

## REPORTAGEM ESPECIAL

# Novas regras nas cidades

Prefeituras preparam mudanças no PDU, com normas de estacionamento e altura de prédios

ANDRÉIA PEGORETTI

**L**imite para os novos prédios em Guarapari, regularização das propriedades ocupadas ilegalmente na Serra, mais garagens privadas nos estabelecimentos comerciais de Vila Velha, e novas vias de acessos em Cariacica.

A partir do próximo ano, essas propostas estudadas pelos municípios da Grande Vitória podem começar a sair do papel para mudar o cenário capixaba.

Os projetos fazem parte das discussões de revisão e de implantação do Plano Diretor Urbano (PDU) de cada cidade da região metropolitana. As alterações têm por objetivo adequar o PDU aos novos instrumentos urbanísticos previstos na Lei número 10.257 de 2001, que regulamenta o Estatuto das Cidades.

Em Vitória, a mobilização começou recentemente. A idéia é concluir os trabalhos até o final de 2003 para posterior apreciação da Câmara. Na Serra, ciclos de debates foram realizados com a participação das comunidades. A administração também quer levar as sugestões para votação no próximo ano.

Guarapari e Cariacica se articulam para a elaboração do plano. Em Guarapari, a prefeitura pode limitar a altura dos novos prédios em regiões ainda não tomadas pelos espigões.

“Não queremos que aconteça com os locais onde ainda não existem prédios o mesmo que ocorreu na Praia do Morro. Lá, a partir das 15 horas, há trechos já tomados pelas sombras”, disse o secretário de Planejamento Urbano e Obras de Guarapari, Ademir Ferreira da Cruz.

Em Vitória, uma das metas estudadas é a regularização das construções nas regiões de menor renda ocupadas ilegalmente. “Cinquenta por cento da população da capital estão nessas áreas de interesse social, cidade informal, construída sem planejamento, como São Pedro, Maria Ortiz e os morros do projeto Terra. Apenas 4,3% dos projetos de arquitetura aprovados pela prefeitura são originários dessas áreas de interesse social”, informou a diretora do Departamento de Gestão Urbana da Secretaria de Desenvolvimento da Cidade (Sedec), Ana Márcia Erller.

Em Vila Velha, a prefeitura estuda a possibilidade de estender para os novos estabelecimentos a exigência de construção de garagens.



Marcella e Maria Elvira apontam excesso de estabelecimentos comerciais na Praia do Canto

MARCOS SALLES/AT

## Plano contra invasões em Vitória

Duas cidades em um mesmo município. De um lado, as construções planejadas e sua arquitetura imponente na região nobre. Do outro, uma cidade informal, desenvolvida a partir de invasões, ocupações irregulares em áreas de morro e mangue.

Minimizar essas diferenças é uma das metas da Prefeitura de Vitória ao estudar as diretrizes da revisão do Plano Diretor Urbano (PDU).

Para isso, a diretora do Departamento de Gestão Urbana da Secretaria de Desenvolvimento da Cidade (Sedec), Ana Márcia Erller, disse que a equipe que trabalha nas propostas pretende promover a regularização das construções nas áreas de menor renda. A forma como será feito é que ainda não foi definida.

“Quando se constrói um prédio na Praia do Canto, é emitido o alvará de licença e há fiscalização. Na área de menor renda, a pessoa não tem título de propriedade, não aprova projeto e não tira alvará”, observou.

### CONCENTRAÇÃO

Segundo Ana Márcia, meta da população da capital está concentrada em áreas sem planejamento, como a região de São Pedro, os morros do Projeto Terra e o bairro Maria Ortiz.

“Nossa metodologia consiste em construir um diagnóstico participativo. Se eu faço um diagnóstico com meu olhar técnico e burocrático posso estar distorcendo um visão coletiva”, disse Ana Márcia.

Outro problema que deverá ser abordado diz respeito a um dos maiores motivos de reclamações dos moradores da Praia do Canto e de outras regiões densamente ocupadas: estabelecimentos comerciais em excesso.

O arquiteto Wander Sapucaia, representante do Instituto dos Arquitetos do Brasil (IAB) nas discussões do PDU da capital, observou que 30% dos endereços fiscais da Praia do Canto abrigam atividades de comércio e serviço. Os números são da Associação das Empresas do Mercado Imobiliário (Ademi).

As representantes da Associação de Moradores local, Marcella Andrade, 25, e Maria Elvira Babet contaram que o uso cada vez maior do espaço para as atividades comerciais e de serviço ocasionam outros transtornos: maior concentração de carros nas ruas, muitas vezes, deixados em frente às garagens das residências, além do intenso tráfego.

## SAIBA MAIS

### Plano Diretor Urbano (PDU)

**O que é** - estabelece o planejamento e ordenamento do uso e da ocupação do espaço urbano, observando o princípio da função social da cidade e da propriedade.

O PDU divide a área do município em zonas. Cada classificação corresponde a um tipo de ocupação que deverá ser obedecido naquela área. Exemplo: zonas residencial e industrial.

### Alguns índices urbanísticos

**Coefficiente de aproveitamento:** varia de acordo com cada tipo de zona. O

coeficiente expressa o potencial construtivo de cada terreno, indicando a área total máxima que a construção poderá atingir.

Para definição do potencial construtivo de um terreno, basta multiplicarmos a área do mesmo pelo seu respectivo coeficiente de aproveitamento.

**Taxa de permeabilidade:** determina a área mínima de terreno ou solo que deve ser deixada sem pavimentação para que haja absorção das águas pluviais pelo solo.

É definida pela relação entre a área de solo descoberta, não pavimentada e

sem construção em subsolo, e a área total do terreno.

**Altura máxima da edificação:** estabelece a distância máxima entre o ponto mais elevado da fachada principal e o plano horizontal.

**Gabarito:** representa e indica o número máximo de pavimentos da edificação.

**Afastamento frontal:** estabelece a distância mínima a ser respeitada entre a edificação e a divisão frontal do terreno, no alinhamento com o logradouro público.

Fonte: Prefeitura Municipal da Serra (PMS)

## PLANO DIRETOR URBANO DE VITÓRIA

• **Situação atual** - O Plano Diretor Urbano (PDU) começou a ser revisado recentemente. Um grupo de trabalho foi montado pela Secretaria de Desenvolvimento da Cidade (Sedec) para levantamento de dados.

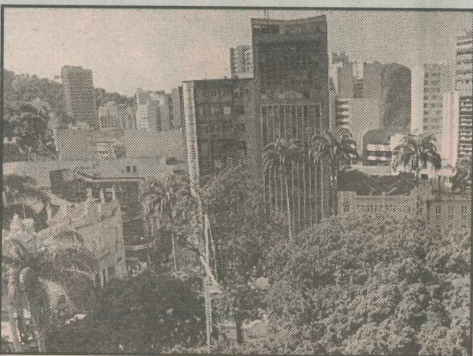
O objetivo é concluir os trabalhos, depois de ouvir as comunidades, até outubro de 2003 para posterior apreciação na Câmara dos Vereadores.

• **Os problemas da cidade** - O crescimento do número de estabelecimentos comerciais e de serviços em zonas originalmente residenciais, como Praia do Canto, fato que traz outros problemas a reboque: o tráfego intenso e a poluição sonora.

- A situação irregular das áreas invadidas ou ilegalmente ocupadas.

• **As propostas iniciais** - Regularização das construções nas áreas ocupadas ilegalmente. Segundo a diretora do Departamento de Gestão Urbana da Sedec, Ana Márcia Erller, apenas 4,3% dos projetos de arquitetura aprovados pela Prefeitura de Vitória referem-se a construções da área de menor renda.

A idéia é promover a regularização da construção nas áreas onde vive essa população, formalizando a ocupação a partir da concessão de títulos de propriedade, alvará de licença e aprova-



Costa Pereira em 1927 e atualmente

ção dos projetos arquitetônicos.

Um dos grupos que estão participando das discussões iniciais é o Instituto dos Arquitetos do Brasil (IAB). O represen-

tante da entidade nas propostas da revisão do PDU, arquiteto Wander Sapucaia, informou que as sugestões do grupo passam pela redução do coeficiente de aproveitamento dos terrenos situados em áreas densamente ocupadas, como Praia do Canto.

A diminuição do coeficiente de aproveitamento implicaria reduzir a área de construção nos terrenos, o que diminuiria a verticalização da área.

• **O desenvolvimento da cidade** - A cidade tem 451 anos de existência. Na ilha, na década de 60, ocorreu a intensificação da ocupação das encostas, desde Santo Antônio até Fradinhos.

A área da cidade é complementada com os aterros de Bento Ferreira. Ainda durante essa década, surgiram os bairros Barro Vermelho, Santa Lúcia, Bomba.

Na rodovia Serafim Derenzi, surgiu o bairro Comdusa, cujos moradores eram provenientes de uma ocupação no terreno da atual rodoviária.

Na região de Camburi foram instalados importantes equipamentos como a universidade, o aeroporto e o complexo portuário de Tubarão.

Fonte: Site da Prefeitura de Vitória