

Antonio Chalhub

É arquiteto urbanista e mestre em Urbanismo

/// O zoneamento urbanístico, quando cria dificuldades para construção e diminui o índice de aproveitamento dos terrenos, está tornando a cidade mais cara

Vitória tem futuro?

A capital metropolitana precisa ser repensada na revisão deste PDU. Discutir valor da terra urbana com diretrizes para adensamento e verticalização de áreas bem servidas de infraestrutura. Os eixos viários das Avenidas Jerônimo Monteiro, Vitória, César Hilal, Reta da Penha, Leitão da Silva, Norte-Sul, Serafim Derenzi e outros deveriam ter adensamento com índices urbanísticos aumentados.

No entanto, o zoneamento no PDU atual prevê um coeficiente de aproveitamento (relação entre a área do terreno e quanto pode ter em área de construção), nestas artérias viárias, de 1,8. Portanto, uma área privilegiada tem dificuldade de construir em terrenos valorizados.

O discurso oficial de uma Vitória do futuro não tem rebatimento na realidade do PDU. Adequado seria que, nestes corredores servidos de transporte, fossem definidos coeficientes maiores e que iriam provocar

um maior interesse em empreendimentos da construção civil. Essa é uma das funções de um plano diretor: incentivar os investimentos privados em determinadas regiões e propiciar maior ocupação onde tem infraestrutura e se concentram serviços e comércios.

O zoneamento urbanístico, quando cria dificuldades para construção e diminui o índice de aproveitamento dos terrenos, está tornando a cidade mais cara, principalmente para aqueles que não têm moradia nem terrenos. Essa é a lógica perversa que o discurso idiotizado de ambientalistas e políticos populistas esconde atrás de palavras-chaves de qualidade de vida, mobilidade, paisagem e outras coisas.

Os proprietários de terras urbanas lucram cada vez mais com leis mais restritivas e que tornam terrenos escassos e caros. A especulação imobiliária é a melhor fonte de renda daqueles que são proprietários e seus terrenos ficam cada vez mais valorizados. Por outro lado, o trabalhador tem de se deslocar para viver mais longe dos centros e das atividades de trabalho, lazer e serviços; ou pagar mais por imóveis bem localizados com financiamentos e dívidas cada vez maiores. Serve para poupança dos ricos e de dívida para o pobre.

