

Cidades

Vitória (ES), quinta-feira
27 de outubro de 2005
Editora: **Cintia B. Alves**
calves@redgazeta.com.br
Tel.: 3321-8446

SECRETÁRIO DE DESENVOLVIMENTO DA CIDADE, KLEBER FRIZZERA, ACHA QUE PROCURA "NÃO PASSA DE ESPECULAÇÃO"

Novo PDU provoca corrida na construção civil

Número de pedidos de liberação de projetos na prefeitura cresceu 50%

ANDRESSA ZANANDREA
JUSSARA BAPTISTA
jbaptista@redgazeta.com.br
PAULA STANGE
pstange@redgazeta.com.br

Regras mais rígidas para liberação de empreendimentos na Capital, que devem entrar em vigor com o novo Plano Diretor Urbano (PDU), estão gerando uma verdadeira enxurrada de projetos apresentados por construtoras à Secretaria de Desenvolvimento da Cidade (Sedec).

A partir de janeiro de 2004, quando as mudanças no PDU começaram a ser discutidas (elas restringem áreas e reduzem o coeficiente de construção dos prédios), o aumento foi de 50%.

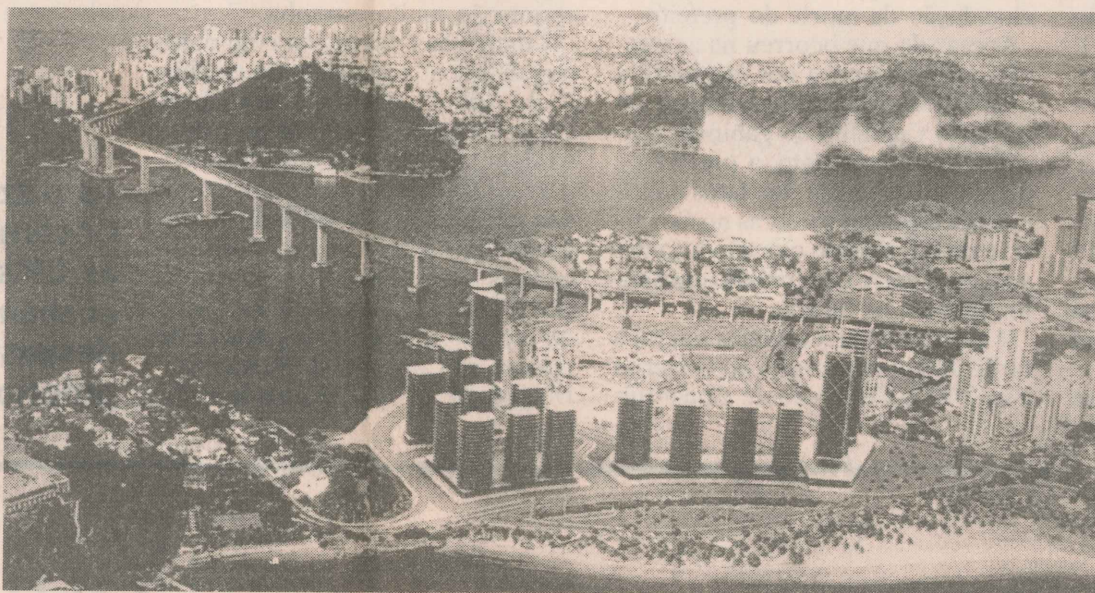
Em Jardim Camburi, onde está concentrado o "boom" da construção civil, o crescimento chegou a mais de 60%. Só para se ter uma idéia, dos 66 projetos aprovados (245.249 m²) no período, 41 estão localizados no bairro.

Além do mais de 240 mil metros quadrados já aprovados, ou seja, que já podem ser construídos de imediato, há ainda 968 mil que estão sendo analisados pela Sedec em 174 projetos.

Um dos empreendimentos que foram protocolados recentemente foi para a construção de 17 torres num terreno próximo ao acesso à Ilha do Boi: o Nova Cidade. Apesar de o projeto original contemplar um apart-hotel, um hotel, dois prédios comerciais e 13 residenciais, por enquanto, foram solicitadas licenças para construir 11 prédios residenciais de 19 andares cada.

Segundo cálculos do diretor do Departamento de Aprovação e Fiscalização de Obras, Magnaldo Davariz, somando os 150 mil metros quadrados do Nova Cidade, são 1,3 milhões que podem ser construídos na Capital ou 15,3 mil unidades habitacionais com 75 metros quadrados cada. Pelos dados da prefeitura, atualmente há 4.255 unidades construídas na Praia do Canto, 7.877 em Jardim Camburi e 8.270 em Jardim da Penha.

O secretário de Desenvolvimento da Cidade, Kleber Frizzera, não tem dúvida: a procura não passa de especulação. "As construtoras estão preocupadas com a mudança na lei. Essas obras superam o mercado de Vitória".



ESPIGÕES. O Nova Cidade terá apart-hotel, hotel, prédios comerciais e residenciais FOTO: DIVULGAÇÃO



VIZINHO. A área onde será construído o Nova Cidade fica ao lado do Shopping Vitória. FOTO: NESTOR MÜLLER

KLEBER FRIZZERA
SECRETÁRIO DE
DESENVOLVIMENTO
DA CIDADE

"Pelo impacto, é preciso uma ampla discussão"

Prefeitura defende que projeto seja discutido em audiências públicas e que seja feito relatório de impacto urbano

O secretário de Desenvolvimento da Cidade, Kleber Frizzera, está preocupado com o impacto que a construção das 17 torres pode causar na Enseada do Suá. Ele defende que o projeto seja discutido em audiências públicas e que seja feito um relatório de impacto urbano, apesar de o atual PDU dispensar o estudo para prédios com menos de 20 pavimentos.

O projeto Nova Cidade está sendo analisado. Qual a possibilidade de ser liberado?

Pelo impacto que essas torres trarão sobre a cidade é preciso fazer uma discussão mais ampla, levando em conta questões ambientais e paisagísticas. Estamos analisando o projeto do ponto de vista legal, mas isso não quer dizer que ele será aprovado.

Medidas podem impedir "boom" imobiliário

O possível "boom" imobiliário de Vitória pode ser impedido por medidas restritivas para construção das novas obras e que serão incluídas no novo Plano Diretor Urbano (PDU). De acordo com o secretário de Desenvolvimento da Cidade, Kleber Frizzera, já ficou definido que os construtores terão seis meses para iniciar suas obras, após aprovação do projeto pela prefeitura, perdendo o direito depois desse prazo. Além disso, outros prazos rígidos para término das obras estão sendo definidos em dispositivos transitórios da lei. Com isso, para Frizzera, os 1,3 milhões de metros quadrados que teoricamente podem vir a ser construídos na Capital não devem passar do papel para a prática. "Não há mercado para mais de 10 mil apartamentos em Vitória. Muitos projetos são especulação". O anteprojeto de lei do novo PDU está em revisão final e será enviado à Câmara dos Vereadores no início de dezembro.



Corrida contra o PDU

Confira os projetos aprovados e em análise no Sedec

Projetos aprovados na Secretaria de Desenvolvimento da Cidade (Sedec) a partir de julho de 2004

Bairro	Nº projetos	m2
Jardim Camburi	41	103.779
Jardim da Penha	4	7.511
Praia do Canto	9	43.356
Santa Lúcia	3	9.620
Praia do Suá	2	8.953
Enseada do Suá		
Bento Ferreira	7	72.029
Praia do Suá		
Total	66	245.249

Projetos em fase de análise

Bairro	Nº projetos	m2
Jardim Camburi	89	382.379
Jardim da Penha	17	57.123
Barro Vermelho	32	241.067
Praia do Canto		
Enseada do Suá		
Bento Ferreira	36	287.000
Praia do Suá		
Total	36	967.569

Empreendimento	Total
Nova Cidade	Geral
150.000 m2	1.362.814 m2

Fonte: Secretaria de Desenvolvimento da Cidade

A Gazeta - Ed. de Arte - Gilson

Projeto Nova Cidade prevê 17 prédios na Enseada do Suá

Moradores da região questionam a obra, que irá ocupar 45 mil metros quadrados

Entre os projetos que esperam aprovação da prefeitura está o Nova Cidade, empreendimento na Enseada do Suá que impressiona pelo seu porte. O projeto, planejado para a área localizada atrás do Shopping Vitória, prevê a construção de um apart-hotel, um hotel, dois prédios comerciais e mais 13 edifícios residenciais. O empreendimento é do Grupo Nova Cidade e será executado pela RS Construtora. Moradores da região questionam a obra, que irá ocupar 45 mil metros quadrados.

A prefeitura está com a proposta em mãos. "O projeto chegou há 15 dias", disse o secretário de Desenvolvimento da Cidade, Kleber Frizzera. Preocupado com o impacto que o empreendimento pode provocar na cidade (veja texto ao lado), Frizzera acha importante que a população debata o projeto.

É o que vai fazer a Associação

de Moradores da Ilha do Boi. Hoje à noite, vereadores e representantes do Ministério Público e de outras associações de moradores de Vitória participam de reunião para debater a obra. "Queremos mostrar que a cidade toda vai perder muito se esse projeto for aprovado", afirma a presidente da associação, Marilza Celin. Os moradores ameaçam entrar na Justiça para impedir a aprovação do projeto.

O diretor-presidente da RS, Renato Sandri, explica que o loteamento da área, de 60 mil metros quadrados dividido em cinco quadras, foi aprovado no final do ano passado. "Apresentamos o projeto em três dessas quadras, de acor-

do com a lei", acrescenta. Sandri diz ainda que a previsão de implantação dos prédios é de dez anos, mas esse prazo pode ser antecipado.

Se o projeto for aprovado, a construção de dois prédios residenciais começa no primeiro semestre de 2006. De acordo com Sandri, um deles terá apartamentos de quatro quartos, com 210 m², enquanto o outro terá unidades de três quartos, com 115 m². O preço médio do metro quadrado será de R\$ 3.650 e a previsão é de que os edifícios fiquem prontos em 2009.

O presidente do Grupo Nova Cidade, Américo Buaiz Filho, foi procurado pela reportagem, mas preferiu não se manifestar sobre o assunto.

Empresa construiu apart com 23 m

A construção do empreendimento Nova Cidade, na Enseada do Suá, ficará a cargo da RS Construtora e Incorporadora, também responsável pela construção do apart-hotel Blue Tree Towers Vitória, na Avenida Saturnino de Brito, na Praia do Canto. Apesar da polêmica sobre a respeito da altura do prédio (de 23 andares), que se estendeu por anos, o projeto foi aprovado pela prefeitura. O presidente da Associação de Moradores da praia do Canto, José Carlos Lyrio Rocha, os moradores chegaram a discutir o caso na Justiça, mas os empresários estavam respaldados pela lei. A estrutura está hoje em fase de acabamento.

O QUE ELES DIZEM

"A obra vai valorizar ainda mais a região"

RENATO SANDRI
Diretor-presidente da RS Construtora

"O empreendimento não vai causar impacto urbano, pois são prédios residenciais. No futuro, com a construção dos prédios comerciais, será feito um estudo de impacto urbano. Os moradores não precisam se preocupar, pois serão prédios de alto padrão de ocupação. A segurança e a frequência vão melhorar e não haverá sombreamento. A obra vai valorizar ainda mais a região".

"Vitória ficará descaracterizada"

MARILZA CELIN
Presidente da Associação de Moradores da Ilha do Boi

"O projeto é excessivamente agressivo para toda essa parte da cidade. É um absurdo, pois vai sombrear a praia da Curva da Jurema e piorar o trânsito, que já não suporta o fluxo atual de veículos. Se for aprovado, haverá um problema para toda a cidade de Vitória, que ficará descaracterizada. A paisagem será prejudicada e o shopping vai desaparecer no meio desses prédios".

Foi encontrada alguma irregularidade no projeto?

Pode ser necessário um relatório de impacto urbano. Por lei, o cidadão tem direito de construir em seu terreno, mas o município pode estabelecer exigências, conforme a lei.

O novo PDU poderia impedir este projeto?

Hoje, não há restrições para construções na Enseada do Suá. A nova proposta é reduzir para quatro pavimentos as construções em vias com vista para o mar, do Álvares Cabral à Praça dos Desejos. Segundo o PDU, esse projeto não passaria de jeito nenhum. Estamos preocupados e já fomos acionados por associações de moradores. Do ponto de vista paisagístico e ambiental, ele é assustador.

Mesmo antes de o novo PDU ser aprovado, o projeto pode ser barrado?

Eu sou responsável pela aprovação de qualquer projeto na cidade. Se alguém tiver de ser preso por isso, seremos eu e o prefeito. Estamos estudando legalmente o poder do município nesse assunto. Aprovar 17 torres é diferente de aprovar uma casinha. Temos uma responsabilidade pública com a cidade.

O atual PDU exige relatório de impacto para prédio com mais de 20 pavimentos. As torres analisadas possuem 19...

O Estatuto da Cidade prevê a solicitação de relatório de impacto urbano e audiência pública para projetos de grande porte. Mais que uma questão legal, essa é uma questão urbana gravíssima.

Os projetos em andamentos terão de se adequar ao novo PDU?

A lei pode definir prazo rígidos para que as obras sejam iniciadas, criando restrições. Não é porque o projeto foi aprovado que o construtor tem direito de iniciar em qualquer época.