

Imobiliárias investem contra o Plano Urbano

O Plano Diretor Urbano de Vitória, elaborado pela Prefeitura Municipal e Fundação Jones dos Santos Neves, "compromete a estabilidade das pequenas e médias empresas em proveito das grandes, desaquece, desde logo, o mercado de oferta já há algum tempo com várias empresas em colapso. Diante desses fatos, o nosso Governo, pode levar ao caos a atual crise, com diretos reflexos no desemprego em massa e suas sérias consequências sociais e políticas".

Essas duas observações foram feitas pela Associação de Empresas do Mercado Imobiliário do Espírito Santo (ADEMI-ES), que enviou ao prefeito Carlos Alberto Lindenberg von Schilgen, um documento assinado pelo seu presidente, Carlos Augusto de Azevedo — contendo 17 considerações sobre o PDU, duras críticas e proposições de emenda.

AS CRÍTICAS

A ADEMI-ES inicia o documento referindo-se à marginalização das pequenas e médias empresas em proveito das "grandes que aqui recentemente se implantaram e logo estocaram os melhores terrenos; têm acesso fácil ao Sistema Financeiro Habitacional e a outros meios financeiros, tráfego de influência na esfera Federal e demais setores governamentais, etc, etc".

Depois considera que haverá "demissões," como consequência do PDU e reclama pelo fato "da elaboração de um plano dessa natureza, por seu caráter eminentemente regional, deveriam ter participado os engenheiros e técnicos da Prefeitura, com maior consciência da realidade atual".

— O projeto seria, quando nada, enriquecido com seus subsídios ou substitutivos, se o examinasse antes do envio à Câmara, filtrando as normas de excessivo rigor, e ajustando-se às nossas realidades locais, baseados em nossas tradições e suas largas experiências e conhecimentos.

De acordo com a Associação, "o projeto parece querer alcançar o ideal, tentando buscar a sonhada perfeição, caso em que a teoria costuma contrastar com a prática, sendo preferível encontrar o ponto de equilíbrio, procurando-se andar com os pés no chão".

ZONAS

evitando-se a formação de outras ZR 1, sendo preferível enquadrar essas novas zonas, alterando-as para ZR 2 ou ZR 3, mas, jamais outras ZR"

ATRAIR AS ELITES

As ZR 1 fariam sentido, segundo a Ademi-ES, "se adotadas nas encostas e topos de morros destituídos de florestas arbóreas naturais, bosques e demais formas de vegetação natural de porte".

"O poder público assim agindo", continua, "e valorizando as mencionadas partes altas sem revestimento florestais, iria fazer com que seus proprietários as mantivessem protegidas e vigiadas, loteando-as. Os altos custos das obras para atendimento as exigências dos artigos 96 a 116, as valorizariam ainda mais, evitando-se que se repetissem, pelo abandono, os recentes casos de formação de favelas e palafitas, a exemplo de "Flexal", "Morro de São Benedito", etc. etc". Ao contrário disso, "atrairia o poder público os interesses das elites para essas partes mais altas de nosso maciço central destituídas de revestimentos florestais ou arbóreas".

— Dessa forma, a ocupação seletiva e racional dessas partes altas iria fomentar a construção de extraordinárias vivendas cercadas de requintados e cuidados arquitetônicos, e paisagísticos, com a plantação de árvores ornamentais, boulevards e jardins, que muito viriam contribuir para a valorização da paisagem urbana, servindo esse aspecto de atração turística".

AS MODIFICAÇÕES

Para concretizar isto, segundo o documento da Associação seria necessário um simples enxerto de algumas palavras no inciso VI do artigo 87 e ao inciso IV do artigo 50, como se propõe: artigo 87: em imóveis situados em topos de morros e elevações, bem como em suas encostas, revestidos de florestas naturais, qualquer que seja a sua declividade, acima da

atravança a rua". Quer ainda, a exclusão da "edificação na rua Duque de Caxias nº 228 — Hotel Europa".

CONDOMÍNIOS E INTERESSES

A seção VI do capítulo II do título 11 do PDV, que trata dos "Condomínios por Unidades Autônomas", reflete "uma situação artificial para a nossa cidade", de acordo com a Ademi-ES, que pede a modificação das "áreas superficiais mínima e máxima, corrigindo-se suas implicações na fração ideal de terreno e coisas comuns, como também, o percentual para a manutenção de áreas livres de uso comum".

A Associação manifesta também amplos receios com relação a forma da municipalidade poder conciliar o interesse público ou social com o particular na parte do projeto que trata da proteção ambiental e paisagística, quando não apresenta meios financeiros com os quais possa contar para executar o plano, como também indenizar os proprietários dos bens diretamente atingidos pelas desapropriações de que tratam os artigos 207 e 208 e aqueles declarados de preservação permanente e de interesse sócio-cultural".

CENTROS COMERCIAIS

O órgão pede também a criação de novos centros comerciais "entre as monumentais avenidas N. S. da Penha, Leitão da Silva, Rio Branco e a saída da Ponte da Passagem. Para o referido quadrilátero poderia ser projetado um novo Centro de Cidade, de predominância comercial".

— A proposição parece fazer sentido, se nos mantivermos atentos ao fato de que aquela localização se situa em uma região equidistante do final de Santo Antônio e Camburi, prometendo vir a ser, se incentivada, um centro polarizador de serviços e comércio, por sua excepcional situação geográfica e topográfica.

OMISSÃO/MARINHA

O PDU, a julgar pelas considerações da Ademi-ES, "comete a falha de se omitir completamente em relação a maior realidade de nossa ci-

procurando se enquadrar nos pés no chão”.

ZONAS

— Requantar a nossa cidade ao ponto de enquadrá-la quase toda em ZR 1, ZR 2, ZR 3 ... parece pecar pelo exagero. As experiências das Ilhas do Frade, do Boi e Aterro da Comdusa aí estão para comprovar que, na prática, esse sistema não funciona. O índice de crescimento dos locais citados foi muito baixo no mesmo período em que o comparamos com a Praia do Canto e Camburi.

A Associação ressalta, que, apesar das “infra-estruturas urbanas postas aí à disposição do público, a ocupação dos terrenos tem se processado de forma muito lenta. E a completa falta de serviços e tudo o mais, a começar pelo café, leite, pão da manhã, condução, limpeza urbana, posto policial, posto de saúde, áreas de lazer, etc. etc. leva ao desprestígio aqueles locais, tornando-os de difícil comercialização. Haja visto o “Village de L’ille” e as residências unifamiliares sempre repletas de placas de “VENDE-SE”, ali se eternizando, sem que apareçam tomadores”.

O órgão considera que seria de boa conveniência “a não repetição dos erros citados,

morros e elevações, bem como em suas encostas, revestidos de florestas naturais, qualquer que seja a sua declividade, acima da cota de nível altimétrico de 50 metros. Os morros e elevações bem como suas encostas destituídos de florestas naturais constituem-se em Zona Residencial (ZR 1)”; artigo 50: todos os morros e elevações, bem como as suas encostas, revestidas de florestas naturais, acima da cota de nível aritmético de 50 metros

BANCOS, COMERCIO E ICM

Outra proposição da Ademi-ES é a não permissão de construção de novos estabelecimentos bancários e financeiros ao lado esquerdo das avenidas Jerônimo Monteiro, Governador Bley e Princesa Isabel, “uma vez que este é o lado da avenida preferido dos pedestres e o comércio poderia incrementar-se desse lado no futuro, fortalecendo-se, disso, aproveitando-se o fisco para arrecadar mais ICM. Atualmente, os bancos estão em sua maior parte instalados ao lado esquerdo, o que facilita a nossa proposição”.

A Ademi-ES pede também a exclusão “da residência Cerqueira Lima, a fim de facilitar o escoamento do trânsito da cidade alta pela rua Dionísio Rosendo, pois esta residência

“comete a falha de se omitir completamente em relação a maior realidade de nossa cidade, qual seja, desconhecer o fato de que há uma quantidade muito grande de terrenos da Marinha não aforados, e que, devido a inúmeras restrições que sofrem, também padecem de comercialização competitiva com os terrenos alodiais onerados com o laudêmio de 5 por cento deveriam ser estimulos.

— Não há financiamento do SFH para construção em terrenos ocupados e acrescidos de Marinha. Essa, por si só, é uma forte causa obstaculativa, de ordem econômica, impeditiva por si só da proliferação de prédios altos nesses terrenos. Logo, estimular seus possuidores a construir nos mesmos, com seus próprios recursos não provocaria, em hipótese alguma, aumento da densidade demográfica através de um incremento extraordinariamente acentuado da construção.

— O reexame de determinados pontos do projeto, para adequá-lo a essa questão sem marginalizar o problema dos terrenos da marinha, como justo incentivo ao arrojo do pioneirismo da iniciativa privada, que conseguiu transformar esta ilha, de presépio, em próspera metrópole, seria, certamente, iniciativa das mais válidas.