

EM BAIRROS COMO JARDIM CAMBURI, JARDIM DA PENHA E PRAIA DO CANTO, ÍNDICE DE CONSTRUÇÃO VAI BAIXAR; EM BENTO FERREIRA E ILHA DE SANTA MARIA, A PROPOSTA É AUMENTAR O ÍNDICE

Menos construção e mais vagas de estacionamento na Capital

Proposta é da Prefeitura de Vitória na revisão do PDU, a ser debatida com a população

CLAUDIA FELIZ

cfeliz@redgazeta.com.br

Redução de índices de construção em áreas densamente ocupadas, como Praia do Canto e Jardim Camburi, e liberação para implantação de empreendimentos de turismo e lazer nas ilhas do Boi e do Frade, fazem parte da proposta de revisão do Plano Diretor Urbano (PDU) de Vitória, elaborada pela Prefeitura de Vitória.

A proposta, apresentada ontem aos representantes dos conselhos do PDU, de Trânsi-



CAMINHO. As propostas de mudanças no PDU na Praia do Canto, por exemplo, pretendem conter a pressão sobre o trânsito, evitando colapso do sistema viário. FOTO: GABRIEL LORDÉLLO

tem aos representantes dos conselhos do PDU, de Trânsito, Meio Ambiente e Habitação, segundo o secretário de Desenvolvimento Urbano, Kleber Frizzera, segue o que estabelece o Estatuto da Cidade: prevalência do interesse coletivo sobre o individual. "Queremos uma cidade mais harmônica, que inclua todos os setores da sociedade", diz.

Índices. Contrária aos interesses das construtoras, a redução dos índices de construção previstos para a Zona de Ocupação Controlada - onde estão a Praia do Canto, Jardim da Penha e Jardim Camburi -, segundo Frizzera, visa a conter a pressão de demanda por infra-estrutura e transporte, já elevada.

Uma simulação feita pela prefeitura mostrou que, mantendo-se os índices atuais - 3, na Praia do Canto, e 2.4 em Jardim da Penha e Jardim Camburi - o sistema viário, em breve, entrará em colapso. "Não vamos destruir a cidade, fazendo viadutos e elevados", diz. A proposta é de índice 2.4 na Praia do Canto e 1.95 nos outros dois bairros.

Em Jardim Camburi, porém, há outra limitação: a altura (gabarito) do prédio ficará condicionada à largura da rua, na proporção de uma vez e meia. Pelos cálculos da própria prefeitura, a altura máxima, que é hoje de dez pavimentos, baixa para sete.

Indução. Kleber Frizzera diz, porém, que na área onde estão bairros como Bento Ferreira e Ilha de Santa Maria, o índice de construção será entre 4 e 5, para estimular o crescimento.

Maior exigência para implantação de estacionamento em novos empreendimentos comerciais - lojas, por exemplo, terão que oferecer uma para cada 30 metros quadrados construídos - também fazem parte da proposta.

Preço de imóvel deve aumentar

A redução dos índices construtivos nas áreas que hoje registram grande volume de empreendimentos imobiliários - Praia do Canto, Jardim da Penha e Jardim Camburi - fará com que empresários aumentem o preço dos imóveis, como compensação para uma menor oferta de unidades construídas. "Escala de produção é que reduz custo do produto. Essa produção proposta da Prefeitura de Vitória é uma intervenção negativa no desenvolvimento da cidade", diz o presidente do Sindicato da Indústria da Construção (Sindicon), Aristóteles Passos Costa Neto. Presente na reunião onde foram expostas as propostas do PDU, o empresário Luiz Carlos Menezes chegou a prever risco de os três bairros de classe média sofrerem "a degradação hoje existente no Centro". E cobrou projetos para melhorar o trânsito.

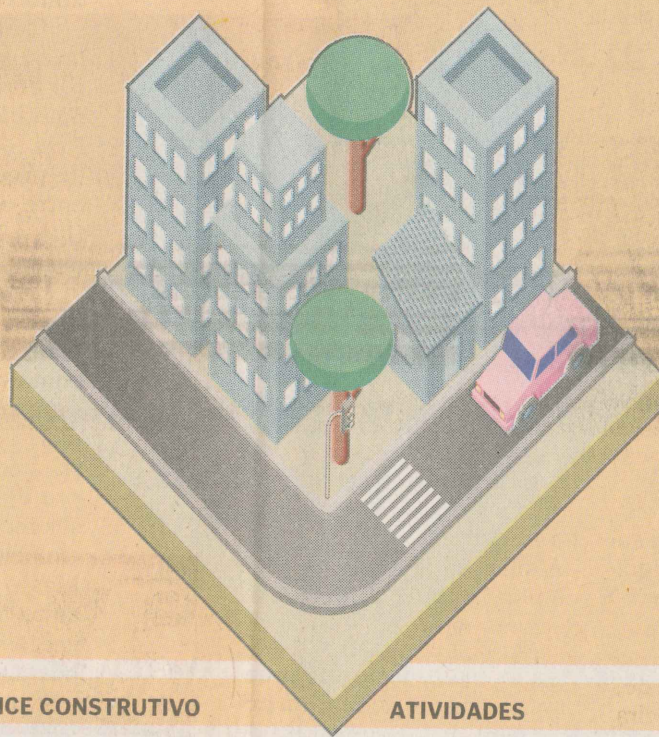
Outra proposta, é de liberação para construção de atividades comerciais em bairros como as ilhas do Boi e do Frade - hoje, embora a Ilha do Boi tenha um hotel, há lei que proíbe comércio no local -, e também na Mata da Praia.

Segundo Kleber Frizzera, na Mata da Praia, onde a previsão é de comércio local - como padaria, por exemplo - o objetivo é evitar que as pessoas se desloquem para fazer compras, usando carro e congestionando o trânsito. Já nas ilhas, são previstos empreendimentos turísticos, explorando o potencial da orla.

Para áreas especiais de intervenção urbanística, como Centro, orla de Camburi e Reta da Penha, está prevista a Operação Urbana Consorciada, viabilizando projetos em parceria entre poder público e iniciativa privada.

Fique por dentro

O Plano Diretor Urbano planeja e controla o crescimento da cidade. Veja algumas das propostas que a Prefeitura de Vitória está apresentando:



ÍNDICE CONSTRUTIVO

Na Praia do Canto, o índice baixa de 3 para 2.1. O que significa que, num terreno de 1.000 metros quadrados, será possível edificar 2,1 mil metros quadrados. No PDU atual, é possível edificar 3 mil metros quadrados na mesma área.

Em Jardim Camburi e Jardim da Penha, os índices baixam de 2.4 para 1.95.

Em Jardim da Penha o gabarito é mantido em no máximo seis pavimentos. Já em Jardim Camburi, cujo gabarito máximo é hoje de 10 pavimentos, haverá limitação também pela largura da via onde o prédio for edificado. Levando-se em consideração que a via mais larga do bairro tem 25 metros, acrescentando-se os três metros de afastamento frontal o gabarito máximo baixa para sete pavimentos.

ATIVIDADES

Nas ilhas do Boi e do Frade, onde hoje são proibidas atividades comerciais, a proposta da prefeitura é autorizar instalação de atividades de turismo e lazer, na faixa de mar, como pousadas, restaurantes, etc.

Na Mata da Praia, a proposta é de que seja autorizada implantação de comércio local, como padarias e pequenos serviços.

ESTACIONAMENTO

A exigência aumenta. Hoje, nas lojas, é prevista uma vaga para cada 50 metros quadrados. A proposta é de uma para cada 30 metros quadrados. Hotéis e apart hotéis devem ter uma vaga de ônibus caso tenham até três mil metros quadrados. Boates, uma vaga para cada 15 metros quadrados.

Lei

O Plano Diretor Urbano (PDU) é a lei municipal que define como deve ser o crescimento e o funcionamento da cidade.

Revisão

O PDU atualmente em vigor foi aprovado em 1994 e seu processo de revisão foi iniciado em agosto de 2003.

Estatuto

Em 2001 o Estatuto da Cidade estabeleceu novos instrumentos de planejamento e crescimento das cidades, que deve ser incluídos no novo PDU.

Outorga

Um dos instrumentos novos é a Outorga Onerosa do Direito de Construir. Ela permite a construção acima do coeficiente de aproveitamento básico, cobrando-se um valor proporcional ao que for construído a mais. Os recursos resultantes devem ser aplicados em planos e projetos de interesse da população, como melhorias viárias e construção de moradias.

Transferência

A Transferência do Direito de Construir permite que o proprietário transfira para outro local da cidade o direito de construir que não pode ser realizado pela necessidade de preservação do imóvel. Esse direito também pode ser vendido a quem estiver necessitando construir acima do limite básico definido para outros bairros.

Participação

A revisão do plano inclui maior participação comunitária na definição da política urbana municipal. Está prevista uma conferência municipal a cada dois anos.

Debate

A administração anterior da prefeitura realizou 25 reuniões em bairros da cidade, além de três seminários com representantes de 140 associações comunitárias. A atual dará início a uma nova etapa de discussão com as comunidades em julho, quando serão realizadas nove reuniões.

Seminário

No dia 15 deste mês a proposta do plano será apresentada aos vereadores e no dia 29 será realizado o Seminário da Cidade.

Legislativo

O projeto de lei deve ser enviado à Câmara de Vereadores em setembro.