



# Câmara Municipal de Vitória

Heraldo Carneiro



Heitor destacou a necessidade de não se esfriar o debate em torno do PDU

AD 22994

## Parecer do urbanista Heitor Ferreira de Souza sobre o Projeto de Lei que "dispõe sobre o desenvolvimento urbano do município de Vitória, institui o Plano Diretor Urbano e dá outras providências"

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 têm 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 a vivência humana.

A oportunidade de ser aprovada a 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 embaçamento das proposições contidas no

O conteúdo técnico, jurídico e administrativo consubstanciado nas disposições constantes no 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 ordenação 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.

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 a 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 Sócio-Cultural**, tratada do artigo 232 ao 287.

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

— os conceitos e definições do Projeto de Lei procuram 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 ser constituída 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 im-

Num importante passo para a aprovação do tão reclamado Plano Diretor Urbano da Capital, a Câmara Municipal de Vitória conseguiu um importante aliado: o arquiteto urbanista Heitor Ferreira de Souza, com vasta experiência em projetos similares.

O professor Heitor desenvolveu esta semana que passou importante trabalho dividido em duas partes: primeiro, a exposição do projeto; depois, os debates com o plenário. E destacou a presença de uma assistência comunitária pequena, mas interessada no crescimento - que se dá desordenadamente - da capital do Estado.

A mesa foi composta pelo presidente da Câmara, Arnaldo Pinto da Vitória, e representantes de vários segmentos da sociedade: Crisógono Teixeira da Cruz (ex-prefeito de Vitória); Edgar Henrique Klever (secretário municipal de Planejamento); Claudionor Antunes Pinto (secretário municipal da Fazenda);

mento 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, desmembramento, 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 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 atualização 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 Sócio-Cultural, proposta pelo Projeto de Lei se baseia na aplicação dos institutos

## PDU — A CAMINHO DA APROVAÇÃO

Miguel Deps (secretário municipal da Administração); Wilton Sily (Associação Comercial de Vitória); João Luis Tovar (Sindicato da Indústria da Construção Civil); professor Gabriel Bittencourt (Instituto Geográfico e Histórico do Espírito Santo); e Constantino Helal (Sindicato dos Lojistas e Clube dos Diretores Lojistas).

Heitor comparou o PDU de Vitória - "a nível de Brasil, está ótimo, mas podemos melhorá-lo" - ao da baixada santista em São Paulo, em termos de circunstâncias geográficas, e alertou para a necessidade de se ordenar logo o crescimento não só da capital, mas de todo o aglomerado urbano, para se evitar a repetição de Cubatão, a cidade mais poluída do mundo.

Nos debates, o vereador Rui Crespo levantou a questão da falta de infra-estrutura de Jardim da

Penha e Camburi para suportar o aumento do gabarito de três para doze andares. O chefe da divisão de projetos da Cesan, Fernando Guzzo, lembrou que a empresa precisa da aprovação do PDU para saber o que fazer nos bairros.

Lembrou Guzzo que já existe o Plano Diretor de Água e Esgoto para implantar naquela região, mas que depende do PDU. "De repente colocamos uma manilha de meio metro e depois temos de substituí-la por uma de um metro, numa obra ainda mais cara", enfatizou. A Cesan começa a preparar a infra-estrutura no próximo ano.

Enfim, a presença do professor Heitor e o debate só vieram enriquecer a discussão do PDU e mostrar o interesse da Câmara Municipal de Vitória pelo bem-estar da comunidade. Como lembrou Constantino Helal, "fazer o Plano já é importante, porque temos que planejar a Vitória do ano 2.000"

## VEREADORES ELOGIAM HEITOR E DISCUTEM O PROJETO

De uma forma geral, os vereadores de Vitória acharam válida a presença do arquiteto-urbanista Heitor Ferreira de Souza para discutir o Plano Diretor Urbano.

**Roberto Zanotti (PMDB)** - "Acho que é uma questão moral nós votarmos o PDU e isto acredito que vá sair até o final do mês. A presença do dr. Heitor é importante porque promoveu o debate e eu sempre fui um dos que mais batalharam para que este projeto viesse para o plenário. Não adiantava nada ele ficar engavetado; a gente pode demorar, mas aprova o Plano".

**Gildo Muniz (PMDB)** - "A presença do dr. Heitor consolida uma idéia minha de que realmente nós temos de debater, com a preocupação de que há necessidade de votar o projeto, para que Vitória possa ter seu PDU. O Plano, porém, não é estático, nem um alcorão imutável, absoluto. Vai ser preciso fazer alterações necessárias e que só aparecerão quando o PDU existir na prática".

**Edilson Lucas do Amaral (PDS)** - "Respeito os conhecimentos do dr. Heitor, mas o que precisamos ele não está trazendo. Eu queria algo mais direto, enquanto ele está abordando o PDU no contexto geral e neste aspecto nós já o conhecemos. Eu queria o bê-a-bá da questão, mas sua presença já abre os horizontes, pois temos que debater. Eu queria mesmo, porém, é saber por que determinada zona é comercial, o que fazer com a zona portuária, com os tombamentos. É preciso saber se eu tenho um prédio velho e ele é tombado, se eu vou ser ressarcido. Na verdade, esta lei é megalomaniaca".

**Rui Crespo (PMDB)** - "A presença do dr. Heitor traz uma discussão que vem cada vez mais clara: mais nosso posicionamento, abrindo para o debate e a necessidade de assumirmos responsabilidades conjuntas. Por exemplo, a Cesan tem que colocar em execução também o Plano Diretor de Água e Esgoto para a Grande Vitória, para dar a Jardim da Penha e Camburi a infra-estrutura para comportar o aumento da densidade demográfica com liberação do gabarito para 12 andares. Mas isto custará 550 bilhões de cruzeiros e quem vai bancar? Para onde irão todos os agentes poluidores destes bairros? A única grande área de lazer que temos é Camburi, e como ela ficará? O PDU, mais do que nunca, teria que ter a participação da Cesan e nesta discussão eu tenho encontrado mais perguntas do que soluções".

**Demócrito Rebelo (PMDB)** - "Este debate serviu para esclarecer a opinião pública, a Imprensa e os vereadores. Clareou muito mais o que é o PDU e o dr. Heitor é um catedrático no assunto".

**Gibson Muniz (PMDB)** - "Apesar de sua capacidade, acho que seria desnecessária a

da do dr. Heitor é bastante oportuna e de uma validade extraordinária, principalmente para os vereadores mais novos, que desconhecem o PDU. A matéria é complexa e apresenta uma natural dificuldade para seu entendimento, mas o dr. Heitor vem nos dar os esclarecimentos necessários, com base na sua vivência em planos similares em várias outras cidades do País. Com sua experiência, ele nos alerta para vários artigos do nosso PDU e também onde há falhas".

**Arl Bezerra (PDS)** - "Muito oportuna a presença do dr. Heitor, porque veio nos dar todo apoio necessário sobre o PDU. Muitos vereadores conhecem o projeto, mas temos dúvidas quanto a alguns pontos de vista sobre Jardim Camburi e suas edificações. Se com três andares a infra-estrutura daquele bairro é inadequada, imaginemos então com prédios de 12-15 andares. Outro problema é sobre a Cota 50 (proibição de construção de casas em locais acima de 50 metros do nível do mar), que há muito tempo venho debatendo. E preciso estudarmos um dispositivo de exceção para as casas que já estão edificadas e fazer uma emenda neste sentido para atender à afiliação de moradores do Forte São João e de São Benedito que me têm procurado".

**Elcio Teixeira de Almeida (PMDB)** - "Acho que a visita do dr. Heitor tem muita utilidade para vereadores e também para os conhecedores do PDU e para a própria coletividade. Quem ganha é o Município, pois os vereadores ficam mais conscientes. O debate é muito bom".

**Arnaldo Pinto da Vitória (PMDB - presidente da Câmara)** - "Quando convidei o dr. Heitor Ferreira de Souza para debatermos com vereadores o PDU, eu o fiz na certeza de que os seus vastos conhecimentos na área do planejamento urbano poderiam nos trazer esta experiência, valorizando a discussão em torno da matéria, que tem servido de polêmica ao longo de mais de seis anos. O que pretendemos é uma definição sobre o assunto; o que se quer é estabelecimento das regras do jogo, porque os que atuam na construção civil ficam em dúvida na aquisição de lotes, sem saberem quais os assentamentos para a região onde se encontra projetada a sua obra. No meu sentir, com a crise econômico-financeira que se prolongará por alguns anos, o PDU pouca influência terá, se for aprovado, porque o desenvolvimento urbano já está praticamente paralisado.

Assim, quando o bom tempo voltar, o PDU poderá ir sendo alterado para se adaptar aos novos tempos. O projeto deve ser aprovado como está redigido. Se for preciso alteração, ela deve existir no aspecto formal, sem alterar o conteúdo

público de encontrar a solução de seus problemas.

O presidente foi muito feliz em ter trazido um homem do gabarito de Heitor para ditar suas experiências a nós outros aqui de Vitória, que ainda estamos engatinhando na implantação do PDU. Ele disse-o muito bem: mesmo com alguns defeitos, o PDU terá de ser aprovado, porque já é um avanço, sendo Vitória a única capital que ainda não tem o seu Plano Diretor. Nós, vereadores, vamos discutir toda matéria lançada no projeto de lei do PDU de Vitória.

Saiba o povo que, dependendo de mim, não passará um artigo que seja prejudicial à população, principalmente relacionado ao gabarito de Camburi e Jardim da Penha, que é o calcanhar de Aquiles do PDU".

**José Guterres (PDS)** - "Merece os nossos cumprimentos o professor Heitor Ferreira de Souza pelas palestras que proferiu sobre o projeto do Plano Diretor Urbano de Vitória (uma para os vereadores e outra para o público em geral). Autoridade que participou da elaboração de PDUs em execução em vários outros municípios, transmitiu-nos ele a idéia exata do que seja um Plano Diretor Urbano, dos benefícios que ele proporciona e até das possíveis consequências adversas. Um ponto que ele fez questão de destacar - a este nós nos ligamos, porque a nossa preocupação é realmente trabalhar cada vez melhor em favor de Vitória e de sua população - é o que assegura que a proposta deve ser reformulada sistematicamente, com Câmara e Executivo avaliando as suas aplicações e aperfeiçoando-a. Não pôde ele adentrar profundamente nas nuances locais, o que é compreensível, porque isso somente poderia ser feito por um expert radicado aqui.

O projeto de agora nada mais é do que o apresentado na legislação passada, notando-se diferenças apenas de cunho de atualização. Durante a apreciação do projeto passado (retirado), desfilaram em palestras na Câmara, a convite dos vereadores, as mais conhecidas autoridades locais nas diversas atividades inseridas no PDU.

Entretanto o projeto de PDU vai entrar ainda em discussões na Câmara e somente no decorrer delas, com todos os colegas vereadores externando os seus conhecimentos, é que poderemos promover correções de distorções e melhorias em termos de desenvolvimento físico-urbanístico de Vitória propriamente dito.

De nossa parte - em princípio - continuo achando que ao Conselho Municipal ali instituído como órgão de assessoramento do prefeito é dada autoridade ex-

... 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, esse elo que não pode ser rompido determinando a interrupção desse processo e, portanto, impedindo a continuidade de desenvolvimento dos esforços já despendidos. A aprovação do projeto de lei nesta oportunidade representa a própria garantia de 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 cobradas pela população. Se por um lado esta situação tem contribuído para desacreditar o planejamento como instrumental 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, fatalmente se imporão a partir da aprovação do projeto de lei.

É imprescindível compreender que, amantidos 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, de 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.

... culações com os municípios do Aglomerado Urbano e do 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 se 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 caso de Jardim da Penha, em que se teme as consequências quanto à aplicação do Modelo de Assentamento MA 3, que prevê um aproveitamento de três vezes a área do lote para a área edificada. Esta preocupação resulta da indefinição quanto à garantia de suprimento de esgoto sanitário desse bairro pela Cesan em tempo hábil, de forma a não agravar ainda mais as condições de poluição 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 fator 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 um 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 equipa-

... bano", 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 Sócio-Cultural, proposta pelo Projeto de Lei, se baseia na aplicação dos institutos da desapropriação, servirão administrativa, 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 II do Título II também fossem inseridas no Título III, que trata das disposições finais e transitórias.

A viabilização de aplicação e implementação do Projeto de Lei, particularmente quanto ao Plano Diretor Urbano, se constitui em aspecto crítico, independente do seu próprio conteúdo técnico, jurídico ou administrativo. A falta de respaldo no instrumental jurídico e financeiro ao alcance do município, agravada pela sua fragilidade quanto à 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 como 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 Emenda, à Estrutura Básica, ao Entendimento do Problema, aos Conceitos e Definição, bem como à Terminologia empregada, à Ordenação dos Assuntos tratados e ainda quanto à Redação, poderiam ter 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 proposto 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, impõe 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.

... densidade de demográfica com liberação do gabarito para 12 andares. Mas isto custará 550 bilhões de cruzeiros e quem vai bancar? Para onde irão todos os agentes poluidores destes bairros? A única grande área de lazer que temos é Camburi, e como ela ficará? O PDU, mais do que nunca, teria que ter a participação da Cesan e nesta discussão eu tenho encontrado mais perguntas do que soluções".

**Demócrato Rebelo (PMDB)** - "Este debate serviu para esclarecer a opinião pública, a imprensa e os vereadores. Clareou muito mais o que é o PDU e o dr. Heitor é um catedrático no assunto".

**Gilson Muniz (PMDB)** - "Apesar de sua capacidade, acho que seria desnecessária a presença do Heitor aqui, pois temos os técnicos que elaboram o PDU e que conhecem mais os nossos problemas, que vivem nosso dia-a-dia. Ela tem se fixado muito na disposição do plano e não nos problemas. Mostrar as consequências do PDU ele não mostrou; tinha que esclarecer artigo por artigo".

**Etta de Assis (PMDB)** - "A Câmara tem preocupação em votar o PDU, mas tendo conhecimento profundo do que ele é, pois envolve interesses de empresas, comunidades e é uma responsabilidade muito grande votá-lo. Por isto não podemos fazê-lo sem conhecê-lo. Foi por isto que trouxemos o dr. Heitor, que nos deu uma visão mais ampla do que é o projeto. Muita gente pensa que o vereador é obrigado a entender o PDU, mas nós não somos técnicos e sua natureza é complexa. As comparações trazidas pelo dr. Heitor esclareceram dúvidas que de princípio tinhamos. O estudo do Instituto Jones dos Santos Neves é viável, competente e acho que será totalmente aprovado. O PDU é evolutivo e não estático. Não podemos deixar de votá-lo, mas sabemos que com o crescimento de Vitória ele sofrerá mudanças. Acho que o povo pode confiar na capacidade dos vereadores, cuja preocupação principal é com a comunidade".

**Valfredo Wilson das Neves (PMDB)** - "A presença do dr. Heitor foi a melhor coisa que aconteceu desde que recebemos o PDU para discussão. O palestrante é uma autoridade, haja vista a grande atuação que tem por todo o País. Está havendo divergência apenas na questão do aumento de andares dos prédios em Jardim da Penha e Jardim Camburi, mas eu acho que precisamos acabar com este pessimismo e partir para o progresso. Todos têm medo da poluição na praia de Camburi, mas eu tenho a solução. No dia em que a apresentei, muitos riram, mas é a melhor: o emissário submarino. Ele cabe em Camburi, que é uma enseada. É preciso lembrarmos que, quanto mais gente estiver morando na região, mais tributos para a Municipalidade e mais recursos a Prefeitura terá".

**Beth Osório (PMDB)** - "Muito boa a presença do dr. Heitor, pois abre a discussão quanto ao projeto. Aliás, este debate deve ser ampliado, com a participação de todas as comunidades, principalmente as de Jardim da Penha e Camburi, as mais afetadas. Estas comunidades devem, inclusive, se mobilizar neste sentido para estudar o que é melhor para elas".

**Márcio Varejão (PMDB)** - "O debate é válido porque esclarece os pontos mais técnicos do projeto".

**Edson Batista (PMDB)** - "Foi ótima a vinda do dr. Heitor, pois deu os esclarecimentos necessários sobre o PDU".

**Stanislaw Stein (PMDB)** - "Pude encontrar nas palavras do dr. Heitor demonstração de conhecimento das técnicas legislativas, que puderam expressar os conceitos e as definições da legislação sobre parcelamento e uso do solo, os interesses urbanos na vida de uma cidade, que bem demonstram as orientações que deveriam ser seguidas na elaboração do PDU. Uma vez elaborado, e como já está, cabe discutí-lo não mais nos princípios formais da técnica legislativa, porém com os fatos concretos e objetivos, que são as peculiaridades do município de Vitória. Tem-se que discutir agora o PDU aplicado, com a falta de esgoto, com a falta de saneamento do esgoto que já existe e as implicações de maior adensamento populacional que provocará em Jardim da Penha e Jardim Camburi".

**Claudionor Lopes Pereira (PDS)** - "A vin-

... demos é uma definição sobre o assunto; o que se quer é estabelecimento das regras do jogo, porque os que atuam na construção civil ficam em dúvida na aquisição de lotes, sem saberem quais os assentamentos para a região onde se encontra projetada a sua obra. No meu sentir, com a crise econômico-financeira que se prolongará por alguns anos, o PDU pouca influência terá, se for aprovado, porque o desenvolvimento urbano já está praticamente paralisado.

Assim, quando o bom tempo voltar, o PDU poderá ir sendo alterado para se adaptar aos novos tempos. O projeto deve ser aprovado como está redigido. Se for preciso alteração, ela deve existir no aspecto formal, sem alterar seu conteúdo. Esperamos colocar na pauta dos trabalhos o mais breve possível, a fim de que possamos dotar a cidade de um planejamento racional, que só benefícios trará à nossa lendária cidade de Vitória, de 432 anos, única capital do Brasil que ainda não possui uma lei de desenvolvimento urbano.

A contribuição do professor Heitor foi a mais válida possível, tanto é verdade que todos os vereadores concordam com suas afirmativas de que antes de se pensar em equipamentos urbanos, faz-se necessário uma lei que imponha a realização destes empreendimentos públicos".

**José Esmeraldo (PDS)** - "Para o que foi proposto, o dr. Heitor deu seu recado. A troca de idéias é sempre válida; é uma forma de aprimorar os conhecimentos, e as pessoas inteligentes estão aprendendo sempre. Quanto ao PDU, acho que, quando for aprovado e transformado em lei, irá proporcionar ao poder público municipal controlar o crescimento desordenado que agora se verifica na Capital. Os órgãos públicos - Telest, Cesan, Escelsa, Prefeitura - que elaboram seus planos em cima do crescimento da malha urbana, são obrigados, na atual conjuntura, a alocarem seus recursos em lugares de maior verticalização. E, com isto, outros bairros são empobrecidos por falta de melhor distribuição de recursos destes órgãos.

Sou contra o aumento de padrão em Jardim da Penha e explico: na urbanização daquele bairro, em 7/2, na gestão de Chrisógono Teixeira da Cruz, fui, junto com outros engenheiros, responsável pelos serviços de infra-estrutura, cujo projeto foi dimensionado para prédios com pilotis e mais três andares. O crescimento vertical do gabarito seria uma catástrofe, porque, além do problema de infra-estrutura, teríamos outros como eração, estética e a superpopulação.

Prétendo ainda fazer uma emenda com relação ao Conselho Municipal, incluindo um jornalista escolhido pelo seu Sindicato.

Com relação à Cota 50, acho que todas as construções que sejam feitas clandestinamente, e assim continuem, deveriam ter uma ação imediata do setor responsável. Aconselho a população, principalmente dos morros, a não permitir que pessoas inescrupulosas venham a fazer escavações nas encostas, retirando a vegetação e provocando a erosão, porque isto pode causar uma tragédia. Os maiores problemas de deslizamentos que temos tido são oriundos disto. É indispensável a criação de uma comissão de vistoria pelo Executivo para detectar nos morros da Capital estes elementos instáveis - rochas, molecos e barreiras - prevenindo, desta forma, uma catástrofe com vítimas fatais".

**Gualtemar Soares (PDS)** - "O PDU tem que ser votado artigo por artigo por determinação do Regimento Interno da Câmara, no artigo 185. São 302 artigos. Logo haverá da parte dos vereadores análise, discussão e votação de todos eles. Nenhum vereador poderá desconhecer o PDU, como disse erroneamente o jornalista Marcelo Martins.

Entendo que o PDU terá de ser aprovado nesta legislatura, ainda na gestão do presidente Arnaldo Pinto da Vitória, porque é um desafio para todos os vereadores e, ao mesmo tempo, uma racionalização para os problemas do Município. E o PDU é, simplesmente, a codificação de todas as leis esparsas sobre tudo o que se relaciona ao Município, criadas até hoje, facilitando, assim, com sua aprovação, não só a atualização destas leis, mas também a facilidade para o

... projeto passado (retraído), deslariam em palestras na Câmara, a convite dos vereadores, as mais conhecidas autoridades locais nas diversas atividades inseridas no PDU.

Entretanto o projeto de PDU vai entrar ainda em discussões na Câmara e somente no decorrer delas, com todos os colegas vereadores externando os seus conhecimentos, é que poderemos promover correções de distorções e melhorias em termos de desenvolvimento físico-urbanístico de Vitória propriamente dito.

De nossa parte - em princípio -, continuo achando que ao Conselho Municipal ali instituído como órgão de assessoramento do prefeito é dada autoridade excessiva, que se conflita com as atribuições dos vereadores. Também acho que ao prefeito não deveria ser dada competência para legislar por decreto. Em suma: todas as decisões ligadas ao PDU deveriam ser consubstanciadas em projetos a serem apreciados pela Câmara Municipal de Vitória.

## CURRÍCULO DO PALESTRANTE

Heitor Ferreira de Souza é gaúcho de Porto Alegre, formado pela Universidade de São Paulo em 1956 como consultor em Planejamento Urbano Regional.

Ocupou os seguintes cargos:

Diretor do Departamento Estadual do Estado de Goiás — 1961/64

Coordenador e consultor do metrô — São Paulo — 1967/70

Fundador e diretor do G.P.I. (Grupo de Planejamento Integral) de São Paulo — 1967/70

Relator do estudo sobre a área metropolitana de São Paulo para o Seminário Internacional sobre Áreas Metropolitanas para a ONU — 1968

Presidente da Sociedade Brasileira de Planejamento — 1970/72

Consultor do Plano Metropolitano de Desenvolvimento Integral de São Paulo, Salvador e Belém

Consultor permanente do Serviço Federal de Habitação e Urbanização (SERFHAL) — 1970/74

Diretor da Sociedade Internacional de Planificação — Bogotá/Colômbia — 1973/75

Consultor da Comissão Nacional de Política Urbana (CNPI) e do CNDU (Conselho Nacional de Desenvolvimento Urbano do Governo) — 1979/82

Consultor da EBTU — Empresa Brasileira de Transportes Urbanos do Ministério dos Transportes — 1982

Consultor do Governo do Distrito Federal — 1980/83

Consultor de trabalhos para as seguintes cidades: Brasília, São Paulo, Salvador, Belém, Santos, Manaus, Castanhal (PA), São Luís, Natal, Ceará Mirim (RN), João Pessoa, Olinda (PE), Maceió, Aracaju, Campos, Barra Mansa, Rezende, São Caetano do Sul, Mauá (SP), Guarujá, Mogi-Mirim, Mogi-Guaçu, Ourinhos, Catanduva, Jaú, São Carlos, Araras, Franca, Votuporanga, Araçatuba, Marília (SP), Londrina, Cascavel, Maringá (PR), Joinville, Florianópolis (SC), Caxias do Sul (RS), Ituiutaba, Ipatinga (MG), Campo Grande (MS), Uruaçu (MT), Inhumas, Anápolis, Cuiabá, Gurupi, Alvorada do Norte, Campos Belos, Almas, Parauna, Morrinhos, Goatuba, Lizarda, Goiânia (GO), Rio Branco (AC) e Imperatriz (MA).

Vitória  
Meu amor