

Expansão pode provocar caos na Enseada do Suá

Cristina D'Avila

O Instituto Jones dos Santos Neves teme que o boom da Enseada do Suá, apelidada "Nova Cidade" por alguns empreiteiros após a inauguração do maior shopping center do Espírito Santo, o Shopping Vitória, se transforme em um caos em futuro próximo. As rápidas transformações planejadas para o bairro, com a instalação de novos empreendimentos, prometem fazer uma verdadeira "cirurgia plástica" em Vitória nos próximos três anos. O crescimento da Capital para a zona Norte, provocado pela saturação do Centro, mostra que o bairro

quase deserto há bem pouco tempo, com amplos terrenos vazios, será ocupado por dezenas de torres de edifícios. Um estudo sobre os impactos dos novos empreendimentos foi até iniciado pelo Instituto. A falta de um sistema de esgotamento sanitário e o trânsito surgem como problemas. A Prefeitura classifica como "administrável" o progresso naquela região. O preço do metro quadrado na área há cinco anos foi quadruplicado, segundo a Encol, passando de US\$ 60 para US\$ 260, atualmente. O censo de 91 do IBGE indicou apenas 339 moradores na Enseada.

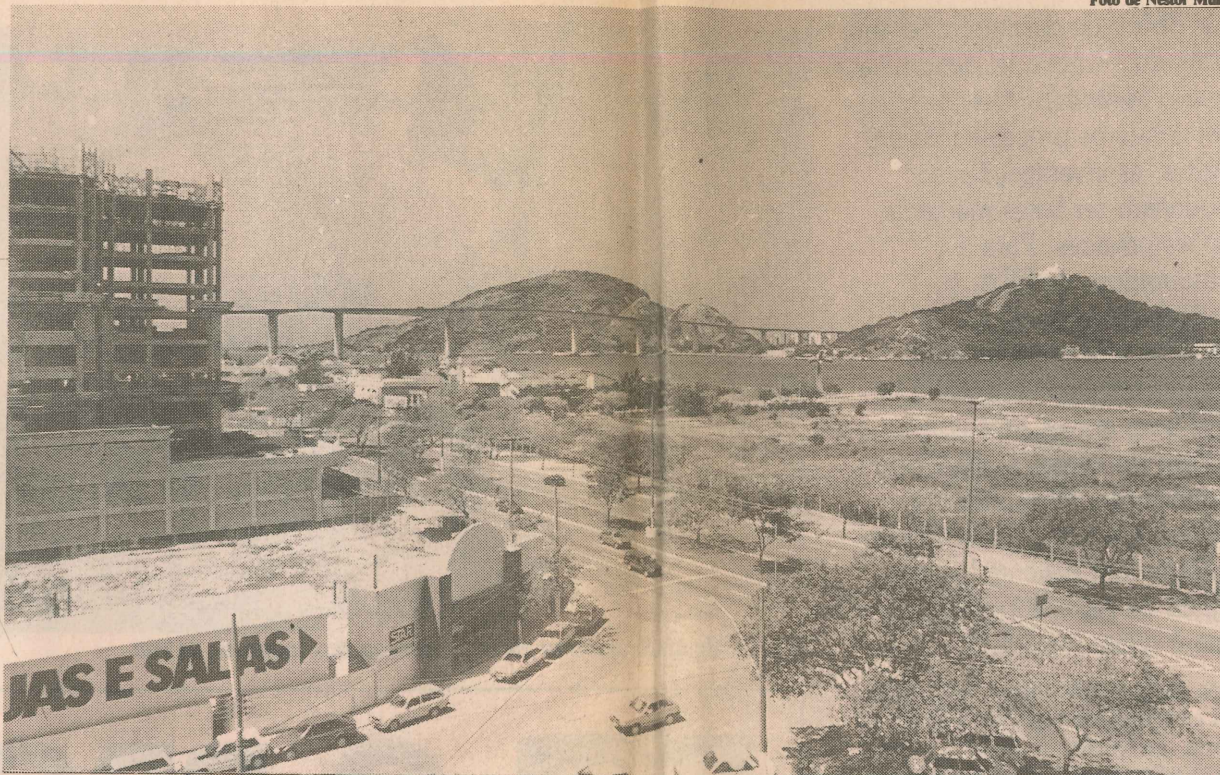


Foto de Nestor Müller

Com a supervalorização, o metro quadrado na região, que em 1988 custava US\$ 60, está valendo US\$ 260

Novos

empreendimentos

● Nova Cidade Empreendimentos Imobiliários Ltda.

— Construção de 19 torres de edifícios: Cada uma terá 12 pavimentos para uso residencial, comercial e apart-hotel, no terreno localizado ao redor do Shopping Vitória. A maioria das unidades terá uso residencial, com apartamentos de tamanhos variados, com dois e três quartos. Edifícios mais luxuosos, com um apartamento por andar, estarão posicionados na parte mais nobre do terreno.

O início da construção das torres está previsto para o próximo ano. O projeto ainda não foi apresentado à Prefeitura de Vitória. O projeto é do mesmo pool de empresas que construiu o Shopping Vitória: Grupo Buaz, através da Star Construtora, da Quatro Rodas Empreendimentos e a Real Engenharia, segundo o diretor da Star e Nova Cidade, Carlos Augusto Zorzaneli Buaz.

A polêmica construção da nova sede da Assembléia Legislativa; o projeto de 33 torres de edifícios (19 delas ao redor do Shopping Vitória e outras 14 num quarteirão da Encol) e um conjunto de três edifícios planejado para ser erguido sobre as águas da baía de Vitória para abrigar o moderno World Trade Center (centro de comércio exterior ligado ao Corredor de Exportação) são os principais empreendimentos para a Enseada do Suá previstos para os próximos anos.

Além deles, a Prefeitura de Vitória negocia com o Ministério da Marinha o projeto — a ser executado pela iniciativa privada — de um Centro de Convenções na área pertencente à União, conhecida como a Praça do Papa. Também estão previstas duas expansões das instalações do recém-inaugurado Shopping Vitória na Enseada; três marinhas sobre os pontilhões da Terceira Ponte e dois edifícios no quarteirão vizinho ao Palácio do Café, cujas obras já foram iniciadas.

Perigos

Tudo isso fez o superintendente do Instituto Jones dos Santos Neves (IJSN), Antônio Marcos de Carvalho Machado, mobilizar um grupo de técnicos do órgão para estudar que tipo de perigos o crescimento acelerado da Enseada do Suá pode trazer no futuro sobre a infra-estrutura do bairro, criado na década de 70, através de aterros feitos pela Companhia de Melhoramentos e Desenvolvimento Urbano (Comdusa).

A preocupação de Antônio Marcos é de que não se repita o que aconteceu na Praia da Costa, onde na década de 80 ocorreu uma verticalização exagerada, com investimentos comprometidos sem que o adequado planejamento da infra-estrutura fosse realizado.

“Na Praia da Costa, os esgotos estão estourando na rua”, exemplifica. “Se o Estado e o município de omitirem, os contribuintes vão pagar um preço muito alto”, alerta o superintendente.

Esgoto

As normas fixadas no Plano Diretor Urbano (PDU), cuja proposta de revisão será enviada nesta terça-feira à Câmara Municipal pela Secretaria de Planejamento da Prefeitura, não são suficientes para reduzir os impactos que os novos empreendimentos causarão à Enseada, na opinião de Machado. Ele alega que a velocidade em que se dá o crescimento da cidade acaba deixando o Plano desatualizado.

Ao contrário do que acredita o dirigente do Instituto, o secretário de Planejamento de Vitória, Guilherme Dias afirma que as normas do PDU “serão suficientes” para garantir as condições de ocupação adequada da Enseada, de forma que a área não reproduza os mesmos problemas verificados no centro da capital.

“Administrável”

O secretário informou que os indicativos em relação às áreas vazias da Enseada hoje são de que predomine o uso misto, comportando atividades comerciais, de serviço e residências. O limite de 12 pavimentos para os edifícios e os 30% da ocupação do terreno foram mantidos na proposta de revisão do Plano.

O motivo, segundo Guilherme, é evitar o adensamento exagerado da área. “Não se corre o risco de acontecer o que houve no Centro, onde o padrão de ocupação é inadequado, o sistema viário precário, por causa das estreitas vias de acesso, e existem poucos prédios com garagem além de condições de estacionamento limitadas”.

Em síntese, a PMV considera

que os impactos dos novos empreendimentos na Enseada são “administráveis”, através da adoção de medidas de correção e controle. Como prova disso, Guilherme Dias contou que a Prefeitura já está negociando com os proprietários dos terrenos o alargamento das vias internas da Enseada. As ruas, no loteamento original da Comdusa, foram projetadas para sete metros de largura, mas deverão ter 11 metros. “Os proprietários vão ceder dois metros dentro da faixa de afastamento para permitir o alargamento da rua, sem que seja necessária a indenização por parte do poder público”, explicou ele.

Garagens

O projeto de lei de revisão PDU prevê uma exigência maior quanto ao número de garagens dos edifícios. Atualmente, um prédio comercial tem que ter uma vaga, no mínimo, para cada 80 metros de área construída. A nova proposta do plano fixa a obrigatoriedade de, no mínimo, uma vaga para cada 50 metros ou uma vaga por cada unidade.

O secretário vê a Capital com uma tendência no futuro de se tornar uma cidade com vários núcleos, através da descentralização de atividades e especialização de outras. Daí a perda relativa da importância do centro original. A Enseada do Suá, no raciocínio do secretário, terá uma função especializada na área de comércio e serviço, sem o exagero de se considerar aquele bairro uma “Nova Cidade”, conforme defende um pool de empreiteiros.

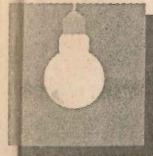
O estudo iniciado pelo Instituto contempla o levantamento da infra-estrutura existente na Enseada, os novos empreendimentos planejados. A meta é propor alternativas para que a qualidade de vida da região não seja degradada.

Infra-estrutura

■ A Telest tem um programa de expansão de linhas previsto para o período de 1994 a 1998, que abrange a Enseada do Suá. A empresa garante que o aumento do número de clientes na região, proveniente do crescimento bairro, será coberto. A curto prazo a Telest está providenciando a troca do processador da estação de tráfego da Praia do Canto, que atende à parte da Enseada e hoje apresenta sobrecarga de chamadas.



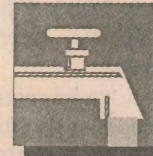
■ O abastecimento de energia elétrica não será problema na Enseada do Suá. Numa área próxima ao Hortomercado, ficará localizada a Subestação Bento Ferreira da Escelsa, com capacidade de 138 mil volts, para atender ao crescimento do bairro. A subestação deverá estar funcionando no início de 1995, segundo fontes da Escelsa. Hoje, o bairro é atendido pelas subestações Praia, localizada em Maruípe, próximo ao Campo do Caxias, e Vitória, instalada no Centro.



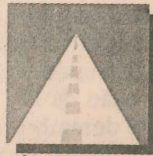
■ Hoje as residências localizadas na Enseada do Suá têm fossas e filtros, mas o esgoto é lançado nas galerias pluviais. Poucas ruas do bairro têm rede de esgoto feita pela Comdusa, mas não existe tratamento e os dejetos acabam sendo jogados no mar. A Cesan tem um projeto que deverá atender a quase 50 bairros de Vitória, inclusive a Enseada. Só que as obras, a serem financiadas pelo Banco Mundial, deverão estar concluídas em 1996, segundo expectativa do diretor de Produção da Cesan, Esmael Barbosa de Almeida.



■ A Cesan garante que o sistema de distribuição de água da Enseada do Suá está dimensionado para atender ao aumento da população com a verticalização da área. Algumas ruas, no entanto, localizadas ao lado do Palácio do Café, ainda não possuem tubulação. A empresa aponta como problema a oferta de água disponível para abastecer a região da Grande Vitória.



■ Os novos empreendimentos planejados para a Enseada do Suá devem afetar o escoamento do trânsito na região. Faltam passarelas para pedestres. Hoje, a interseção entre as avenidas Beira-Mar, Nossa Senhora dos Navegantes, Leitão da Silva e Ferreira Coelho já apresenta comprometimento de fluidez do tráfego. O sincronismo do fluxo na Avenida Nossa Senhora dos Navegantes também é prejudicado devido às paradas existentes para a travessia de pedestres. São comuns engarrafamentos no final do expediente. A chefe da Divisão de Engenharia do Trânsito do Detran, Heloísa Nogueira, defende a realização de estudos de impacto na região por parte da Prefeitura de Vitória para que futuros problemas sejam solucionados. A técnica apontou a construção de duas passarelas, por exemplo, na altura do Shopping Vitória e da Praça dos Namorados como alternativas de intervenção. A Prefeitura de Vitória informou que está prevista a realização de um pacote de obras com a participação do Governo do Estado e do Banco Nacional de Desenvolvimento Social (Bandes), para a melhoria e expansão do sistema viário da Zona Norte da Capital e os principais corredores de circulação.



— **Marinas:** Existe a invenção do mesmo grupo que construiu o Shopping Vitória de fazer marinhas públicas nos três pontilhões da Terceira Ponte.

— **Duplicação do Shopping Vitória:** Programada para acontecer em duas etapas, na área ocupada pelo centro de compras hoje. A estrutura do shopping está planejada para a construção de novas lojas. O investimento não tem uma data fixada para ser realizado.

● **Encol** — O gerente comercial da empresa, Eduardo Moraes, informou que estão planejadas 14 torres de edifícios, com 10 pavimentos cada, nos próximos 18 meses. O investimento gira em torno de US\$ 100 milhões (CR\$ 9,20 bilhões). A conclusão das obras deve acontecer em seis anos. Até o momento, a empresa lançou quatro empreendimentos no mercado, com salas, lojas e residências. Todas as torres serão construídas em um quarteirão (o Fibrasa Plaza). Setenta por cento das 14 torres terão uso comercial, e o restante, residencial. **World Trade Center:** O projeto prevê a construção de três torres dentro d'água, na baía de Vitória, ligadas ao continente por uma passarela. No conjunto de edifícios funcionarão os escritórios de investidores, ligados à atividade do Corredor Centroleste.

Sandra Stehling acrescentou que três grupos econômicos — um deles capixaba — estão dispostos a arcar com parte dos investimentos necessários à construção da obra. Ela preferiu não identificá-los. Em outubro, depois de definida a localização do terreno, a idéia será levada a uma assembléia geram em Seul, na Coreia. O investimento é de US\$ 100 milhões (CR\$ 9,20 bilhões). O projeto das torres é dos arquitetos Paulo Mendes Rocha e Alexandre Feu Rosa. As três torres ficarão afastadas oito metros do continente. O acesso aos prédios se dará por uma passarela, que estará ligada a um prédio pequeno a ser erguido em terra firme.

Arquiteto vê erros na área

Depois de 22 anos, o autor do projeto de urbanização da Praia do Suá, o arquiteto Jolindo Martins Filho, vê seu trabalho descaracterizado e com erros". Ele admitiu estar "magoado" com as modificações do traçado e circulação originais, feitas na região ao longo do tempo e à sua revelia. "Eu me curvo à realidade da vida. O resto foi sonho", afirmou.

Jolinho não quis detalhar quais foram os "erros" cometidos da década de 70 para cá na Enseada do Suá. O bairro teria um perfil residencial, com uso misto (comércio e serviços), conforme o projeto original. Não era cogitada a transferência do centro político e administrativo como, em parte, se vê hoje com a sede do Tribunal de Contas, a construção da nova sede da Assembleia Legislativa, do Corpo de Bombeiros e da Telest, por exemplo, na Enseada. A idéia inicial era, segundo Jolindo Martins, desafogar as vias do centro da cidade e promover a descentralização dos serviços.

O projeto original previa a divisão da Enseada em duas partes para a ocupação de residências unifamiliares. O setor sul, ocupado por casas, com quintais amplos, foi o único viabilizado de fato, embora muitas daquelas residências estejam se transformando hoje em clínicas. A outra parte residencial era a ocupada hoje pelo Shopping Vitória, cujo projeto de construção contou com a assessoria do arquiteto. Na quadra onde está sendo erguida a sede da Assembleia estavam previstos prédios residenciais.

A zona comercial seria quase que um prolongamento do comércio da Avenida Nossa Senhora da Penha, com as quadras distribuídas pela Nossa Senhora dos Navegantes, a Saturnino de Brito e, próximo ao Edifício Paulo VI, ocupadas por esta atividade.