



**Sandoval Pereira é quem administra as Três Praias, em Guarapari, um dos paraísos encontrados no Estado**  
■ Páginas 14 e 15



## Cidades

# NOVO PDU PREPARA CIDADE

**Projetando Vitória para o ano 2000, o PDU, entre outras alterações, amplia áreas para comércio**

Ana Cláudia Vianna

**A** menos de uma década do ano 2000, Vitória já está se preparando para a virada do século. O novo Plano Diretor Urbano (PDU) da cidade, que começou a vigorar este ano, traçou as diretrizes a fim de preparar o município para o aumento populacional e a exi-

gência de maior oferta de emprego previstos para o próximo milênio.

Depois de três anos de estudos, o Conselho Municipal do PDU (CMPDU), formado por vários segmentos da sociedade, estudou fez várias modificações na sua estrutura. Elas vão desde a altura dos prédios da orla marítima até a localização do comércio dentro de Vitória.

Já projetando a cidade para o crescimento da oferta de empregos, o novo PDU aumenta o número das chamadas Zonas de Uso Diversos, que englobam áreas residenciais e atividades comerciais ao mesmo tempo.

Desde o dia último dia 6 (data em que o novo PDU entrou em vigor) pequenas empresas podem ser instaladas dentro de áreas consideradas estritamente residenciais, o que era proibido pelo PDU anterior, datado de 1985.

“O PDU flexibiliza a instalação de empresas que não causem desconforto para o bairro, como poluição por exemplo. Uma firma de engenharia pode ser formada por um profissio-

nal e um computador, não causando nenhum transtorno”, exemplificou o secretário municipal de Planejamento, Luiz Paulo Vellozo Lucas, que coordenou os trabalhos de criação do novo PDU.

O turismo, que deve aumentar com o projeto de despoluição da baía de Vitória, também foi previsto. Os prédios, localizados na orla de Camburi, tiveram a altura limitada.

As sombras das edificações só poderão chegar até as dos coqueiros plantados na areia. Para cada pavimento construído deverá haver um afastamento de pelo menos oito metros do limite máximo das sombras.

O objetivo é evitar que a praia seja tomada pela sombra dos “espigões”, afastando os turistas, como acontece hoje na região próxima à Mata da Praia.

Os membros do conselho decidiram por melhorar o fluxo de ar por entre as edificações, prevenindo a diminuição da altura dos prédios ou tornado-os mais finos, para evitar o aumento da temperatura no município, a exemplo do que acontece no Rio de Janeiro.

Os grandes empreendimentos deverão apresentar à prefeitura, antes da implantação do projeto, o Relatório de Impacto Urbano (RIU), detalhando o que precisa ser feito na cidade. Assim, o poder público poderá tomar as providências com antecedência, como alterações no trânsito e infra-estrutura do local, e cobrar das empresas o valor das obras.

No PDU a preservação de aspectos sócio-culturais do município não foram esquecidos. Se no PDU anterior não havia nenhum incentivo à manutenção dos prédios históricos, no atual, os proprietários que quiserem preservá-los terão a sua área de construção em outro terreno ampliada.



Antonio Moreira/Al

Evitar sombra de prédios na orla é uma das normas do novo PDU

## Alterações são bem aceitas pela sociedade

Alguns segmentos da sociedade aprovaram o novo PDU do município. De acordo com eles, a razão disso foi a tentativa do Conselho Municipal do PDU (CMPDU) ter tentado atender às reivindicações de todos os setores.

O presidente da Associação Comercial de Vitória, Geraldo Barcelos, disse que grande parte das sugestões dadas pela entidade foram acatadas, sobretudo com relação à ampliação das áreas permitidas às atividades comerciais.

O diretor de incorporação da Associação das Empresas do Mercado Imobiliário, que participa do CMPDU através do Sindicato da Indústria da Construção Civil no Estado, Lamberto Palombini Neto, também apóia o novo plano, justificando a necessidade de maior homogeneidade entre as zonas residenciais e comerciais.

### As mudanças no novo PDU para o ano 2000

Assunto	Como era	Como ficou	Motivos
Serviços	Não podiam ser instaladas firmas em residências	Podem ser instaladas firmas de serviços, como agência de publicidade, em residências, desde que não causem problemas à vizinhança	O setor de serviços é muito dinâmico e Vitória está se preparando para ser a líder desse ramo no Estado. O PDU está se adaptando a uma tendência mundial
Orla de Camburi	Não havia limite de altura para os prédios localizados na orla	Os prédios podem ter qualquer altura desde que a sombra chegue no máximo até a sombra dos coqueiros. Isso significa que para cada pavimento deve haver uma distância de oito metros do limite de sombra	Com o projeto de despoluição da praia de Camburi a expectativa é de que o turismo cresça muito no local. Por isso, a intenção é de que exista sol na praia durante todo o dia para atrair os turistas
Relatório de Impacto Urbano	Não havia no antigo PDU	Todos os grandes empreendimentos devem enviá-lo à prefeitura antes de serem implantados, mostrando as modificações que precisarão ser feitas	Com ele, o poder público vai se preparar com antecedência para as mudanças que o projeto vai trazer, como alterações no trânsito, iluminação, sendo que algumas obras poderão ser até pagas pelo empreendedor
Taxa de permeabilidade	Não havia no antigo PDU	Toda construção deverá ter pelo menos 10% de área livre	Melhor escoamento das águas das chuvas e melhoria da irrigação, além de incentivo à arborização da cidade
Garagem	Era exigida uma vaga para cada 80 metros quadrados de área privativa das lojas e uma vaga para cada 50 metros quadrados de área privativa de salas comerciais	É exigida uma vaga para cada 50 metros quadrados de área privativa de salas comerciais e lojas	Aumento na construção de vagas de garagem e diminuição do problema de falta de estacionamento na cidade
Bancos	Nas áreas residenciais, permitidos apenas nas vias principais e com área de até 200 metros quadrados	Nas áreas residenciais, apenas nas vias principais, com área de até 500 metros quadrados	Melhoria do atendimento ao público
Ocupação do solo	Prédios menores (de até quatro andares) podiam ocupar pouca área dos terrenos	Prédios de até quatro andares podem ocupar maior porcentagem dos terrenos. Para os mais altos é exigido maior afastamento e maior percentual de área livre	Melhoria da passagem de ar entre os prédios e, para evitar aumento da temperatura, nos bairros, como ocorre em cidades como Rio de Janeiro
Edifício-garagem	Não havia incentivo para construção	Os construídos nas zonas comerciais possuem isenção de IPTU por 10 anos	Diminuição do problema de falta de vagas em determinadas regiões da cidade, como o centro

Fonte: Prefeitura de Vitória

*Além de preparar a cidade para a virada do século, o PDU incentiva a manutenção de patrimônios históricos*

# DO ANO 2000

## Técnicos elogiam trabalho

Para os técnicos do Instituto Jones dos Santos Neves (IJSN), órgão estadual que tem como principal função realizar o planejamento urbano, o atual Plano Diretor Urbano (PDU) de Vitória foi bem melhor elaborado do que o anterior. Segundo eles, o principal motivo para isso foram os diversos estudos feitos.

O arquiteto Carlos Eugênio Alves, que representa o instituto no Conselho Municipal do PDU (CMPDU), considerou o novo PDU bem "esmiuçado" em todos os aspectos. "Ele foi muito criterioso e bem trabalhado. Quando o anterior foi feito, achava-se que a cidade ia seguir um certo ritmo e ela evoluiu. Esse possui um ordenamento atual e ao mesmo tempo previsor para o futuro."

De acordo com ele, é natural que existam algumas falhas "pois nem tudo é perfeito". Porém, o plano atende bem

a realidade pela qual o município está vivendo. "Ele inovou em alguns aspectos, como as Zonas de Uso Diverso, que amplia a utilização de áreas residenciais para usos comerciais", exemplificou.

Carlos Eugênio concorda que o PDU tem base para preparar a cidade para o próximo milênio. "Ele foi muito bem trabalhado para isso." Ele ressaltou ainda que alterações constantes estão previstas para acontecer no plano diretor e citou as mudanças que foram propostas e aprovadas na última reunião do conselho, ocorrida na quarta-feira.

As ruas Manoel Carneiro, na Praia do Canto, e Gama Rosa, no centro de Vitória, passaram a ser chamadas de "vias identificadas", ou seja, podem possuir um comércio maior. "A cidade é muito dinâmica. Essa é uma evolução natural", disse Carlos Eugênio.



Antonio Moreira/AT

Pelo novo PDU, alguns tipos de empresas podem funcionar em áreas residenciais

## Mudança é questionada

Embora o Plano Diretor Urbano (PDU) tenha sido discutido por três anos, existem comunidades que não ficaram satisfeitas com o resultado. É o caso de Jardim da Penha, que se sentiu prejudicada devido a algumas alterações realizadas.

A principal reclamação refere-se ao aumento do coeficiente de aproveitamento no bairro, que subiu de 1.95 para 2.4. Isso significa que em um terreno de 360 metros quadrados poderiam ser construídos prédios de 702 metros quadrados, em caso de construções com mais de um pavimento.

Atualmente, nessa mesma área podem ser construídos 864 metros quadrados. Segundo cálculos da associação de moradores do bairro, isso significaria a criação de mais cinco mil apartamentos na região.

"Os moradores conseguiram se autoplanejar. Não podemos permitir 'espigões' nem excesso de apartamentos. O bairro não tem infra-estrutura para isso", justificou o coordenador da associação Sérgio Braga.

Segundo ele, depois que o processo foi recolhido novamente pela prefeitura em 93, a comunidade não foi ou-



Cyro Deneday/AT

Vellozo Lucas coordenou os trabalhos de criação do novo PDU

vida. "Fizemos vários seminários sobre o assunto e a prefeitura não participou de nenhum", lamentou Braga, acrescentando que outra preocupação é com relação ao aumento de espaço para o setor comercial. "Queremos comércio. Só não queremos centro comerciais aqui."

O secretário municipal de Planejamento, Luiz Paulo Vellozo Lucas, disse que não há motivos de reclamação já que o padrão de altura (quatro andares) vai continuar o mesmo. "Além disso, 90% do bairro já está construído", acrescentou.