



Projeto prevê piso elevado e prioridade para pedestres na Praça da Savassi

AUGUSTO FRANCO REPORTER

As praças da Savassi e da Assembleia devem mudar de cara. Elas serão revitalizadas e ganharão intervenções que priorizam o trânsito de pedestres, como foi feito no entorno da Praça Raul Soares e na Praça da Estação. As intervenções fazem parte de um pacote que pretende mudar radicalmente a capital a partir deste ano. Trata-se do projeto substitutivo da Lei de Uso e Ocupação do Solo de Belo Horizonte, que começa a ser votado na Câmara de Vereadores logo após a Semana Santa. Entre as principais alterações propostas pelo Executivo estão os alargamentos das avenidas Pedro I, Pedro II e Presidente Carlos Luz (Catalão) - esta última até o entroncamento com Anel Rodoviário, no Bairro Caieira, na Região Noroeste.

Outro projeto de lei, determinando a criação de duas grandes avenidas e a urbanização da Granja Werneck, na Região Norte da cidade, também deve ser encaminhado ao legislativo até o final deste mês. Na Granja serão criados dois parques - um do tamanho do Parque das Mangabeiras e outro de dimensão semelhante ao do Parque Municipal - e quatro Reservas Particulares Ecológicas. As projeções oficiais estimam que nos próximos dez anos, a área, atualmente a última ainda intocada na capital, receba 72 mil moradias e cerca de 300 mil pessoas, mais do que a Região Norte em atual momento. Existe ainda a possibilidade de que a Granja Werneck se torne uma outra sub-regional da Prefeitura de Belo Horizonte.

Para que tudo isso aconteça, no entanto, é necessário que os projetos de lei sejam aprovados pelos vereadores. Quanto a isso, melhor. Para o atual governo na Câmara, vereador Paulo Lamac (PT), o substitutivo traça um panorama de desenvolvimento para a cidade nos próximos anos, determinando as áreas que se tornarão prioridade. "Temos muito trabalho pela frente e mais tempo a nossa disposição para o projeto de lei traz parâmetros bem claros e ferramentas para que o poder público regule um pouco mais a ocupação urbana", afirma.

Outro destaque da nova lei, de acordo com o vereador, é que os novos prédios terão menos famílias morando. Isso, porque o cálculo da área construída, que hoje só inclui a área que pode ser vendida, ou seja, a dos apartamentos, vai mudar. A nova lei prevê que vagas de garagem, varandas, escadas, e áreas de lazer e circulação também contem como áreas construídas daqui para frente.

"Estamos reduzindo a densidade, que, por dizer, o número de pessoas morando por metro quadrado. Isso influi, e muito, na qualidade de vida urbana", pontua o vereador. Segundo Lamac, a intenção da nova legislação é que o crescimento exagerado e desordenado, como o que aconteceu em bairros como o Belvedere e Burity, não se repita nos bairros das regiões Norte, Pampulha e Venda Nova. As áreas entraram na mira das imobiliárias depois da inauguração do Centro Administrativo e do anúncio do Vento Norte, no polo de desenvolvimento da capital.

Para o diretor da Câmara da Indústria da Construção Civil da Federação das Indústrias de Minas Gerais (Fiemg), Teodomiro Diniz Camargos, a política pública proposta pela prefeitura é bem-vinda e já era prevista no estatuto da cidade. "Estamos diante de uma proposta de regulamentação. Com isso, os critérios ficam mais claros, é um avanço", avalia.

O engenheiro acredita que, somadas às ferramentas legais já existentes, a nova legislação será um

bom instrumento de gestão. Ele acredita ainda que a prática de manter lotes vagos, atualmente ainda adotada por algumas pessoas como forma de investimento, também está com os dias contados. Graças ao IPTU progressivo, que aumenta a cada ano para imóveis sem uso, e as facilidades para incentivar a construção, todos os terrenos da capital em pouco tempo terão algum uso. "O lote vago hoje é que a linha telefônica foi há alguns anos. A pessoa compra e não usava. Ficava lá, como investimento. Só que isso agora não existe mais. Lote parado não é investimento, é prejuízo", afirma.

Outorga onerosa é novidade para construtor

Outra ferramenta que a PBH deve ganhar, caso o texto da lei seja aprovado é a Outorga Onerosa. Em linhas gerais, trata-se do direito de o poder público e proprietários de lotes que não construíram tudo o que poderiam, venderem a área não construída a empreendedores que queiram erguer alguns andares a mais em outros locais. Na prática, a outorga funcionará como um título, gerenciado pela Prefeitura e negociado dentro de padrões mínimos e máximos determinados no próprio código.

Outra, se um lote de mil metros poderia ter mil metros de área construída (um prédio de três andares, respeitados os limites de recuo da rua e entre prédios, por exemplo), o empresário poderá comprar mais até 30% em títulos de outorga de terceiros, desde que altura máxima do prédio e recus contínuem sendo respeitados. Para usar a outorga, a Prefeitura deverá ser consultada, e os casos analisados um a um.

Um detalhe interessante é que a própria PBH seria a maior proprietária de títulos, e os recursos de sua venda para construtores seriam utilizados prioritariamente na construção de ruas e avenidas, mas também em obras de interesse social. Na ponta do lápis, representa que os empreendedores pagariam um pouco mais para construir e esta "taxa" seria uma contrapartida para que a prefeitura ajudasse a fazer as ruas necessárias para os carros que ocupariam os prédios e comércios. O projeto de lei prevê que equipamentos públicos e destinados a lazer (cinemas e teatros bilheteiros), educação, saúde, assistência social e segurança e que os hospitais sejam beneficiados.

De acordo com Teodomiro Diniz Camargos, a ferramenta já é usada com sucesso em outras cidades do país, como São Paulo e Goiânia. "Do ponto de vista do construtor, é indiferente se ele vai comprar os títulos da Prefeitura ou de particulares. Do ponto de vista do proprietário, pode ser um pouco desvantajoso, porque os limites podem desvalorizar um pouco os imóveis. Mas para a cidade é muito bom, porque ajuda a gerar mais obras, movimentando as áreas economicamente e socialmente".

Avenidas alargadas fazem parte do Viurbs

Se a ferramenta de controle da ocupação do solo é bem vista pelo setor de construção, a desapropria-

ção de centenas de terrenos em áreas completamente tomadas para alargamento de vias promete gerar muita discussão, dentro e fora da Câmara. Apesar de previstas no Viurbs - o plano de mobilidade urbana da capital, traçado em conjunto por diversos agentes ligados ao trânsito em mais de três anos de discussão -, as medidas estão longe da unanimidade.

Para o arquiteto e urbanista Renato Melo, o aumento das vias principais da cidade é apenas uma medida paliativa. Apesar de poder gerar alguma melhoria no trânsito em curto prazo, a medida seria suficiente apenas para um curto espaço de tempo, como dez anos. Depois disso, apesar das obras, os engarrafamentos voltariam ao ponto em que se encontram hoje ou até piores.

A única alternativa para a mobilidade urbana em uma cidade do porte de Belo Horizonte é o metrô. Para a criação de nove linhas, atendendo todas as regiões, o investimento calculado é de cerca de R\$ 20 bilhões. É muito dinheiro e para acontecer é necessário que se tosem em longo prazo e a legislação de transporte poderia ser criada. Basta querer", afirma o arquiteto.

Ainda segundo ele, cabe à população pressionar os governantes. "Tivemos uma obra enorme, o novo centro administrativo, que custou R\$ 1,7 bilhão. Este dinheiro poderia ter sido aplicado, por exemplo, no metrô. Mas a população não reagiu ao anúncio da obra e à construção, que foi rápida, e o dinheiro que é de todos nós foi aplicado ali, no meio de lugar nenhum, longe do povo", destaca Renato Melo.

O programa Viurbs prevê que as avenidas principais da cidade passem a contar com corredores centrais de ônibus. Os embarques são feitos em pequenas cabines e as passagens pagas nas bilheteiras. Isso reduziria o tempo de operação, e as linhas exclusivas facilitariam a regularidade do transporte. O modelo foi criado em Curitiba, pelo então prefeito Jaime Lerner, e implantado em outras cidades da América Latina, como Bogotá, na Colômbia, para onde o prefeito Marcio Lacerda viaja nesta semana.

Apesar de muito elogiado pelo baixo custo de implantação - pelo menos em relação ao metrô -, o modelo já dá sinais de esgotamento. Em Curitiba, as autoridades discutem novas alternativas ao sistema, que tem como principais fatores contrários a grande quantidade de conexões que os passageiros precisam fazer, a emissão de gás carbônico e, no caso de cidades como BH, as desapropriações para implantação das vias.



Un car

Nova lei a ser votada: parte da capital, rev urbanas na última



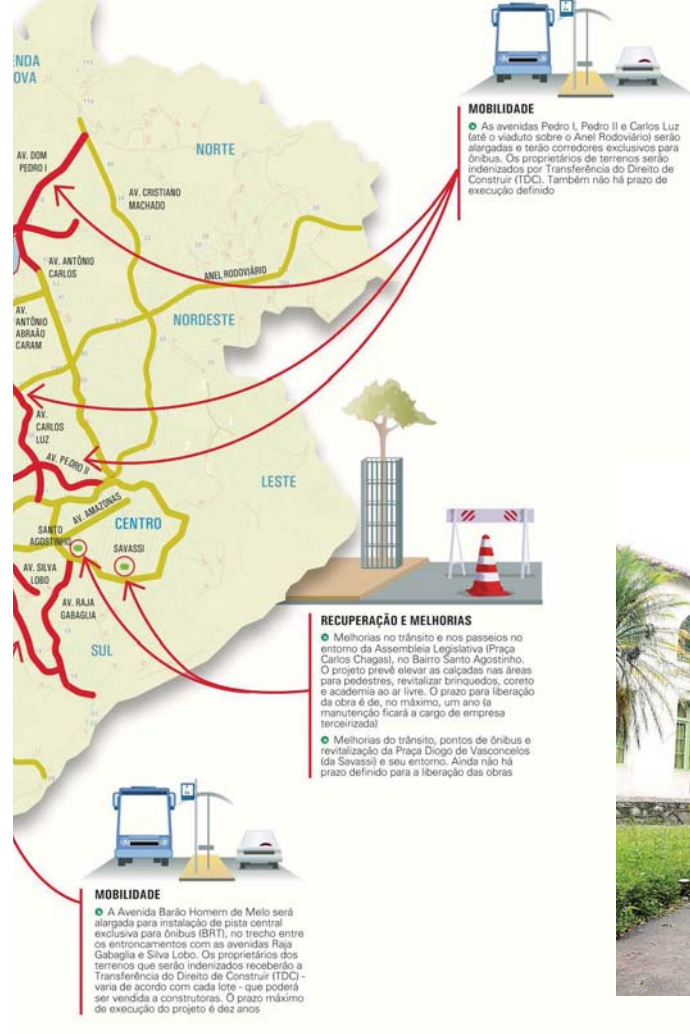
na nova a para BH

na Câmara prevê intervenções radicais em grande utilizando praças, abrindo vias e criando ocupações a área intacta da cidade, a Granja Werneck (foto)



NOVA LEI DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

as e intervenções propostas pela PBH



Quilombola Maurício dos Santos reivindica a área para sua comunidade

Pedaço desconhecido

Se nas áreas centrais da cidade as obras previstas vão afetar os quase 2,5 milhões de moradores de Belo Horizonte no seu dia a dia, na Granja Werneck, na Região Norte, duas pequenas comunidades vão ter suas vidas viradas de cabeça para baixo com as propostas da nova Lei de Uso e Ocupação do Solo. O HOJE EM DIA esteve no Quilombo das Mangueiras e no Recanto Nossa Senhora da Boa Viagem - criado como Sanatório Werneck, uma clínica para recuperação de tuberculosos - ambos na região da Granja Werneck. Não sem enfrentar dificuldades para achar o caminho. Moradores dos vizinhos bairros Solimões, Jaqueline, Juliana e Floamar, em sua maioria, nunca ouviram falar das estruturas. Nem o entregador dos correios na região sabia de onde se tratavam os lugares.

Reconhecido pela Fundação Palmares e com os primeiros registros datados de 1921, a comunidade quilombola da Mangueira conta hoje com 60 pessoas. Fica em meio a ocupação da região, inclusive com a criação da Vila da Copa, já é conhecido há mais de um ano. Um pré-projeto para a construção da Vila da Copa, inclusive, já teria sido apresentado, e foi elaborado em parceria entre a Rossi Empreendimentos e a Direção de Ocupação da Prefeitura não no contato. "Por enquanto, tudo que podemos afirmar é que continuaremos funcionando e contando com os donativos para mantermos nossa atividade social", disse Coutinho.

Segundo a coordenadora de Planejamento da Prefeitura e coordenadora do projeto de urbanização da bacia do Córrego Isidoro, Maria Caldas, tanto o quilombo quanto o Recanto serão preservados durante a ocupação da região. O prédio do antigo Sanatório Werneck, no entanto, estaria nos planos da PBH, e, inicialmente, poderia ser usado para alguma estrutura da administração municipal, como posto de saúde ou escola.



Antigo Sanatório Werneck, hoje recanto para idosos, pode ser usado pela prefeitura para posto de saúde ou escola