

1981



O projeto do espigão está aprovado há um ano

AJ 22913



No Barro Vermelho duas torres com mais de 15 andares estão

Nos dois anos em que o Plano Diretor Urbano — PDU — esteve sendo debatido, provocando acusações de suborno, prevaricação e corrupção por parte dos poderes públicos, Vitória teve 802.257,77 m² de construções iniciadas e outras 187 autorizadas. Só que no caso destas últimas os projetos aprovados foram guardados pelos proprietários e empresários da construção civil para uso futuro. E entre eles incluem-se planos para prédios de 20, 18 e 15 andares em locais considerados pelo PRU como prioritários para o ordenamento da cidade.

Na rua Moacir Avidos, por exemplo, há previsão para construção de um prédio de 18 andares no n° 141, conforme o processo 10.929 de 1980, em uma área que já se encontra congestionada pelo grande número de espigões. A avenida Desembargador Santos Neves também tem um outro edifício de 20 andares previsto para o local, conforme o protocolo 94.852/79, enquanto a rua Joaquim Lyrio, 96, na Praia do Canto, segundo o processo 15.400, de 1981, aguarda ainda um outro espigão de 19 andares. Todos os projetos, devidamente aprovados pela Prefeitura de Vitória, estão engavetados e seus proprietários limitaram-se a cercar as áreas.

Considerando-se o Plano Diretor Urbano de Vitória, esses projetos não seriam aprovados da forma em que se encontram, mas a demora na aprovação da legislação vem possibilitando que aconteça uma proliferação indiscriminada de prédios na cidade, em zonas que, além de consideradas nobres, vivem um problema maior: não há rede de esgotos. Assim, a precária rede pluvial da Praia do Canto, Bento Ferreira, Barro Vermelho, Praia do Suá e a enseada da Praia, precária desde 1954 e sem condições de funcionar a contento, despejando todos os dejetos no mar, irá receber um volume quase 10 vezes superior ao atual. Incapacitada de suportar a descarga de esgotos, ela vem recebendo nestes dois anos um volume maior de detritos a partir do momento em que residências uncelulares vão sendo substituídas por multicelulares edificadas sem nenhuma previsão.

É provável que, quando o Plano Diretor Urbano de Vitória for finalmente aprovado, poucas áreas urbanas ainda se prestem a um planejamento visando a população e a cidade futura. E a demora na aprovação do projeto, objeto de críticas em 1979 porque estava mal formulado e agora devido a explicações pouco convincentes, como a necessidade de 30 dias apenas para encaderná-lo, pode ser explicada pelo disposto no seu art. 265. Com efeito ele mostra que o PDU estará de mãos atadas para impedir a proliferação de espigões em áreas já saturadas, pois prevê, no máximo, o exame de projetos, cuja aprovação ainda não foi concedida, apesar de já terem sido protocolados. Assim o PDU funcionará apenas com os projetos em tramitação. Os aprovados ficaram a salvo de suas determinações.

Ora, nesses dois anos e a partir do momento em que o hoje projeto de lei 46/81 se tornou público, muita coisa aconteceu. Em 1980, somente em taxas de licença para aprovação de projetos a Prefeitura de Vitória, renderam a importância de Cr\$ 2.121.759,40, permitindo a ocupação de 471.512,35 m² de área — correspondentes a 423 residências. E não houve a preocupação de determinar, nos registros, especificações tais como as características dos imóveis. Assim, a considerar-se as informações oficiais da Prefeitura de Vitória, em 1980 foi autorizada apenas a construção de 12 edifícios em toda a cidade e mais 7 "prédios", ficando as restantes 404

obras rubricadas como "residências", ou o indefinido termo "residencial". Evidente que não faltaram alguns templos religiosos (quase 10) e alguns estabelecimentos comerciais.

Mesmo assim os registros para construção de edifícios aconteceram somente em janeiro, fevereiro, março e outubro. Nos primeiros meses do ano ainda estava viva na memória de todos os debates em torno do primeiro projeto do Plano Diretor Urbano de Vitória, retirado da Câmara de Vereadores, por decisão do prefeito Carlito Von Schilgen. Circularam duas versões na época: uma dando conta que o prefeito pedira a retirada do projeto porque fora informado que ele seria recusado pelos vereadores. Outra dando conta que empresários do setor da construção civil, além de "fazerem a cabeça dos vereadores", haviam feito também "seus bolsos". Nada, na verdade, ficou provado.

Mas a ignorância dos legisladores a respeito da importância do PDU ficou comprovada durante estes dois últimos anos. Excetuando-se as discussões verificadas exatamente em outubro de 1979 na Câmara, o assunto não mais foi abordado pelo Legislativo, enquanto órgãos do Executivo juntavam-se ao Instituto Jones dos Santos Neves e a entidades interessadas no projeto para discutí-lo. Daí surgiu um consenso. A futura lei de ordenação da Grande Vitória abria mão de 60% de suas exigências para os empresários e voltaria então a ser encaminhada para aprovação. Foi o que aconteceu. E hoje, ainda enclausurada na Comissão de Justiça, poderá demorar muito tempo até ser discutida.

PRÉDIOS

Enquanto isso, diversos projetos continuam a ser aprovados com base na legislação atual, que data de 1954 — quando dificilmente os legisladores poderiam prever o surto de desenvolvimento que a cidade atingiu. Em 1981 foram iniciadas 244 obras na cidade, mas somente a partir de agosto é que se passou a fazer menção à denominação "prédio residencial" nos registros oficiais. E ainda com a discriminação entre prédios e edifícios. Pelos registros, entre as 244 obras que estão sendo construídas desde o início do ano, há 9 prédios residenciais, um edifício residencial e um prédio comercial. E que, somados aos 19 edifícios e prédios de 1979, perfazem um total de 30 unidades multicelulares na cidade em nada menos que 667 construções. E que renderam a importância de Cr\$ 4.693.389,50 para os cofres públicos.

E nestes números não estão incluídos os 187 projetos autorizados e que ainda não tiveram suas obras iniciadas pelos interessados.

Mas mesmo entre os prédios em construção existem detalhes interessantes. Assim, enquanto uma construção denominada "residencial", com 50.383 m², era taxada em Cr\$ 2.726,00, uma outra, em maio de 1981, com 5.221,00 m² exigia uma taxa de Cr\$ 43.220,00, conforme consta nos registros 21.371/81 e 17.654, respectivamente. No ano passado uma construção também denominada "residencial", com 70.443,16 m², processo n° 18.043/81 exigiu uma taxa de Cr\$ 90 mil, enquanto uma outra, com apenas 3.253,00 m², correspondeu a uma taxa de Cr\$ 58.126,00. Outra com área quase idêntica, de 3.900,00 m², foi taxada em apenas 16.585,00.

Somente na Praia do Canto, enseada de Santa Helena, Bento Ferreira e Barro Vermelho existem 38 projetos aprovados e cujas obras não foram iniciadas. É bem verdade que em alguns casos, como o do n° 330 da rua Afonso Cláudio, na Praia do Canto, os bate-estacas já estão funcionando. No local ninguém soube explicar nada, mas o número 330 corresponde, no registro da Prefeitura, ao processo 12.025, que, oficialmente, ainda não foi iniciado. No Barro Vermelho, duas torres com 15 andares de apartamentos residenciais, com mais um andar em pilotis, dois para garagens e o térreo irão representar dois espigões de 18 pavimentos, autorizados pelo processo 18.478/81 e a serem instalados entre as ruas D. Pedro II e João Manoel de Carvalho. Tudo já aprovado pela municipalidade.

E o mais importante é que, uma vez aprovado, não existirá Plano Diretor Urbano ou legislação qualquer que impeça a sua construção. O mesmo acontece com o espigão da rua Joaquim Lyrio, 96, na Praia do Canto, com previsão de 20 andares sem mencionar-se o térreo. Com 19 andares, mais o térreo e um apartamento de cobertura, também está aprovado o projeto 94.852/79 da Desembargador Santos Neves. Em todos os locais existem hoje habitações uncelulares em terrenos baldios. No mesmo esquema encontram-se os projetos 96.318/79 e 20.674/81, no lote 20 a 23 da chácara de Santa Helena e na Av. Saturnino de Brito, 887, com projetos de espigões de 17 andares, mais 3 para garagens, e 15 andares, incluindo-se as garagens e pilotis.

A maioria dos prédios, no entanto, oscilam entre 09 e 11 pavimentos, sem incluir-se garagens e pilotis, distribuídos pela região considerada nobre e tida como residencial com fator de preocupação de densidade habitacional pelo novo Plano Diretor Urbano da cidade.

DESINTERESSE

Esses dados, no entanto, não parecem preocupar muito os en-



Na rua Afonso Cláudio o bate-estaca sem licenciamento

carregados da votação do projeto. Desde maio, o Plano Diretor Urbano está na Câmara de Vitória aguardando aprovação. Três meses depois, ainda um ilustre desconhecido, começou a ser movimentado pela Comissão de Justiça para onde fora encaminhado. Um seminário para discutí-lo, novamente, como há dois anos, foi proposto e imediatamente adiado para o próximo dia 19 de outubro. Ninguém sabia o conteúdo do novo projeto e muito menos havia interesse em falar sobre ele. Tanto que até hoje, faltando apenas nove dias para a realização do seminário — que corre o risco de novo adiamento — o PDU continua exatamente como se encontrava há 3 meses.

É possível que quando as áreas consideradas nobres da cidade tiverem sido negociadas, projetadas e aprovadas ele então seja votado. Aí pouca utilidade terá, servindo apenas como agulha para remendos de uma situação caótica. E a prefeitura, que aprova os projetos, não pode fazer nada. Tem competência apenas para expedir a licença para construção, fiscalizar a obra e verificar os prazos, cobrando uma nova licença caso ela sofra atraso. Não existe uma legislação que obrigue a construção do imóvel após um determinado prazo desde a sua aprovação. Assim, os efeitos do PDU, no sentido de ordenar o uso do solo urbano de Vitória, poderão ser negativos ou inúteis. No ritmo em que os processos são aprovados, e licenciados, assim como outros são simplesmente aprovados para posterior utilização, a cidade acabará se transformando no que existe de mais típico exemplo do futuro: a estreita rua Moacir Avidos na Praia do Canto onde os espigões disparam para o alto em velocidade cada vez mais crescente.

No PDU as zonas residenciais 1 e 2 prevêem apenas residências unifamiliares ou condomínios horizontais, ficando as ZR 3, 4 e 5 em condições de receber, também, unidades multifamiliares, respeitadas determinações de altura em relação à área de terreno a ser ocupada. A ZR-1 por exemplo, tem 10 subdivisões e compreende diversas vias como a Saturnino de Brito, Nossa Senhora da Penha e João da Cruz, abrangendo praticamente toda a região coberta pelas duas vias e adjacências. A ZR-2 também tem 10 subdivisões mas partindo de Santa Antônio, pela Serafim Derenzi e se estende a zona oeste da cidade até a ponte da Passagem. Mas inclui entre elas a área situada entre os morros do Rio Branco e Jucutuquara, chegando à Av. Vitória, até encontrar a rua Aselino Serrat.

Finalmente, as ZR 3, 4 e 5 que permitem a construção de unidades multicelulares abrangem a área onde, hoje, prolifera em ritmo elevado a construção de espigões. E que, de acordo com a legislação, agora modificada do PDU, exige uma proporcionalidade entre o número de pavimentos e a área construída. Fator que, apesar das alterações incluídas no novo projeto tramitando na Câmara, ainda provoca queixas dos empresários do setor da construção civil, pois a maioria entende que a altura do prédio não tem nada a ver com o número de pessoas que irão residir nele. Mas não consideram, como não foi considerado na época da realização do aterro da Comdusa, na Praia do Suá, a questão da precariedade dos esgotos da cidade.

Tanto que eles continuam sendo lançados, sem qualquer tratamento, diretamente nas praias pela rede pluvial. E aumentando cada vez que uma residência uncelular é substituída por uma outra, multicelular com até 18 ou 20 andares, conforme alguns projetos já aprovados pela Prefeitura e que ainda não estão com sua execução em andamento. Se houve uma pressa de proprietários e empresas em função da legislação prevista pelo novo Plano Diretor Urbano da cidade, colocando-se a salvo de suas normas, é difícil determinar com exatidão. Mas o fato de, pelo menos, 187 projetos de construção de imóveis estarem atualmente imunes à legislação do projeto que procura ordenar o crescimento da cidade é um fator que deve preocupar os administradores. E também a quem, futuramente, pensar na existência de Vitória como um todo ordenado, sem o caos que caracteriza os grandes centros brasileiros.