretor Urbano. Esta medida no entanto não elimina a necessidade da Prefeitura adequar melhor a sua estrutura e organização administrativa no sentido de garantir a obtenção dos objetivos a que se propõe o Plano Diretor Urbano bem como o cumprimento das respectivas diretrizes.

A continuidade dos estudos básicos, tanto quanto à sua abrangência quanto ao aprofundamento da análise daqueles aspectos detectados como críticos no processo de aplicação e implementação do Plano Diretor Urbano, se constitui em providência indispensável para garantir a viabilidade pretendida.

As formalidades do Projeto de Lei quanto à Ementa, à Estrutura Básica, ao Entendimento do Problema, aos Conceitos e Definições bem como à Terminologia empregada, à Ordenação dos Assuntos tratados e ainda quando à Redação, poderiam ter um tratamento mais adequado e consistente. Esta deficiência do Projeto de Lei no entanto, não chega a afetar o seu conteúdo, podendo ser portanto admitida. A atualização e revisões do Projeto de Lei propostas no seu próprio texto, deverão permitir a melhoria da Lei sob o aspecto formal.

As considerações apresentadas neste parecer, apesar das limitações de tempo que dispusemos para analisar o material que subsidiou a elaboração do Projeto de Lei e, mesmo em relação ao próprio texto, nos permite renovar a colocação de que a importância e a oportunidade que caracteriza a aprovação deste Projeto de Lei, impede a superação das condições adversas, das incertezas e das desconfianças que fatalmente afloram no tratamento de tão complexo e delicado problema. Portanto, torna-se imperioso que as autoridades municipais de Vitória não percam esta oportunidade para dar o passo decisivo na consolidação do processo de planejamento do Município.

Heitor Ferreira de Souza é arquiteto formado pela Universidade de São Paulo, em 1956 e Consultor em Planejamento Urbano e Regional. Ocupou os cargos de diretor do Departamento Estadual do Estado de Goiás, de 1961 a 1964; foi coordenador e consultor do Projeto Metrô — São Paulo, de 1967 a 1970; foi fundador e diretor do GPI — Grupo de Planejamento Integral de São Paulo, também de 1967 a 1970.

Relator do Estudo sobre a área Metropolitana de São Paulo para o Seminário Internacional sobre Áreas Metropolitanas para a ONU, em 1968; foi presidente da Sociedade Brasileira de Planejamento, de 1970 a 1972; consultor do Plano Metropolitan de Desenvolvimento Integral de São Paulo, Salvador e Belém; consultor permanente do Serviço Federal de Habitação e Urbanização (SERFHAL), de 70 a 74; foi diretor da Sociedade Internacional de Planificação-Bogotá-Columbia, de 1973 a 1975; consultor da Comissão Nacional de Política Urbana (CNPUR) e do Conselho Nacional de Desenvolvimento Urbano (CNDU) de 1979 a 1982.

Foi ainda, consultor do EBTU — Empresa Brasileira de Transportes Urbanos do Ministério do Transporte, em 1982; Consultor do Governo do Distrito Federal, de 1980 a 1983; consultor de trabalhos para as seguintes cidades: Brasília (DF), São Paulo (SP), Salvador (BA), Belém (PA), Santos (SP), Manaus (AM), Florianópolis (SC), São Luís (MA), Natal (RN), Campo Grande (MS), João Pessoa (PB), Olinda (PE), Maceló (AL), Aracaju (SE), Campos (RJ), Goiânia (GO), Rio Branco (AC), e outras dezenas de cidades.