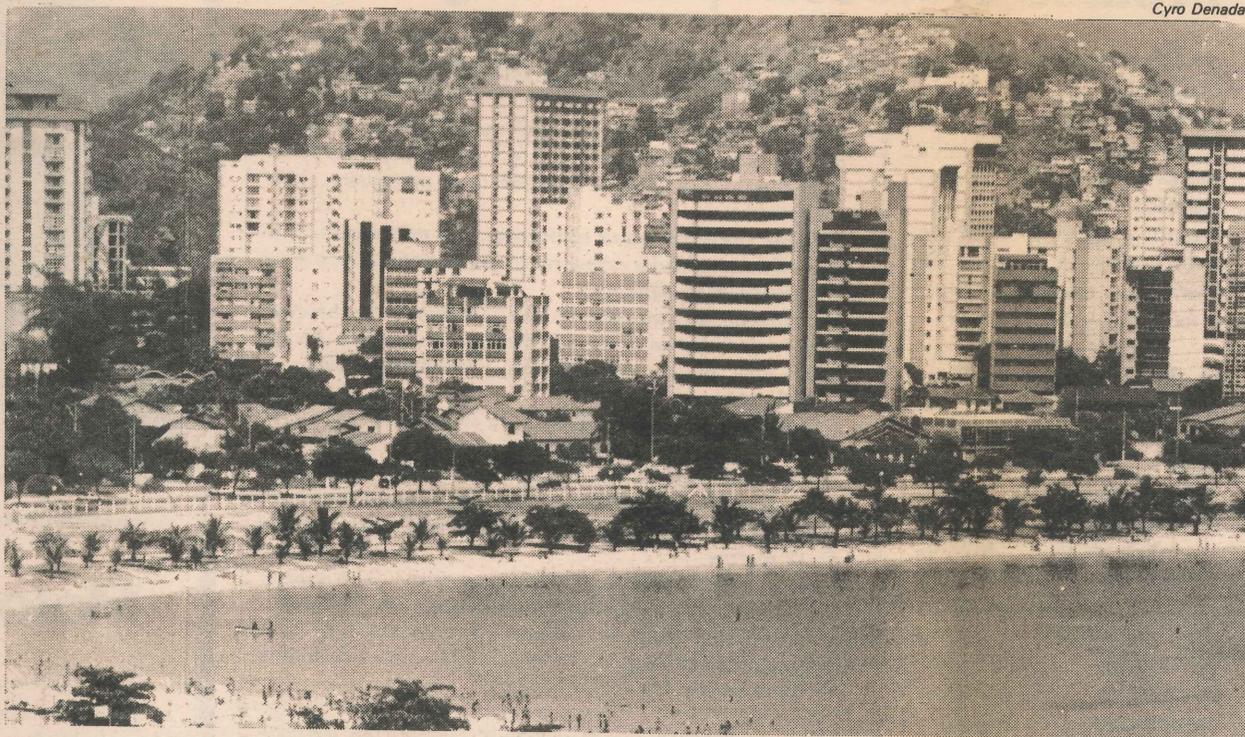


# NOVO PDU CHEGA MUDANDO

Cyro Denaday

**Técnicos querem acabar com o gabarito para os prédios e ampliar áreas comerciais, além de reservar espaços para as áreas verdes**

Rosa Blackman



A Praia do Canto e regiões vizinhas vão se firmar como um novo eixo comercial na cidade

Vitória está prestes a passar por uma grande transformação com a total reformulação do Plano Diretor Urbano (PDU) da cidade. O Conselho do PDU (CDPU) do município, que está elaborando o projeto para o novo plano, pretende mudar todas as regras para construção de prédios na cidade.

Com as modificações saíra de cena, por exemplo, a limitação do gabarito (número de andares de um prédio), dando lugar à criação de índices urbanísticos. Com isso a altura dos prédios ficaria associada ao tamanho do terreno, reservando espaço para áreas verdes.

A reformulação do PDU atinge até o tamanho que as varandas devem ocupar com relação ao cômodo em que forem construídas e fixa o percentual de 40% da área total para o espaço destinado a garagens nos prédios comerciais.

A permissão para a instalação de indústrias de pequeno porte (que não afetem o meio ambiente) nas principais avenidas da cidade, como a Jerônimo Monteiro e a Nossa Senhora da Penha, é outra novidade que pode vir por aí.

O conselho estuda ainda a implantação de estabelecimentos comerciais nas ilhas do Boi e do Frade — atualmente estritamente residenciais.

O CPDU propõe também estender o estímulo à construção de edifícios-garagem em áreas comer-

ciais, mesmo fora do centro da cidade, através da isenção de impostos (como o IPTU e o ISS), pelo prazo de dez anos. O atual PDU (lei 3.158, em vigor desde 1984), restringe este incentivo ao centro.

## TRANSFORMAÇÕES

De acordo com estudos elaborados pelos técnicos do Instituto Jones dos Santos Neves (IJSN) as principais avenidas da cidade tendem a se transformar no mais intenso comércio atacadista do município. No aterro da Comdusa, os técnicos prevêem a ocupação através de instituições de ensino, recreativas e comerciais de pequeno porte.

Em Jardim Camburi a tendência é do desenvolvimento de atividades comerciais locais. Já a Praia do Canto, segundo os levantamentos dos especialistas, deve se firmar como um grande eixo comercial da capital sem tirar a importância do centro da cidade.

Na opinião do secretário mu-

nicipal do Planejamento, Guilherme Gomes Dias, estas modificações vão adequar o PDU com a realidade atual da cidade.

Segundo ele o PDU em vigor foi feito dentro de uma visão de "cidade especializada", ou seja, separa a moradia, do local de trabalho, da escola e da área de lazer.

De acordo com os técnicos, este modelo de PDU mantém a mesma idéia de Brasília, uma cidade praticamente setorizada onde as pessoas estudam num bairro, trabalham em outro e se divertem numa terceira região.

"Proibindo o movimento de aproximação do local de moradia e do trabalho estamos impedindo o ingresso de várias pessoas no mercado de trabalho, já que muitas pessoas tentam montar seus próprios escritórios em suas residências. O atual PDU acaba induzindo a sociedade a buscar a ilegalidade, por inadequação da legislação", ressaltou Guilherme Dias.

mais com o novo PDU.

"O fim do limite de gabarito estabelece outros critérios de controle urbanístico (coeficiente de aproveitamento e taxa de ocupação da área). Em alguns terrenos, talvez serão permitidas construções até menores do que hoje", explicou o presidente do Sindicon.

Na opinião de Villar de Mello, as reformulações vão proporcionar um melhor padrão dos prédios e empreendimentos com um melhor atendimento ao morador, sem onerar os custos das construções. Os aumentos nos preços, segundo ele, podem vir em função do padrão da construção.

Para ele, as propostas de reformulação do PDU colocam Vitória dentro do que existe de mais avançado em termos de Plano Diretor Urbano.

## Construtoras já têm projetos

Embora o fim da limitação do gabarito (número de andares) dos edifícios seja apenas uma proposta, em algumas construtoras já existem projetos de verdadeiros arranha-céus totalmente elaborados. Os projetos são para edifícios nos bairros de Jardim da Penha e Jardim Camburi.

Enquanto as tão "sonhadas" reformulações do Plano Diretor Urbano (PDU) — em especial o fim da limitação do gabarito — não se concretizam, os projetos arrojados permanecem engavetados, aguardando o momento exato para o investimento.

Só na empresa do grupo Cima Empreendimentos do Brasil, por exemplo, existem entre oito a 10 projetos elaborados, distribuídos entre os bairros de Jardim da Penha,

Jardim Camburi e Praia do Canto. Os projetos são, em geral, de prédios de 12 a 15 andares.

Segundo o gerente comercial da Cima, João Manuel Saavedra, a empresa possui alguns terrenos nestes bairros e está apenas aguardando o novo PDU.

"A verticalização abre novas opções de moradia na cidade. Verticalizar as construções de forma ordenada é um avanço para cidade", opinou Saavedra.

O presidente do Sindicato das Indústrias da Construção Civil (Sindicon), César Villar de Mello, afirmou que um número razoável de empresas está à espera da definição das novas regras do PDU.

Ele alertou, no entanto, que muitos construtores estão iludidos, confiantes de que poderão construir

## Morador pensa em abrir seu próprio negócio

Apesar de a maioria dos moradores da Ilha do Boi ser radicalmente contra a instalação de qualquer tipo de estabelecimento comercial na região, alguns já se preparam para montar seu pequeno negócio com a liberação deste tipo de investimento no bairro.

Um deles é o engenheiro civil Elmer Leitzke, de 39 anos, que mora na rua principal da Ilha do Boi, em frente ao Condomínio Village.

Pensando no futuro, o engenheiro já reservou no térreo de sua casa um espaço livre para a instalação de um estabelecimento comercial. Na opinião dele, a Ilha do Boi precisa de um comércio de primeira necessidade.

Para Elmer, a instalação deste tipo de estabelecimento no bairro traria mais conforto para os moradores. "Nós não precisaríamos mais nos locomover até a Praia do Canto ou Praia do Suá para comprar até mesmo um quilo de açúcar", argumentou.

Leitzke pensa em montar uma padaria no bairro. "Mas antes de decidir, tenho que saber se vai compensar financeiramente", ponderou.

Mesmo já admitindo a hipótese de abrir, talvez, a primeira padaria na Ilha do Boi, Elmer Leitzke é totalmente contrário à instalação de bares e restaurantes no bairro.

## PROPOSTAS

Se as propostas do Conselho do Plano Diretor Urbano de Vitória (CPDU) para as ilhas do Boi e do Frade forem aprovadas na Câmara Municipal, elas deixarão de ser áreas exclusivamente residenciais. Com isto, nas ruas principais destes bairros poderão ser instalados estabelecimentos comerciais e de serviços, como padarias e farmácias, por exemplo.

O conselho propõe a permissão para instalação de estabelecimentos comerciais — desde que não afetem a vida dos moradores — no eixo principal das duas ilhas para atendimento local.

## Jardim da Penha

A proposta de permissão de construção de prédios com mais de quatro andares dentro de Jardim da Penha é totalmente repudiada pelos moradores do bairro. Eles temem que a elevação das edificações provoque uma desvalorização dos imóveis com quatro pavimentos.

Outro receio deles é que esta mudança provoque uma superpopulação no bairro, o que poderia contribuir para aumentar os problemas de infra-estrutura já existentes.

Os moradores temem ainda que a elevação da altura dos prédios gere problemas de circulação de ar na região.

A aposentada Leri Rebonato Soares, de 47 anos, moradora do Conjunto dos Estados, está entre as pessoas que têm estes receios. Na opinião dela, é inviável a permissão de construções com mais de quatro andares em Jardim da Pe-

nha porq  
tado par  
com este

"Os  
acabará  
e, princip  
res dos e  
dares. O  
provocar  
rização t  
quatro an  
sentada.

Esta  
pação da  
ria Carm  
Manuelita  
Joana An  
veira, 61;  
e Cíntia C

O

O vic  
sociação d  
dim da Pe  
celo Men  
mesmo d  
lhadamen  
modificaç



Moradores temem desvalorização de imóveis

## Câmara quer

O projeto para a reformulação do Plano Diretor Urbano de Vitória (PDU), elaborado em 1984, deve passar por uma ampla discussão com as comunidades de Vitória antes de entrar em votação na Câmara Municipal de Vitória. Esta, pelo menos, é uma das exigências dos vereadores.

Na opinião deles, os bairros que passarão por maiores modificações — como Jardim da Penha, Jardim Camburi e as ilhas do Boi e do Frade — devem ser amplamente ouvidos.

O vereador João Pedro de Aguiar, líder da bancada do PT, argumenta que, se as alterações propostas dizem respeito ao ordenamento da cidade, elas devem ser discutidas com os moradores.

"Defendo a urgente democratização das discussões sobre a cidade com a participação de todos os segmentos organizados da sociedade. As alterações podem mudar o perfil da cidade e de alguns bairros. Por isso, as decisões têm que ser legitimadas pela sociedade", justificou o vereador.

Esta também é a opinião do vereador José Esmeraldo de Freitas (PL). "Não podemos impor em determinados bairros uma alteração em detrimento dos moradores do local".

# DANDO TUDO NA CIDADE

## Jardim da Penha teme alterações

A proposta de permissão de construção de prédios com mais de quatro andares dentro de Jardim da Penha é totalmente repudiada pelos moradores do bairro. Eles temem que a elevação das edificações provoque uma desvalorização dos imóveis com quatro pavimentos.

Outro receio deles é que esta mudança provoque uma superpopulação no bairro, o que poderia contribuir para aumentar os problemas de infra-estrutura já existentes.

Os moradores temem ainda que a elevação da altura dos prédios gere problemas de circulação de ar na região.

A aposentada Leri Rebonato Soares, de 47 anos, moradora do Conjunto dos Estados, está entre as pessoas que têm estes receios. Na opinião dela, é inviável a permissão de construções com mais de quatro andares em Jardim da Penha

porque o bairro foi projetado para acomodar prédios com este número de andares.

“Os prédios mais altos acabarão sufocando o bairro e, principalmente, os moradores dos edifícios de quatro andares. Os arranha-céus irão provocar ainda uma desvalorização total dos edifícios de quatro andares”, prevê a aposentada.

Esta também é a preocupação das donas de casa Maria Carmem de Assis, 45 anos; Manuelita Gonçalves, de 32; Joana Andréia Carvalho Silveira, 61; Adriana Lima, 29; e Cíntia Gomes, de 30.

### OCUPAÇÃO

O vice-presidente da Associação de Moradores de Jardim da Penha (Amjap), Marcelo Mendonça de Resende, mesmo desconhecendo detalhadamente as propostas de modificações das normas ur-

banas destinadas ao bairro, disse que, em princípio, a associação é contrária ao aumento do número de pavimentos nos prédios de Jardim da Penha.

Mendonça contou que em Jardim da Penha, cerca de 80% dos lotes já estão ocupados e que os vazios, em sua maioria, estão concentrados à beira-mar. Na opinião dele, com a liberação do aumento do gabarito no bairro vai ficar impossível se morar em Jardim da Penha.

“Esta proposta não passa. O novo plano tem que ser elaborado junto com a população”, argumentou Marcelo Mendonça. Ele informou que, no final do mês, será desenvolvido o I Seminário de Jardim da Penha Ano 2.000, onde a discussão central será a questão da reformulação do PDU e as propostas de mudança no bairro.

Cyro Denaday



Moradores temem desvalorização de imóveis em edifícios com quatro andares

## Câmara quer ampliar discussão

O projeto para a reformulação do atual Plano Diretor Urbano de Vitória (PDU), elaborado em 1984, deve passar por uma ampla discussão com as comunidades de Vitória antes de entrar em votação na Câmara Municipal de Vitória. Esta, pelo menos, é uma das exigências dos vereadores.

Na opinião deles, os bairros que passarão por maiores modificações — como Jardim da Penha, Jardim Camburi e as ilhas do Boi e do Frade — devem ser amplamente ouvidos.

O vereador João Pedro de Aguiar, líder da bancada do PT, argumenta que, se as alterações propostas dizem respeito ao ordenamento da cidade, elas devem ser discutidas com os moradores.

“Defendo a urgente democratização das discussões sobre a cidade com a participação de todos os segmentos organizados da sociedade. As alterações podem mudar o perfil da cidade e de alguns bairros. Por isso, as decisões têm que ser legitimadas pela sociedade”, justificou o vereador.

Esta também é a opinião do vereador José Esmeraldo de Freitas (PL). “Não podemos impor em determinados bairros uma alteração em detrimento dos moradores do local”.

Ele admitiu ser contrário ao aumento do gabarito dos prédios situados em Jardim da Penha. O vereador explicou que o gabarito das edificações não pode ser alterado em função da infra-estrutura do bairro, que foi projetado para comportar construções de quatro andares.

Segundo o presidente da Câmara Municipal de Vitória, João Antônio Nunes Loureiro (PDS), a expectativa dos vereadores é que, assim que o projeto chegar à Casa, seja aberta uma ampla discussão junto às comunidades dos bairros que devem sofrer as maiores modificações.

Loureiro prevê que o novo PDU deverá ser aprovado com muitas emendas. “A visão técnica nem sempre é a visão real. Por isso nem tudo que vier do conselho será aprovado. As decisões têm que partir das posições tiradas da assembléia dos moradores do bairro”, completou ele.

O projeto, de acordo com a previsão do conselho do PDU, deve ser enviado à Câmara até o final deste mês. Com esta previsão, a expectativa dos legisladores é que o projeto seja votado até a primeira quinzena de maio, depois de passar por um amplo debate com a sociedade.

## Conheça algumas propostas de reformulação do PDU

Atualmente em vigor	Proposta do conselho
O gabarito é o índice de controle urbanístico que estabelece o número máximo de pavimentos das edificações, não computados os pavimentos destinados ao uso comum do subsolo	Fim do limite do gabarito dos prédios residenciais. A altura das edificações passa a ser condicionada ao tamanho do lote em combinação com índices urbanísticos (que estabelecem área de aproveitamento do terreno, taxa de ocupação do lote e área para plantio de árvores)
Nada foi informado sobre o que prevê o atual PDU em relação aos gabaritos das edificações localizadas na orla marítima	Limitação do gabarito das edificações situadas em toda a orla marítima da baía de Vitória (ou seja, nas avenidas Beira-Mar, Dante Michelini, além das ilhas do Boi e do Frade) em seis pavimentos. A limitação é porque estas são consideradas áreas de proteção paisagística
O atual PDU nada fala sobre “operações interligadas”, aquelas onde o dono do terreno tem permissão para um melhor aproveitamento do terreno em troca de construções sociais ou contribuições em áreas carentes	Introdução do conceito de operações interligadas
A área do centro da cidade caracterizada como Zona Comercial fica sujeita às normas urbanísticas constantes. A meta é manter e estimular as atividades previstas para a área com vistas à sua animação. Com o objetivo de revitalizar o centro e preservar o patrimônio cultural e histórico serão criados logradouros de animação	Revitalização urbana do centro da cidade, Vila Rubim e Santo Antônio através da recuperação de áreas de lazer, e de aberturas de vias de acesso
Os prédios comerciais têm que reservar, para cada 80 metros de área privativa, uma vaga na garagem para estacionamento de veículos	Os edifícios comerciais devem ser construídos reservando uma área maior para garagem. Eles devem reduzir o índice estipulado pelo atual PDU de maneira a dobrar o número de vagas de garagem
Proibição para a instalação de estabelecimentos comerciais e de serviços nas ilhas do Boi e do Frade	Permissão para a instalação de estabelecimentos comerciais nas principais ruas das ilhas do Boi e do Frade. A condição para isto é que os estabelecimentos não afetem a vida do local
Os prédios a serem construídos com gabarito máximo permitido na área situada entre as avenidas Princesa Isabel e Beira-Mar, ruas José Sete e Marcelino Duarte; e no aterro da Ilha do Príncipe destinados à garagem e exploração exclusivamente pelo sistema de locação terão isenção dos impostos Predial e Territorial Urbano (IPTU) e Prestação de Serviços, pelo prazo de 10 anos	Estende o estímulo à construção de edifícios-garagens em outras regiões comerciais, mesmo àquelas afastadas do centro, isentando-as também destes impostos, por igual período
Os projetos de implantação e equipamentos de abastecimento à população (supermercados, hortomercados e mercados) deverão prever áreas independentes para circulação e estacionamento dos veículos dos usuários e de carga e descarga de produtos e mercadorias destinadas à comercialização	Obriga a construção de um pátio para carga e descarga de produtos e mercadorias em estabelecimentos comerciais (supermercados, mercados e hortomercados) com mais de 500 metros quadrados de área construída
Limita em 1,20 metro o espaço disponível para a circulação dos moradores (hall) no interior dos prédios	Aumenta de 1,20 metro para 1,50 metro a área para circulação dos moradores nos edifícios

Fonte: Secretaria Municipal de Planejamento (Sempla) e Sindicato das Indústrias de Construção Civil (Sindicon)

**CONFLITO** — O prefeito do Rio, César Maia (PMDB), classificou ontem como “crítica e preocupante” a série de assassinatos de lideranças comunitárias em bairros da zona oeste da cidade. Ele informou que enviou uma carta à Organização das Nações Unidas (ONU) elogiando a decisão do órgão de investigar os crimes.



ÁGUA MINERAL HIPOTERMAL

**INGÁ**<sup>®</sup>

ÁGUA PURA DA MONTANHA

**GARRAÇÃO 20 L**  
INF. 225-0711