

Reportagem Especial

PDU

Mudanças em 200 bairros

Prefeituras da Grande Vitória preparam alterações em regras para altura de prédios, liberação de comércio e estacionamento

Eliane Proscholdt
Francine Spinassé
Daniel Figueredo

Planejar a cidade para o futuro. É com essa missão que prefeituras preparam mudanças em cerca de 200 bairros na Grande Vitória, como altura de prédios, vagas de garagem, liberação de empreendimentos residenciais e comerciais, criação de polos gastronômicos e outras propostas.

Isso faz parte da revisão do Plano Diretor Urbano (PDU), em Vitória, e do Plano Diretor Municipal (PDM) nos demais municípios, que conta com a participação da comunidade, em audiências públicas.

A viabilidade das propostas é estudada pelos municípios. Ao chegar a um consenso, é elaborado um projeto de lei que é votado pela Câmara de Vereadores.

A revisão do PDU está mais avançada em Vitória, que realizou audiências públicas e elaborou uma minuta de lei que será apresentada aos moradores. A data ainda não foi divulgada e mudanças ainda poderão ser discutidas.

O presidente da Associação de Moradores da Mata da Praia, Lussemburg Machado, disse que a principal preocupação é a manutenção do PDU do bairro, garantindo a característica residencial.

A DISCUSSÃO NAS PREFEITURAS

Vitória

- > A PREFEITURA elabora o calendário de ações da revisão do PDU. O cronograma será apresentado no próximo dia 24 ao Conselho do PDU.
- > O PRÓXIMO passo será realizar assembleias territoriais em cada região, quando será apresentada a minuta de lei e eleitos os delegados – representantes da região com direito a voto para aprovação da minuta do novo PDU. Sugestões poderão ser dadas.
- > FINDANDO ESSE PROCESSO, o projeto de lei será encaminhado à Câmara de Vereadores para ser votado.

Serra

- > COMO O TEXTO foi aprovado em

LEONARDO DUARTE - 30/11/2015



AUDIÊNCIA do PDU em Vitória



ANTONIO MOREIRA/AT

ALTURA DE PRÉDIO

Novos limites

A definição da limitação para altura de prédios em Jardim Camburi, a regulação do número de vagas de garagem por quantidade de quartos e a definição de áreas para construção de bares e restaurantes, para o conselheiro do PDU do bairro, Evandro Figueiredo, fazem parte das exigências dos moradores.

“Na avenida Norte-Sul, a proposta é reduzir de 20 para 10 andares. No centro do bairro, de 10 para seis andares. No loteamento Santa Terezinha, a prefeitura apresentou limite de 10 andares, mas defendemos seis andares”, disse.

Mas ele, ao lado de moradores, destacou que o ideal seria esperar que a eleição municipal acabasse para que fosse feita a votação da lei na Câmara.

ALGUMAS PROPOSTAS

Vitória

Regional Praia do Canto

Fazem parte os bairros: Santa Luíza, Barro Vermelho, Praia do Canto, Santa Lúcia, Praia do Suá, Santa Helena, Enseada do Suá, Ilha do Boi e Ilha do Frade.

CONTROLE DE ALTURA

- > NA ENSEADA DO SUÁ, próximo a Santa Helena, a proposta é manter o limite de altura das edificações em até dois andares. Na Praia do Canto, Santa Helena e Praia do Suá, a proposta é limitar o gabarito das edificações em 25 andares.

Regional Jardim da Penha

Bairros Jardim da Penha, República, Morada de Camburi, Boa Vista, Mata da Praia e Pontal de Camburi.

LIMITE DE ALTURA

- > NA AV. DANTE MICHELINI, a altura dos prédios deve ser de até 18,5m ou seis andares. A partir disso, a cada três metros construídos, o afastamento da frente deve ser ampliado em oito metros.
- > NA FERNANDO FERRARI e em parte da Adalberto Simão Nader, a proposta é limitar em 10 andares. Em outro trecho da Adalberto Simão Nader, a altura ficará limitada a dois andares.
- > EM JARDIM DA PENHA, o limite de altura e gabarito dos prédios fica em 18,5 metros ou seis andares.
- > NA MATA DA PRAIA, Morada de Camburi e Boa Vista, a proposta é manter



“A principal preocupação é a manutenção do PDU do bairro”

Lussemburg Machado,
presidente da Associação de
Moradores da Mata da Praia

o limite de dois andares. Na quadra do mar, quer manter de 14 andares.

ATIVIDADES ECONÔMICAS

- > EM JARDIM DA PENHA, a ideia é manter a possibilidade de estabelecer comércio de pequeno porte em qualquer via e de médio porte nas vias locais principais e coletoras.
- > NA MATA DA PRAIA, a proposta é manter a restrição das atividades econômicas em qualquer via, sendo permitidas as de pequeno porte nas vias locais e de médio porte nas coletoras.

Jardim Camburi

LIMITE DE AFASTAMENTO

- > A PROPOSTA de alguns moradores

era manter o afastamento de cinco metros de frente e lateral dos prédios, mas a prefeitura manteve em três metros de frente e lateral.

BOATES

- > ESSE SEGMENTO e casas de shows, postos de gasolina, hipermercados e faculdades, são liberados para funcionar em grandes avenidas, como a Norte-Sul.

LIMITAÇÃO DE PRÉDIOS

- > NA AVENIDA NORTE-SUL, a proposta é reduzir de 20 andares para 10 andares.
- > JÁ NO MIOLO DO BAIRRO, reduz para seis andares.
- > SANTA TEREZINHA: mantém a limitação de 10 andares.

Regional Maruípe

Bairros Andorinhas, Bonfim, da Penha, Itararé, Joana D'Arc, Maruípe, Santa Cecília, Santa Martha, Santos Dumont, São Benedito, São Cristóvão e Tabuazeiro.

LIMITE DE ALTURA

- > A RUA D. MARIA ROSA e trechos das avenidas Leitão da Silva e Maruípe vão ter liberação de altura nos prédios e a possibilidade de implantação de qualquer tipo de comércio.
- > NAS AVENIDAS MARUÍPE e Marechal Campos e trecho da rodovia Serafim Derenzi, o PDU vai controlar a altura das edificações em até 6 andares.
- > NOS BAIRROS, a limitação de altura dos imóveis vai ficar entre quatro e seis andares, dependendo da região.
- > NOS BAIRROS, será permitida a implantação de atividades de pequeno e médio porte.

ALGUMAS PROPOSTAS

Vitória

Regional de Jucutuquara

Bairros Bento Ferreira, Consolação, Cruzamento, de Lourdes, Forte São João, Fradinhos, Gurigica, Horto, Ilha de Santa Maria, Jesus de Nazareth, Jucutuquara, Monte Belo, Nazareth e Romão.

ALTURA DE PRÉDIOS E COMÉRCIO

- > **NAS AVENIDAS** Vitória e Beira-Mar, a proposta é manter as regras atuais, sem limite de altura e permitindo comércio variado.
- > **BENTO FERREIRA** será uma zona de ocupação limitada, com o controle de altura de até 25 andares. O comércio de médio porte será permitido nas avenidas Cesar Hilal; Carlos Moreira Lima; Joubert de Barros; rua Amélia da Cunha Ornelas; rua Francisco Rubim e rua Chafic Murad.
- > **NAS REGIÕES** da Marechal Campos e Paulino Müller, a proposta é a limitação de até seis andares.
- > **EM FRADINHOS**, será permitido implantar comércio como academias, cursos de idiomas, que não são permitidos com o PDU atual.
- > **EM BAIRROS COMO ROMÃO**, parte de Gurigica, Ilha de Santa Maria, Cruzamento e Jesus de Nazareth, os prédios terão limite de até 4 andares.
- > **EM JUCUTUQUARA**, bairro de Lourdes, Consolação, Jesus de Nazareth e parte de Gurigica, a limitação de altura dos prédios será de até 6 andares.
- > **NOS BAIRROS** Ilha de Santa Maria, Monte Belo, Forte São João e Horto, a altura dos prédios vai ficar limitada em até 20 andares e pode ser construído qualquer tipo de comércio.
- > **NA ORLA DA REGIÃO**, a limitação de andares será de até 4 pavimentos para preservar a vista da orla.

Regional do Centro

Bairros Centro, Fonte Grande, Ilha do Príncipe, Morro da Piedade, Morro do Moscoso, Parque Moscoso, Santa Clara e Vila Rubim.

PROPOSTAS

- > **A PRIORIDADE** será uso misto dos imóveis, com comércio no térreo e residências em andares superiores.
- > **TAMBÉM HÁ** propostas para revitalização da vida cultural do Centro.



“Temos edifícios construídos em ruas que não têm capacidade de suporte”

Sebastião de Paula,
presidente da Associação de Moradores da Praia da Costa

- > **PROPÕE** a implantação do Plano de Proteção da Paisagem do Centro, para preservar o entorno dos pontos turísticos e prédios históricos.

Regional Santo Antônio

Bairros Ariovaldo Favaleza, Bela Vista, Caratoira, Cabral, Quadro, Estrelinha, Grande Vitória, Inhanguetá, Mário Cypreste, Santa Tereza, Santo Antônio e Universitário.

LIMITAÇÃO DE ANDARES

- > **ÀS MARGENS DA** rodovia Serafim Derenzi serão permitidos prédios de até seis andares. Poderá ter comércio de todos os portes.
- > **NA REGIÃO DA ORLA** noroeste, os imóveis deverão ter altura máxima de até 4 andares. O comércio será de pequeno e médio porte. Assim como no interior dos bairros e próximo a morros.
- > **EM PARTE DOS BAIRROS** de Santo Antônio, Santa Tereza e Universitário, a altura máxima dos prédios pode chegar a 6 andares e será permitido comércio de pequeno e médio porte.
- > **A REGIÃO TERÁ ZONAS** de proteção ambiental, que será o Morro da Fonte Grande e manguezal em Estrelinha.

Regional Maria Ortiz

Bairros Maria Ortiz, Jabour, Solon Borges, Segurança do Lar, Antônio Honório, Goiabeiras e Aeroporto.

ALTURA DE PRÉDIOS

- > **NA AVENIDA** Fernando Ferrari e no campus da Ufes, em Goiabeiras, a proposta é controlar altura e gabarito dos edifícios em 10 andares, mantendo a implantação de qualquer tipo de atividade econômica.
- > **NOS BAIRROS MARIA ORTIZ**, Solon Borges, Segurança do Lar, Goiabeiras e em parte de Antônio Honório, a intenção é limitar a altura dos prédios em quatro andares, mantendo a atividades de pequeno e médio porte.

Regional São Pedro

Bairros São Pedro, Nova Palestina, Resistência, Conquista, Redenção, Ilha das Caieiras, Santo André, São José, Santos Reis, São Pedro e Comdusa.

COMÉRCIO E ALTURA DE PRÉDIOS

- > **NA SERAFIM DERENZI**, a ideia é controlar a altura e gabarito das edificações em até seis andares, mantendo a possibilidade de implantação de qualquer tipo de atividade.
- > **NO ANTIGO** campus da Faesa, propõe possibilitar a implantação de qualquer tipo de comércio.

Para todas as regiões

Há propostas que valem para todos os bairros

VAGAS NO COMÉRCIO

- > **ESTABELECIMENTOS** com menos de 300m² não precisarão mais garantir vagas de estacionamento para os clientes. Hoje, dependendo do tipo de empreendimento, é necessária uma vaga para cada 35m².

CAPTAÇÃO DE ÁGUA DE CHUVA

- > **IMÓVEIS** com mais de 1.000m² de



INÍCIO DAS DISCUSSÕES

Moradores querem entrar nos debates

Com o início do processo de revisão do Plano Diretor Municipal (PDM) de Vila Velha, moradores já pensam em propostas de pontos a serem debatidos e dizem que vão participar do debate.

O presidente da Associação de

Moradores de Itapuã, Flávio Pires, ao lado dos moradores Antônio Soares e Antônio Carlos Neco, que vivem há muitos anos no bairro, afirma que é preciso haver mudanças nas regras para a região.

“O bairro cresceu muito e o PDM

também precisa evoluir. Já temos o problema de sombra na praia na parte da tarde por causa dos prédios altos. Os moradores devem ser ouvidos e o gabarito, revisto, assim como o trânsito, áreas destinadas a estacionamento e de lazer”, disse Flávio.



“A população deve participar das discussões, pois o plano diretor é um pacto para o futuro e o desenvolvimento da cidade”

André Abe, professor de
Arquitetura e Urbanismo da Ufes

área construída terão de captar água da chuva. A previsão é que seja definida uma regra para que essa água não seja lançada nos momentos de chuva nas ruas da capital.

SOMBRA NA PRAIA

- > **PARA EVITAR** sombra nas praias e prédios que atrapalhem a vista de monumentos naturais, como o Mestre Álvaro, as novas construções em regiões da orla de Camburi, como no cruzamento da avenida Dante Michelini com a Adalberto Simão Nader, e na av. Norte-Sul, terão de ser escalonadas.

- > **A CONSTRUÇÃO** funciona como uma escada, com a altura aumentando conforme o prédio recua no terreno.

Vila Velha

Orla

Bairros como Praia da Costa, Itaparica, Itapuã e Barra do Jucu.

ALTURA E LARGURA DOS PRÉDIOS

- > **SERÃO DISCUTIDAS** mudanças sobre qual será a melhor forma para edificações na orla, observando limitação de altura e largura.

Serra

Serra-Sede

Bairros como Centro da Serra, Caçaroca, São Domingos, Santo Antônio e São Lourenço.

LIMITE DE ALTURA

- > **A PROPOSTA** é permitir edificações de até cinco andares, com redução do afastamento de uma construção a outra.
- > **NA REGIÃO MAIS** histórica do Centro, as características atuais são preservadas e no loteamento Residencial Centro da Serra serão permitidos prédios de até oito andares.

Laranjeiras

Compreende bairros como Colina de Laranjeiras, Morada de Laranjeiras, Portal de Mangueiros, Laranjeiras e Valparaíso.

CONSTRUÇÃO

- > **EM LARANJEIRAS**, por exemplo, foi proposta a redução do limite de altura dos prédios, além da redução do afastamento de uma construção a outra.

Viana

Sede

PRÉDIOS ALTOS

- > **NÃO SERÁ LIBERADA** construção de prédios altos que possam restringir a visão da Igreja Matriz.

Bom Pastor, Vale do Sol e Vila Nova

MORADIA

- > **SÃO ÁREAS** onde existe demanda por melhoria da moradia. Sendo assim, há previsão de implantar o programa Minha Casa, Minha Vida.

Nova Bethânia, Metalpen I e II

EMPREENDIMENTOS MISTOS

- > **UMA DAS PROPOSTAS** é levar empreendimentos residenciais e comerciais para a região.

Araçatiba

PRESERVAR A CULTURA

- > **criação de um** sítio histórico.

Fontes: Silas Maza (secretário de Desenvolvimento Urbano da Serra); Geraldo Luzia Júnior, o Juninho (prefeito de Cariacica); Cláudio Denicoli (sec. de Desenvolvimento da Cidade e Meio Ambiente de Cariacica); Anna Claudia Peyneau (subsecretária de Desenvolvimento Urbano e Mobilidade de Vila Velha); Henrique Casamata (sec. de Desenvolvimento Sustentável de Viana) e Prefeitura de Vitória.