

# PMV quer parceiro para urbanizar Enseada do Suá

Cristina D'Ávila

A Prefeitura pensa em iniciar na Enseada do Suá a Operação Interligada, cujo projeto de lei está sendo discutido no Conselho do Plano Diretor Urbano antes de ir para a Câmara. O secretário do Planejamento, Fernando Bettarello, entende ser viável a parceria, inicialmente, nos bairros como a Praia do Canto, Benito Ferreira e Praia do Suá, onde a forma de ocupação é mais flexível. Hoje, o PDU permite até 12 pavimentos nessas regiões, limite máximo permitido na cidade.

Os técnicos da firma de consultoria Graffia Urbana, contratada pela PMV para fazer um diagnóstico da cidade, em razão das mudanças do PDU, informaram que os bairros com maiores vazios são as áreas mais propensas a realizar a Operação Interligada, embora outros critérios possam inviabilizá-la. Estes bairros estão distribuídos na grande maioria na região Norte da cidade. O número de lotes desocupados em Vitória foi estimado em 9.000 pela empresa, levando em consideração os terrenos com área superior a 500 metros quadrados. O somatório desses espaços foi dividido pelo tamanho de um lote padrão fixado pela PMV de 360 metros quadrados.

O projeto de lei regulamentando a Operação, a ser aprovado ou não pela Câmara, não revela onde, quando, como, com quais parceiros e nem para que finalidade o poder público empre-

gará os recursos, segundo os técnicos da Graffia. Será através de um edital que a PMV irá tornar público o seu interesse em receber propostas de Operações Interligadas numa área determinada e com um objetivo específico.

Quando as propostas forem entregues, uma comissão técnica, a ser criada com o objetivo de avaliar rigorosamente critérios, como o impacto dos benefícios ao parceiro dos benefícios sobre a vizinhança, além das condições de ensolação, ventilação, paisagem urbana, preservação do patrimônio cultural paisagístico e ambiental, além das condições de oferta de infra-estrutura. É a mesma comissão responsável pelo cálculo do benefício do empresário e vai estipular quanto dele será destinado ao município, se a avaliação for aprovada.

Bettarello explicou que o dinheiro proveniente da parceria será aplicado num Fundo, uma conta específica a ser usada com este fim. Os representantes do Conselho do PDU serão responsáveis pela fiscalização da aplicação do dinheiro. Ele é formado por 16 membros: das Secretarias Municipais de Obras, Planejamento, Serviços Urbanos, Meio Ambiente, além do IAB-ES, Ufes, Instituto Jones dos Santos Neves, Escelsa, Cesan, Telest, Conselho Popular de Vitória (com dois representantes), Sociedade dos Engenheiros, Findes, Associação Comercial e Secretaria Estadual da Saúde. O secretário vê a atuação do colegiado suficiente para dar transparência ao processo.

## Áreas disponíveis

Bairro	Área de vazios (m2)	Percentual em relação à área total do bairro	Nº de lotes (360mm2)
Jardim Camburi	617.800	32,30%	1.716
Mata da Praia	534.000	44,25%	1.483
Enseada do Suá	397.300	35,00%	1.103
Jardim da Penha	167.400	10,50%	465
Barro Vermelho	116.100	29,71%	323
Morada de Camburi	110.000	33,67%	305
Santa Lúcia	87.200	8,36%	242
Ilha do Frade	82.300	21,88%	228
Monte Belo	52.300	14,96%	145
Ilha do Boi	50.000	12,62%	132
Santa Luzia	50.000	15,07%	132
Bento Ferreira	47.700	5,06%	132

Fonte: Graffia Urbana Planejamento e Consultoria



A mudança do gabarito dos prédios em áreas nobres divide as opiniões

## Operação divide as opiniões

A revisão do Plano Diretor Urbano (PDU) de Vitória deixou à mostra a meta da Prefeitura de adotar uma experiência iniciada no Brasil pelo falecido prefeito de São Paulo, Jânio Quadros, e mantida por sua sucessora Luíza Erundina. Trata-se da Operação Interligada, uma parceria feita entre o poder público municipal e a iniciativa privada para urbanizar a cidade. A idéia divide opiniões e até o empresário do ramo hoteleiro e dono de cartório, João Dalmácio, beneficiado pela operação em São Paulo, onde tenta construir um hotel há cinco anos, vê a aliança como "desaconselhável" aqui.

Em Vitória, a Secretaria de Planejamento pretende priorizar os investimentos obtidos na operação na área de Educação para adquirir equipamentos como carteiras, e até escolas, dependendo do montante obtido. Previsto pela Lei Orgânica Municipal, no artigo 158, este instrumento prevê que o município poderá modificar o gabarito, por exemplo, de um prédio ou mudar o uso e a ocupação de um imóvel numa área de seu interesse. O empresário beneficiado daria a contrapartida em recursos a serem investidos na urbanização de bairros carentes e na construção de moradias e de equipamentos de interesse social.

### Resistências

A idéia foi apresentada publicamente no 1º Ciclo de Debates de revisão do PDU. O Sindicato da Indústria da Construção Civil no Espírito Santo (Sindicon) apóia a proposta no documento de sugestões entregue para discutir o plano na última quinta-feira. O professor universitário Roberto Garcia Simões e o presidente do Instituto dos Arquitetos do Brasil seção ES, Rogério Pedrinha Pádua, defendem a proposta por permitir a distribuição da renda na cidade.

O presidente da Associação de Moradores do Bairro de Jardim da Penha, Sérgio Braga, é contra, se a operação for alterar o gabarito de sua região (pilotis mais três pavimentos). "Se não formos ouvidos, nós vamos para a Câmara Municipal, pois nosso bairro tem poder de mobilização". Ele não esconde que o aumento do gabarito no bairro é visto como "bicho-papão". Nos debates do PDU, o empresário do setor de imóveis, José Luiz Kfuri, chegou a ironizar a situação de Jardim da Penha ao definir o bairro como uma "cidade do interior". Sérgio Braga tam-

bém é contra a ampliação do comércio nas ruas residenciais do bairro, localizadas paralelas à Praia de Camburi.

João Dalmácio é contra a parceria PMV-empresariado em Vitória sob a alegação de que aqui o PDU já está sendo alterado e as distorções verificadas nele podem ser corrigidas com a mudança de índices urbanísticos — forma de ocupação do terreno — e de características de uso e ocupação do solo. Além disso, ele diz que se a operação interligada for aprovada na capital, com as alterações do PDU, vai se agravar a situação ambiental. Até porque em Vitória, segundo seu argumento, tem apenas um único edifício com estação de tratamento de esgoto (duas), o de sua propriedade: o Porto do Sol.

Em São Paulo, Dalmácio contou que levou cinco anos para tentar unir dois lotes de sua propriedade, localizados nas proximidades da região de Jardins por causa de uma "interpretação exdrúxula" do plano daquela cidade. O objetivo dele é construir um hotel com 14 andares lá. A Prefeitura não avaliou quanto o empresário terá que dar em contrapartida ainda, mas já sabe que o dinheiro será aplicado na construção de moradias populares para desfavelizar a capital paulista. Na cidade administrada pela petista Erundina, ele vê o instrumento de parceria como "louvável" por ser muito sério. Dalmácio acrescentou um detalhe: em São Paulo, a operação interligada está ocorrendo enquanto o PDU não é revisado, informou.

O secretário de Planejamento de Vitória, Fernando Bettarello, explicou que a operação, adotada também em Salvador onde a parceria foi feita para recuperar os imóveis tombados pelo patrimônio histórico e cultural, é uma saída para o município obter recursos em áreas carentes da cidade.

O professor Roberto Simões orienta que os bairros onde a Prefeitura liberar índices de construção deverão ter infra-estrutura disponível para não ter a situação ambiental e a qualidade de vida afetadas. Os bairros que receberiam os imóveis negociados com os empresários seriam os de média e alta renda para atender à periferia. Quanto a um possível corporativismo dos bairros, ao reagirem contra a operação, ele acha que "alguém terá que perder privilégios". Essa posição é defendida por Bettarello.



# Bê-á-bá do PDU

■ **PDU** — Plano Diretor Urbano é uma lei aprovada pela Câmara Municipal obrigatória para cidades com mais de 20 mil habitantes, segundo a Constituição Federal. Ele reúne regras que disciplinam a política de desenvolvimento e de expansão das cidades. O PDU contém diretrizes de uso do solo, zoneamento, índices urbanísticos, áreas de interesse especial e social, além de diretrizes econômico-financeiras e administrativas.

■ **Uso do Solo** — Comercial, residencial, institucional, industrial.

■ **Zoneamento urbanístico** — É a divisão da cidade em zonas. A cada área é permitido um tipo de atividade.

■ **Gabarito** — Determina o número de andares (pavimentos) de uma construção.

■ **Taxa de Ocupação** — Determina a porcentagem de cada lote que pode ser ocupada. Uma taxa de ocupação de 50%, por exemplo, indica que a metade do lote pode ser ocupada e a outra deve ser mantida livre.

■ **Coefficiente de aproveitamento** — Parâmetro que fixa a quantidade de metros quadrados a ser construída em cada lote. Um coeficiente de aproveitamento de 2,5 indica que num lote de 1000 metros quadrados de área pode ser construído um prédio de três a quatro andares.

■ **Afastamento** — É a distância entre a frente, os fundos ou laterais do lote e a construção.

■ **Modelo de assentamento** — Parâmetro que define como pode ser ocupado os lotes de cada uma das zonas. Por exemplo, o modelo de Jardim da Penha indica uma taxa de 65%, o coeficiente de aproveitamento de 1,5 e o gabarito máximo é de pilotis mais três pavimentos.

■ **Solo criado** — Proposta surgida na Europa cujo princípio não permite o dono de um terreno construir uma obra além da área de seu lote sem que compre esse direito da Prefeitura. O poder público é visto, neste caso, como responsável pela urbanização do terreno — através dos serviços existentes na vizinhança do terreno, como ruas, água, luz, entre outros. Daí, a necessidade de se criar solo (andares) quando o porte da construção ultrapassar o limite permitido. Essa proposta é definida por segmentos do IAB-ES e ainda não foi implantada no Brasil.