

CORRIDA O CRESCIMENTO NO NÚMERO DE PROJETOS FOI DE 36%, ENQUANTO O AUMENTO EM RELAÇÃO À ÁREA CONSTRUÍDA FOI DE 10%

Novo PDU atrasa, e construções continuam a todo vapor em Vitória

As obras vão poder ser feitas fora dos novos parâmetros de construção

ADEMAR POSSEBOM
CIDA ALVES

Um grande risco de impacto urbano paira sobre Vitória. Enquanto a revisão do Plano Diretor Urbano (PDU) do município continua sendo atrasada, não pára de aumentar o número de novos pedidos de construção de prédios. Eles vão poder ser feitos fora dos novos parâmetros de construção. Esses padrões foram amplamente debatidos e até decididos, com o fim de proteger a cidade, mas ainda não entraram em vigor porque o novo PDU aguarda retoques.

Em 2005, 109 projetos de novos prédios residenciais foram aprovados pela Prefeitura de Vitória. A área a ser construída chega a 366 mil metros quadrados. Em 2004, foram aprovados 80 projetos de novos prédios, que, se construídos, teriam 331 mil metros quadrados. O aumento no número de projetos foi de 36%, enquanto o aumento em relação à área construída foi de 10%.

A própria prefeitura, que já adiou em mais de seis meses a definição do projeto de PDU antes de enviá-lo à Câmara de Vereadores, admite que os aumentos são devidos em grande parte à tentativa de garantir menos restrições à construção dos novos prédios. Afinal, de acordo com o novo PDU, seriam necessárias, por exemplo, mais vagas de garagem por área construída. Outros motivos para

explicar esses aumentos também preocupam.

“A população de Vitória tem crescido acima da média estadual, muito devido à ampliação das plantas industriais. Também há uma tendência das pessoas preferirem morar na Capital, e não mais na Praia da Costa ou na Serra, para ficar mais perto do emprego. Tem gente se arrependendo de ter construído a própria casa num bairro distante, quando poderia morar perto do trabalho”, apontou o secretário municipal de Desenvolvimento da Cidade, Kléber Frizzera.

Previsões. A prefeitura usa estatísticas de crescimento para mostrar que o problema não é tão grande quanto parece. Só que, apesar da previsão de crescimento do município não ser grande o suficiente para receber a quantidade de novos apartamentos previstos pelo mercado, o número de pedidos de renovação de alvarás de obras também não pára de crescer a cada ano. Foram 1.096 em 2003, 1.266 em 2004 e 1.483 em 2005.

Nos dois primeiros meses deste ano, mais 17 projetos de prédios residenciais foram aprovados pela prefeitura, além de outros oito terem sido protocolados. Apesar do constante crescimento do número de aprovação de novos projetos de prédios, o mesmo número relacionamento a estabelecimentos comerciais não mudou muito nos três anos.



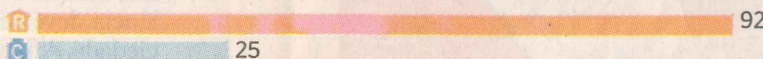
O PREFERIDO DAS CONSTRUTORAS. Em Jardim Camburi, no ano passado, foram aprovados 2.003 projetos para a construção de novas unidades residenciais. FOTO: CARLOS ALBERTO DA SILVA

O mapa do impacto

Confira quantos projetos foram aprovados nos bairros mais impactados

R Prédios residenciais
C Prédios comerciais

1 Jardim Camburi



2 Jardim da Penha



Novo projeto será entregue à Câmara em abril

Falta apenas a redação final do texto, prevista para a próxima quarta-feira

O projeto do novo Plano Di-

aumento em relação à área construída foi de 10%.

A própria prefeitura, que já adiou em mais de seis meses a definição do projeto de PDU antes de enviá-lo à Câmara de Vereadores, admite que os aumentos são devidos em grande parte à tentativa de garantir menos restrições à construção dos novos prédios. Afinal, de acordo com o novo PDU, seriam necessárias, por exemplo, mais vagas de garagem por área construída. Outros motivos para

obras também não pára de crescer a cada ano. Foram 1.096 em 2003, 1.266 em 2004 e 1.483 em 2005.

Nos dois primeiros meses deste ano, mais 17 projetos de prédios residenciais foram aprovados pela prefeitura, além de outros oito terem sido protocolados. Apesar do constante crescimento do número de aprovação de novos projetos de prédios, o mesmo número relacionamento a estabelecimentos comerciais não mudou muito nos três anos.

Jardim Camburi: bairro campeão em construções na Capital

De 3,4 mil novas unidades residenciais aprovadas no ano passado, 2.003 são em Jardim Camburi

Jardim Camburi, Jardim da Penha e Praia do Canto são os bairros com maior quantidade de apartamentos previstos para serem construídos, de acordo com os projetos aprovados no ano passado pela Prefeitura de Vitória. Das 3,4 mil novas unidades residenciais aprovadas no ano passado, 2.003 são em Jardim Camburi.

Quase todas as unidades residenciais aprovadas na cidade são apartamentos, segundo o

secretário municipal de Desenvolvimento da Cidade, Kléber Frizzera. Em Jardim da Penha, seriam 665 novas unidades, e, na Praia do Canto, outras 298. Em seguida, vêm Santa Lúcia, com 142 novas unidades, e Mata da Praia, com mais 120.

Já o número de unidades de uso comercial não aumentou muito. Se todos projetos virarem construções e forem inaugurados, serão 221 novas salas comerciais (inclusive lojas) na Enseada do Suá, 146 na Mata da Praia e 44 em Jardim Camburi. Frizzera informou que grande parte dessas unidades na Mata da Praia é de mini-shoppings, enquanto a maioria das unidades na Enseada do Suá é de salas comerciais.

ALGUMAS MUDANÇAS PREVISTAS PARA O PDU

■ **Ilhas do Boi e do Frade.** A prefeitura chegou a propor que fosse permitida a abertura de pequenos estabelecimentos comerciais nessas ilhas. Mas voltou atrás.

■ **Praia do Canto.** Pontos comerciais, como padarias e lojas, poderão ter mais área construída, passando dos atuais 200 metros quadrados para 300. Mas a exigência de vagas de estacionamento será mais intensa.

■ **Jardim Camburi.** Altura dos prédios terá relação pro-

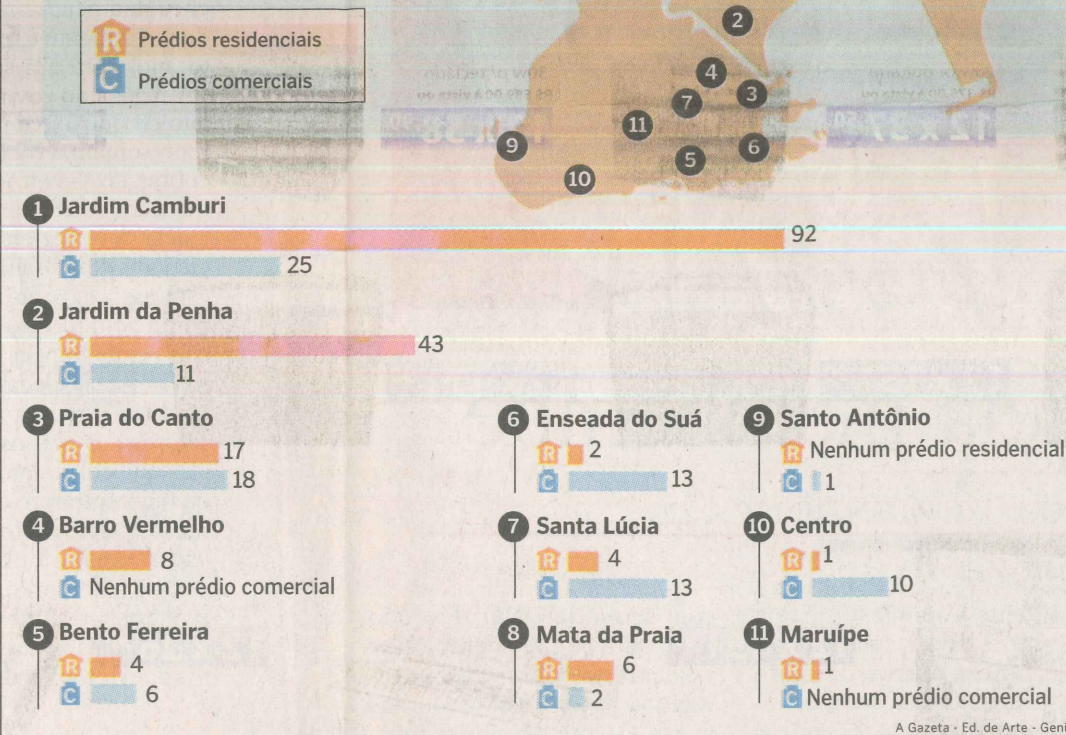
porcional à largura da via em que forem construídos.

■ **Barro Vermelho e Jardim da Penha.** Novos prédios terão até seis andares.

■ **Coefficiente de aproveitamento.** Será reduzido em boa parte do município, principalmente nas áreas mais ocupadas, como a região continental.

■ **Bicicletas.** Passam a ter vagas obrigatórias em estabelecimentos comerciais, como shoppings e supermercados.

Confira quantos projetos foram aprovados nos bairros mais impactados



Ademi: novo PDU vai causar pouco impacto

Para o representante da Associação das Empresas do Mercado Imobiliário do Espírito Santo (Ademi) no Conselho Municipal do Plano Diretor Urbano (CMPDU), Constantino Dadalto, o novo plano diretor não deve ter grande impacto no mercado imobiliário.

“Em algumas localidades praticamente não houve mudanças nos índices urbanísticos”, ressaltou. Entre os aspectos regulamentados por esses índices estão a porcentagem de ocupação dos terrenos e o limite do número de andares das construções.

■ **Construtoras.** Dadalto acredita que não há razão para o aumento dos pedidos de aprovação de projetos dentro do antigo PDU. “A maioria dos pedidos são de proprietários de terrenos que querem garantir negociações com construtoras. Mas se não forem iniciadas as obras em seis meses, depois de tiradas todas as licenças, esses projetos poderão ser revisados e a aprovação suspensa”, explicou. Só no ano passado foram aprovados pela Prefeitura de Vitória 109 projetos de novos prédios residenciais, 36% a mais que em 2004.

Capital não tem demanda para tantos prédios, diz prefeitura

Classe média não teria como comprar mais de 1,2 mil apartamentos novos por ano

A Prefeitura de Vitória reconhece que o risco do impacto dos novos prédios sobre a cidade é maior que o desejado. Mas aponta alguns motivos para a população não ficar alarmada, alegando principalmente que o mercado local não terá condições de abrigar todas as novas obras previstas dentro do prazo estabelecido pelo novo PDU.

Afinal, segundo o secretário de Desenvolvimento da Cidade, Kléber Frizzera, não há crescimento da classe média no município suficiente para comprar mais do que 1,2 mil novos apartamentos por ano, sendo que a quantidade de novos apartamentos só nos projetos aprovados no ano passado é de 3,4 mil (são poucas casas individuais).

O cálculo para chegar à capacidade de compra do mercado

local foi feito a partir de estatísticas sobre o crescimento da cidade – que tem 310 mil habitantes – conta com 8,5 mil novos por ano, mas que não tem mais de 30% numa classe média em condições de comprar novas unidades habitacionais.

“São, no máximo, mais 3,7 mil pessoas de classe média por ano na cidade, mas dessas só umas 1,2 mil estão em idade ou condições de comprar um apartamento, sendo otimista”, disse Frizzera, que acrescentou que nem todo mundo que pode comprar um apartamento vai investir em imóvel novo, já que o preço desses é mais alto. O número de alvarás de execução de obras expedidos pela prefeitura manteve-se estável desde 2003.

Como o PDU vai dar um prazo de seis meses para os projetos já aprovados começarem a executar obras – e essas não vão durar mais de três anos –, a expectativa do secretário é que todos os projetos já aprovados levariam cinco anos para serem ocupados, o que é considerado um prazo muito grande para os construtores.

Será entregue à Câmara em abril

Falta apenas a redação final do texto, prevista para a próxima quarta-feira

O projeto do novo Plano Diretor Urbano (PDU) de Vitória deve ser entregue à Câmara de Vereadores neste mês, quando deverá ser votado após algumas sessões. O prazo é do secretário municipal de Desenvolvimento da Cidade, Kléber Frizzera, que acrescentou que o texto – inclusive os anexos – já foi aprovado pelo Conselho Municipal do PDU, faltando agora apenas a redação final do texto, prevista para a próxima quarta-feira.

Segundo o secretário, o projeto ainda não foi apresentado porque precisou passar por vários reajustes, apesar de já estar quase pronto quando a atual administração assumiu, em 2003. A primeira mudança, segundo o secretário, foi para imprimir a marca da atual gestão municipal. Depois, o projeto passou novamente por reuniões em bairros, apesar de dez audiências públicas sobre o PDU já terem sido realizadas ainda em 2003.

Após as reuniões por bairro, que mobilizaram as comunidades e diversos setores da sociedade no ano passado, o projeto passou por diversas revisões dentro da própria prefeitura. Além de ser revisado pela sua equipe específica, passou por avaliação de quem implementa o projeto e por advogados, que examinaram possíveis brechas. Com isso, a apresentação final foi adiada várias vezes.

“Na verdade, não é uma revisão de PDU, mas um novo plano. É o dobro do número de artigos do anterior, além de ter sido necessário incluir vários dispositivos do Estatuto da Cidade, como as políticas da prefeitura e as formas de participação popular, como as audiências públicas, ainda mais detalhadas do que já estão na Lei Orgânica do município. Era uma necessidade”, disse Frizzera.