

Taxa para construir em Vitória

Proposta do novo PDU inclui taxa para imóveis em áreas já saturadas

DÓRIO VICTOR

Os empreendedores do mercado imobiliário poderão pagar uma taxa a mais na hora de construir imóveis em áreas consideradas já saturadas da Capital, como os bairros da Praia do Canto e Jardim da Penha, por exemplo.

A verba adquirida através dessa taxa deverá ser aplicada em projetos de infraestrutura urbana nas próprias regiões que sediarão o empreendimento imobiliário.

É o que prevê a chamada outorga onerosa, que poderá ser incluída no novo Plano Diretor Urbano (PDU) que está sendo elaborado pela Secretaria Municipal de Desenvolvimento das Cidades (Sedec).

A outorga onerosa ainda está sendo estudada pelos coordenadores do novo plano e debatida com as comunidades e órgãos do setor de imóveis, mas poderá ser implantado numa faixa territorial de Vitória que vai de Jardim Camburi até a Enseada do Suá. O objetivo é coibir o crescimento desenfreado do mercado imobiliário nessas áreas, já quase saturadas.

Implantação

Para ser implantado, o novo PDU deverá criar dois índices de construção por terreno - atualmente, é utilizado somente um índice -. Um deles seria inferior ao índices atualmente aplicados nessas regiões e o outro seria um pouco maior que o atual.

A nova taxa seria aplicada nos empreendimentos que pretendem alcançar o maior índice de construção. O valor

seria aplicado em projetos urbanos nas áreas onde forem construídos os imóveis.

Os índices a serem seguidos ainda não foram definidos pelo novo Plano Diretor Urbano. No entanto, o índice maior respeitará as capacidades urbanísticas da região, segundo ressaltou a subsecretária de Gestão Urbana da Capital, Ana Márcia Erler.

Limite

Alguns bairros de Vitória, como o de Jardim Camburi, já ultrapassaram o limite populacional previsto. Nestes locais, poderá ser criada uma taxa, a ser paga pela construtora que desejar construir imóveis acima do índice mínimo a ser instituído pelo PDU

“Em Jardim da Penha, o índice de construção é de 2,4. Na Reta da Penha, é de 5. Com a implantação da outorga onerosa, seriam criados dois índices, sendo que o menor seria inferior ao já aplicado nessas regiões. Para que a construção alcance o maior índice, o empreendedor deverá pagar a taxa”, explicou.

Segundo a subsecretária, a

outorga onerosa é um dos assuntos mais polêmicos do novo PDU e deverá ser discutida amplamente, com as comunidades e com empresas do mercado imobiliário, para que possa ser realmente incluída no novo plano.

“Estamos promovendo o debate público sobre essa questão, que é uma das mais polêmicas do novo

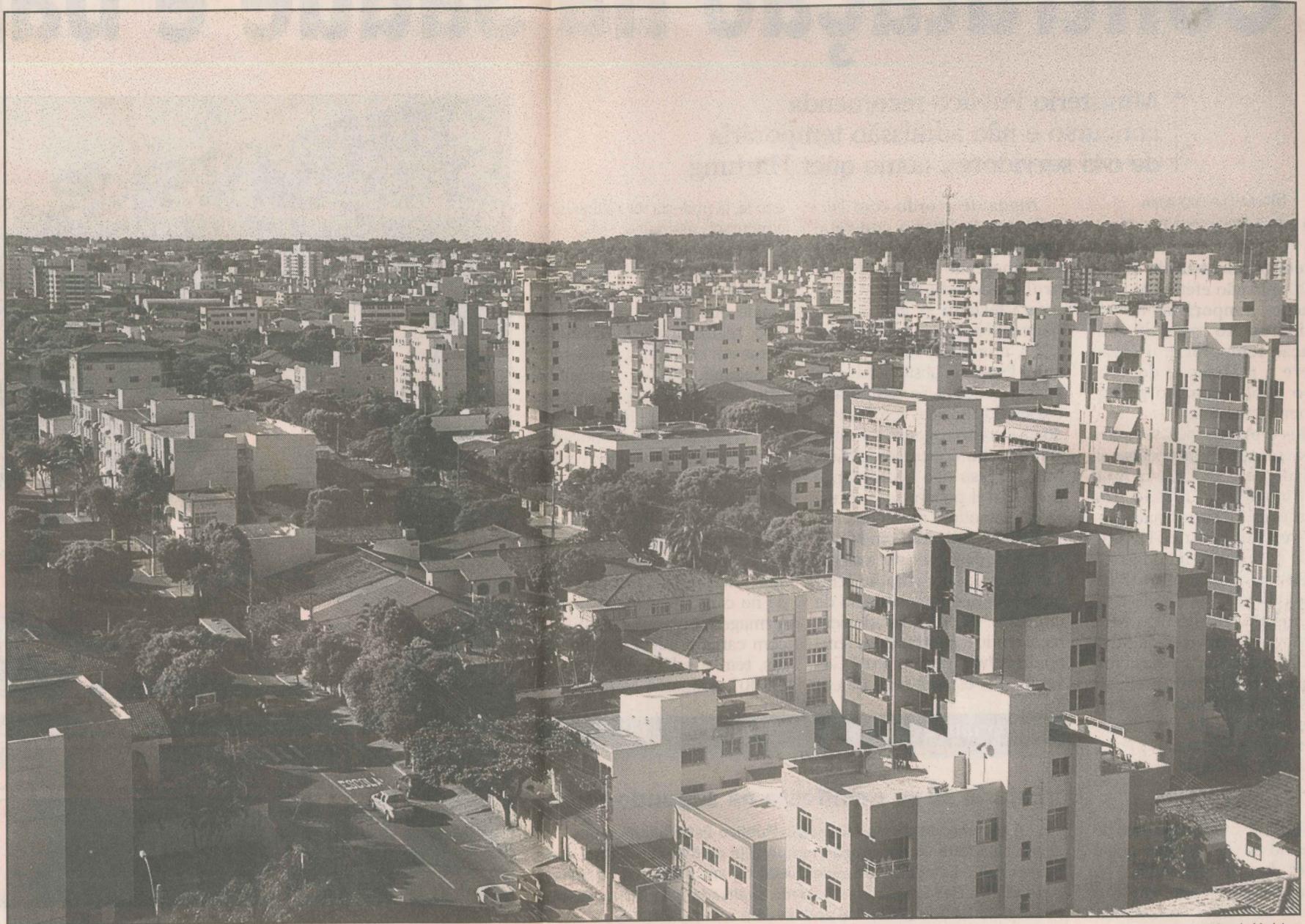
PDU. Essa proposta ainda não está fechada, mas existe a intenção de implantá-la no novo plano”, disse.

Controle

Para se ter um controle sobre o que deverá ser feito com a verba adquirida com a outorga onerosa, o novo PDU deveria criar um conselho que determine o destino des-

ses valores, segundo disse o representante do Instituto dos Arquitetos do Brasil (IAB) no grupo que está elaborando o novo PDU de Vitória, Augusto Alvarenga.

“Este assunto ainda será discutido, mas acho que deveriam ter projetos já pré-definidos, que só seriam executados a partir da verba adquirida pela taxa”, disse.



Ricardo Medeiros

Gestão também no trânsito da Capital

O novo Plano Diretor Urbano (PDU) também vai promover ações nas questões do trânsito de Vitória, definindo as áreas que necessitam da implantação de semáforos, vagas de estacionamento e rotatórias, principalmente em regiões cujo sistema viário esteja conturbado.

Essa questão está prevista na diretriz mobilidade urbana que, além da questão do trânsito, vai trabalhar também com a melhoria de condições viárias dos pedestres e dos ciclistas em Vitória.

Segundo a subsecretária de Gestão Urbana da Capital, Ana Márcia Erler, o novo plano vai identificar as áreas que deverão ter sua infra-estrutura viária reforçada.

Para definir essas áreas, estão sendo realizadas simulações para averiguar quais as necessidades do sistema viário de cada bairro.

Apesar das áreas ainda não estarem definidas, a subsecretária citou a região da Praia do Canto como exemplo. "O trânsito da região da Praia do Canto está totalmente conturbado. Precisamos criar maneiras de reformular o sistema viário dessa região. O problema do trânsito é evidenciado em outras regiões,

mas só poderemos determinar essas áreas após o término das simulações", disse.

Paisagismo

Além do trânsito, o paisagismo dos bairros da Capital também serão contemplados no novo PDU. O objetivo é impedir que futuros empreendimentos imobiliários acabem com as características originais dessas regiões.

Bairros como a Ilha do Frade e Ilha do Boi, assim como as regiões da Pedra dos Dois Olhos e da Reta da Penha, dentre outras, serão contemplados com medidas que preservarão suas características geográficas originais.

As áreas a serem preservadas, no entanto, ainda não foram definidas no novo PDU, pois os estudos ainda não foram concluídos.

"A região da Reta da Penha, por exemplo, tem a vista do Convento da Penha, em Vila Velha, como fator principal do seu paisagismo. Se construírem um imóvel que impeça a visão do Convento, as suas características originais vão acabar. O novo PDU vai criar um Código da Paisagem Urbana, que vai proteger essas regiões", especificou a subsecretária.

Jardim Camburi tem morador demais

Jardim Camburi possui 140% de moradores a mais do que a capacidade da região. O bairro, que tem capacidade para 25 mil habitantes, possui atualmente 60 mil moradores. A taxa anual de crescimento é de seis mil pessoas.

Esse acúmulo tem causado vários problemas aos moradores da região, seja no sistema viário, seja na falta de infra-estrutura física, como escolas e postos de saúde, para atender a toda população.

As informações foram dadas pela vice-presidente da Associação de Moradores de Jardim Camburi, Yone Brasil. "Jardim Camburi foi concebido para ser um balneário. No entanto, suas características

originais estão se perdendo com o aumento populacional do bairro. Os postos de saúde não suportam mais o número de atendimentos diários. Não temos escolas, o nosso trânsito está um caos. Se não tivermos mudanças radicais na região, esse quadro poderá se agravar ainda mais", disse.

Reivindicações

Para tentar reverter essa realidade, a associação fez reivindicações durante as reuniões do novo Plano Diretor Urbano (PDU), que está previsto para ser concluído no próximo mês de agosto.

Dentre as reivindicações dos moradores da região estão a criação de um gabarito de

cinco andares, melhorias no sistema viário, reformulação do sistema de saneamento básico, criação e ampliação das áreas de lazer e ampliação da unidade de saúde da região.

"Estamos acompanhando o processo de elaboração do novo PDU. A elaboração está acontecendo de forma transparente. Isso nos dá confiança e esperança de que a realidade do bairro poderá mudar", disse.

PDU

Nos estudos do novo PDU, o bairro de Jardim Camburi foi incluído na Zona de Ocupação Controlada (ZOC), que terá vários programas.

A ZOC possui vários objetivos que poderão benefi-

ciar a região, como o controle da ocupação urbana, adaptando-a à infra-estrutura do local, melhoria das condições de mobilidade urbana (trânsito) e recuperação de parte da valorização imobiliária decorrente de investimentos públicos.

"Assim como Jardim da Penha e Praia do Canto, Jardim Camburi terá o seu crescimento controlado pelo novo PDU. São áreas que cresceram significativamente nos últimos anos, crescimento este que acabou trazendo danos à qualidade de vida da população local", disse a subsecretária de Gestão Urbana da Capital, Ana Márcia Erler.

O que eles dizem

'GABARITO DOS PRÉDIOS NOS PREOCUPA'

"Esperamos que o novo PDU favoreça a todos, tanto as comunidades como o setor empresarial e demais entidades. No entanto, a questão do gabarito dos prédios nos preocupa, pois, se o índice de construção for diminuído, os imóveis vão ficar mais caros, o que prejudicará a população"

Cláudio Guida

Superintendente da Câmara de Dirigentes Lojistas (CDL) no Estado

'ESPERAMOS DISCUSSÃO COM A COMUNIDADE'

"O que esperamos do novo PDU é que ele discuta mais amplamente os projetos que serão implantados na Capital com as comunidades, como diz o Estatuto das Cidades e como está acontecendo na elaboração do novo plano. Por exemplo, vão construir um restaurante no parque da Pedra da Cebola, mas não se discutiu com a comunidade"

Marco Antônio Bernadinelli

Representante do Conselho Popular de Vitória

'VITÓRIA NÃO TEM MAIS PARA ONDE CRESCER'

"Vitória tem questões peculiares, pois não tem mais para onde crescer. O que estamos discutindo até agora no novo PDU está no caminho certo. No entanto, a definição das áreas que ainda poderão crescer deverão ser avaliadas através de índices urbanísticos. Precisamos ter cuidado ao delimitarmos essas áreas"

Anderson Fioreti

Conselheiro Superior do Instituto dos Arquitetos do Brasil (IAB)

Acesso mais rápido ao litoral da Serra

A Avenida Paulo Pereira Gomes - que leva o nome do pai do governador do Estado, Paulo Hartung - foi inaugurada ontem. A estrada, que liga o bairro Laranjeiras II à Rodovia ES-010, custou R\$ 2,38 milhões aos cofres da Prefeitura da Serra.

A nova via vai permitir o rápido acesso às praias de Manguinhos, Bicanga e Carapebus, além de favorecer empreendimentos imobiliários

ao longo da avenida.

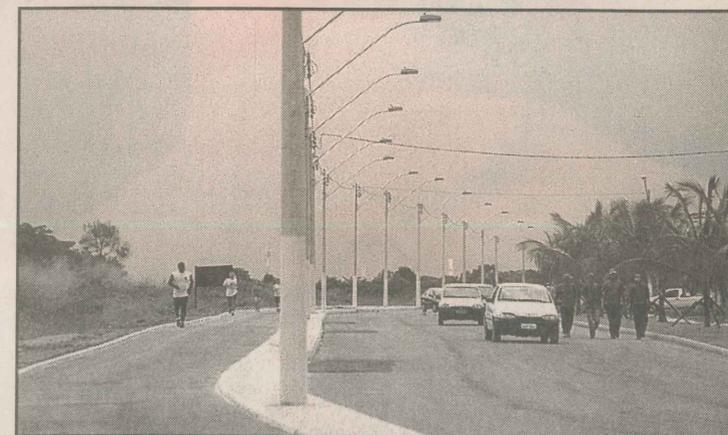
O trecho tem 2,8 quilômetros de extensão, contém quatro faixas de rolamento, ciclovias e uma plataforma de 30 metros, o que possibilita a construção de novas faixas de rolamento no futuro. A avenida também é totalmente iluminada, com 144 postes de concreto e 236 luminárias de 250 watts a vapor de sódio.

Foram plantadas gramas,

flores e palmeiras ao longo do percurso. A construção da avenida foi iniciada em 2003. Segundo moradores do local, a via trará segurança para o local, pois os adeptos de caminhadas, poderão praticar o esporte sem medo ou preocupação com a falta de iluminação.

A nova avenida vai ligar o eixo da Avenida Talma Ribeiro (antiga Avenida Manguinhos), onde estão localizadas

indústrias distribuidoras de gás natural, à rodovia ES-010, em Jacaraípe. "Isso vai trazer uma série de benefícios para o bairro. Antes, quando a estrada não era asfaltada, eu fazia caminhadas aqui, mas ficava preocupado e nem pensava em caminhar à noite. Agora, posso praticar o esporte com tranquilidade", disse o empresário Herbert Henriques da Silva, 30 anos.



Fábio Vicentini

Via

A avenida, inaugurada ontem, liga o bairro Laranjeiras II à Rodovia ES 010