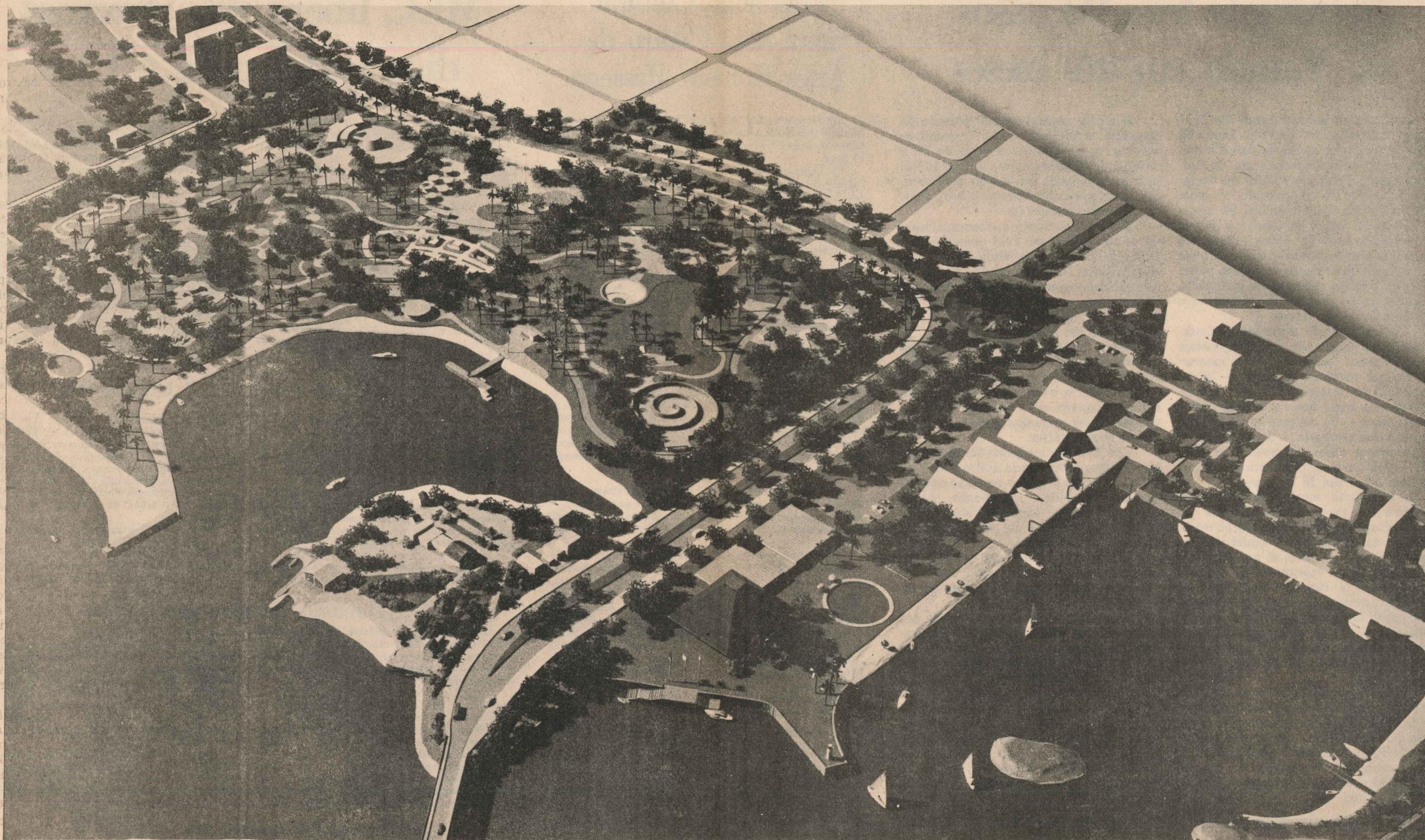
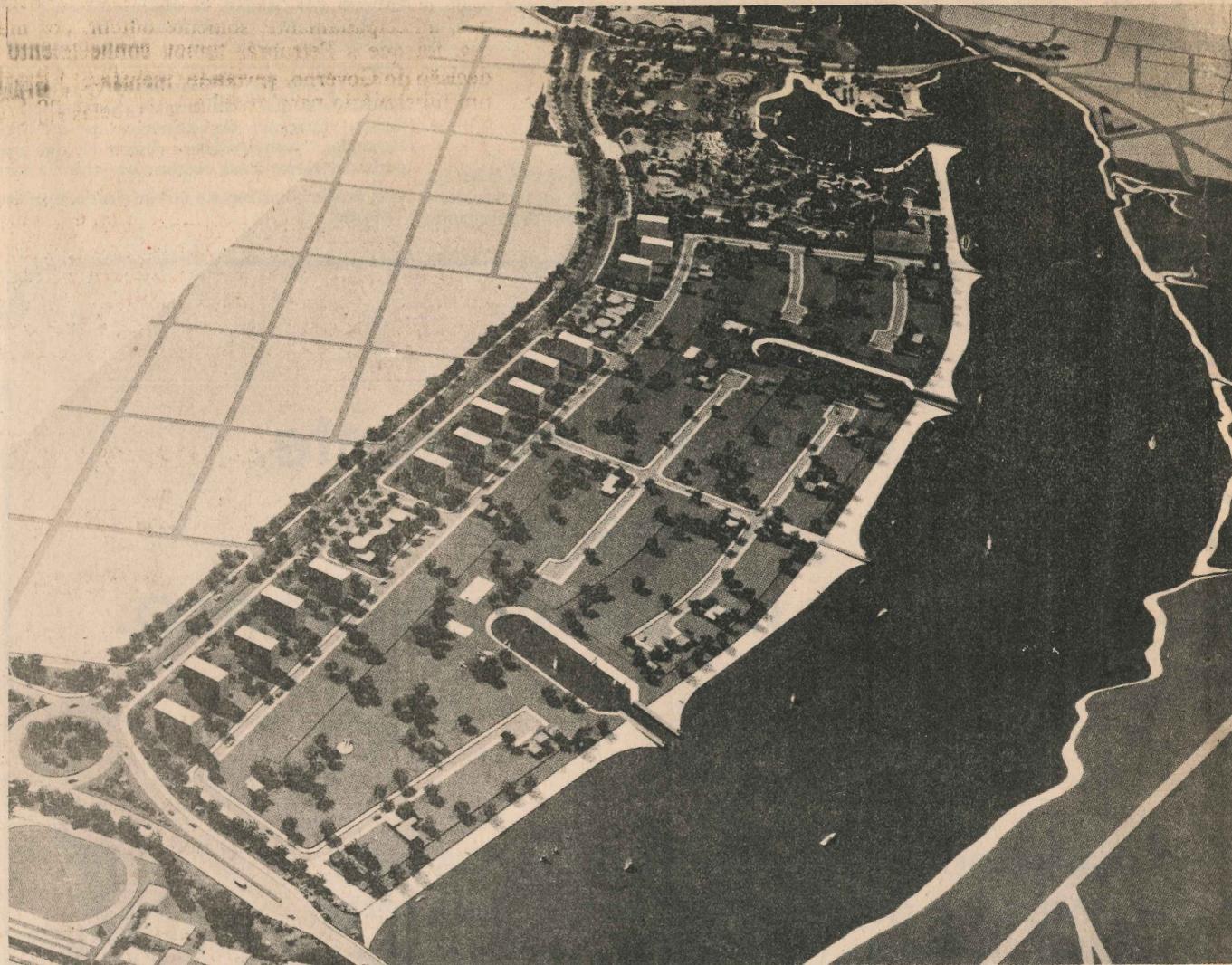


AJO 9143

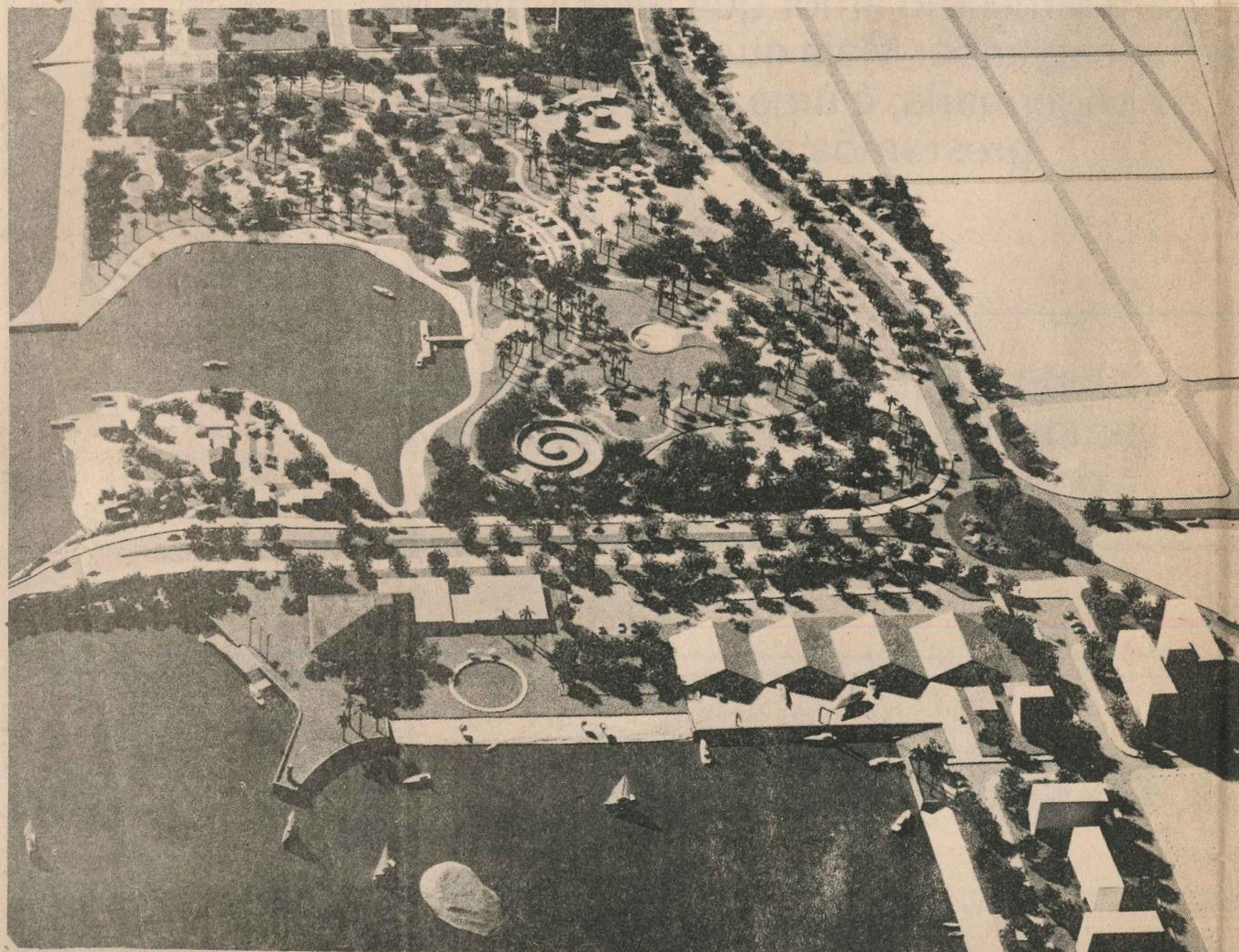


Um dos principais aspectos do Centro de Vivência é a instalação do Iate Clube, juntamente com a construção das marinas, em baía abrigada

Comdusa implanta Centro de Vivência de Guarapari



O projeto prevê a ocupação de 494.406 M2 sendo 51% dessa área para residências



Serão recuperadas as áreas marginais do braço de mar, inclusive a Ilha das Galinhas

A criação de um centro de lazer integrado como um instrumento ativo do processo social da população é o principal objetivo que o Governo do Espírito Santo pretende atingir, com a implantação do Centro de Vivência de Guarapari. O projeto prevê a ocupação de 494.406 metros quadrados, sendo que 51% dessa área serão destinados para residências, comércio, esportes e recreação, ficando o restante para áreas verdes, sistema viário, faixa de praias e estacionamentos.

A iniciativa da criação do Centro de Vivência de Guarapari é da Companhia de Melhoramentos e Desenvolvimento Urbano — Comdusa, que encarregou a empresa Escritório Técnico Ary Garcia Roza Ltda. de elaborar o projeto. Um dos principais aspectos do Centro de Vivência é a instalação de um terminal marítimo, que possa permitir a ancoragem de embarcações em baía abrigada — as marinas.

ILHA DAS GALINHAS

O projeto prevê o aterro e a recuperação das áreas marginais do braço do mar, englobando a Ilha das Galinhas, e indiretamente, tem por objetivo o uso adequado do solo, com a melhor utilização do braço de mar, em toda a sua extensão, favorecendo o aparecimento de novos modelos de utilização de suas margens.

Com a dinamização das atividades náuticas, espera a Comdusa que seja aumentado o fluxo da corrente turística para Guarapari. Mas nem por isso descuidou-se dos acessos por via rodoviária, estando prevista a continuação da Rodovia do Sol, através da alameda, incorporando a rua da Marinha e desembocando na nova ponte que será construída no Canal de Guarapari, evitando assim o tráfego de passagem pelo centro da cidade.

Segundo a equipe técnica que elaborou o projeto, com o Centro de Vivência de Guarapari, em resumo, "objetiva-se dotar a cidade de um equipamento urbano indispensável ao seu pleno desenvolvimento, possibilitando, ainda, a integração de tal área à estrutura turística do município. Tal preocupação baseia-se no fato de que o turismo não deve ser encarado apenas como elemento de lazer, mas como um investimento promotor de desenvolvimento, fator de integração nacional e estimulador da cultura, não se esquecendo, evidentemente, a importância do turismo para Guarapari na medida em que se situa como a sua atividade econômica mais dinâmica".

PROMOÇÃO SOCIAL

Outro aspecto a se observar — que o Governo do Estado pretende atingir com o projeto — é a promoção social da coletividade, através de programas onde o lazer, a cultura, o esporte e a habitação convivam num mesmo ambiente, mas de forma disciplinada, de maneira a se obter o máximo rendimento do empreendimento projetado.

A construção de unidades multifamiliares está associada à recente expansão da faixa urbana da cidade, devendo ser projetada de modo a atender à crescente demanda imobiliária, devendo, porém, corresponder a uma oferta dimensionada de maneira a permitir um

programa de urbanização mais condigno e humano para a cidade, de modo a não prejudicar seu potencial turístico.

Para atender ao interesse crescente pelos esportes náuticos, o projeto da Comdusa reserva uma área para instalação do Iate Clube. Por outro lado, isso servirá como equipamento de apoio à prática da pesca esportiva, devido ao grande potencial pesqueiro do litoral de Guarapari.

Embora toda a região litorânea do Espírito Santo disponha de um excelente quadro em termos de belezas naturais é Guarapari que apresenta um dos maiores potenciais dessa região. Detentor de condições especiais e de qualidades medicinais em alguns desses recursos, os mesmos possibilitam o incentivo do uso de uma série de meios visando a obtenção de investimentos na área do turismo.

O Governo do Estado vem dispendendo esforços, juntamente com a Prefeitura local, na tentativa de fortalecer algumas atividades básicas afins, geradoras de uma resposta relativamente imediata no contexto do desenvolvimento sócio-econômico do município.

Configurando uma das áreas prioritárias para o turismo, a cidade vem demonstrando uma considerável carência em sua infraestrutura urbana, para que essa atividade possa se deslançar convenientemente. Para tanto, exige investimentos fundamentais para que possa suportar essa dinâmica, calcada num atendimento que se articulará, principalmente, com a adequabilidade da rede hoteleira e com o nível de prestação de serviços.

Carente de apoio efetivo em termos de equipamentos comunitários, a Companhia de Melhoramentos e Desenvolvimento Urbano idealizou a recuperação e urbanização de uma área central, estratégica para a localização desse empreendimento de cunho eminentemente gregário, provocando um adequado ambiente de vivência.

PROGRAMA

O programa para o Centro de Vivência de Guarapari abrangerá equipamentos que deverão ser instalados nas áreas de esporte, recreação e cultura, comércio e habitação. No contexto esportivo, prevê-se gabinete médico, sala para massagem, **drugstore**, galpão para tênis de mesa, sanitários, área para a prática de arco e flecha, quadras de volei, basquete e baby-tênis, campo de futebol, pista de atletismo, caixa de saltos, área de arremesso, piscinas olímpicas e de saltos, áreas para ginástica ao ar livre.

Na área recreativa e cultural, o projeto elaborado pelo Escritório Técnico Ary Garcia Roza Ltda., prevê a construção de mini-vila, mini-zoo, biblioteca, auditório (com cinema, teatro, conferências e projeção de **slides**), escolinha de arte, museu, mini-observatório, pavilhão de exposições, área para feira de artesanato, aquário, concha acústica, sala para jogos, arena para gincanas, **play-grounds**, pedalinhos, pista para mini-kart, bosque, sanitários.

O projeto prevê ainda, na área comercial, lojas para a prestação de serviços em geral (posto de abastecimento, bar, restaurante, oficina de reparos), enquanto no setor habitacional haverá

unidades unifamiliares e multifamiliares. Esses setores receberão equipamentos de amenização, como áreas verdes, à medida da conveniência paisagística, visando ampliar as áreas e criar locais para convivência.

As unidades unifamiliares serão constituídas sob a forma de condomínios, que se encarregarão da manutenção e conservação geral das marinas e áreas comuns. Também a coleta de lixo deverá ser feita sob o mesmo regime, estando cada uma das unidades de condomínio obrigada também a ter seu próprio reservatório d'água.

As áreas consideradas na categoria de vendáveis, dentro de todo o conjunto que compõe o Centro de Vivência, são aquelas onde está prevista a implantação de um setor habitacional com unidades uni e multifamiliares em terrenos com 600 e 2 mil metros quadrados, respectivamente, sendo 2 mil metros quadrados para as unidades de comércio e serviços. Também serão colocadas à venda outras áreas onde preconiza-se a instalação do Iate Clube; bem como alguns lotes próximos do estabelecimento de unidades de uso misto.

Conforme o programado pelo projeto, as vendas de lotes cobrem o total de 169.736 metros quadrados, correspondendo a um valor de Cr\$ 84.868 mil. Os vários gastos propostos; por outro lado, assumem o valor de Cr\$ 45.270.375,00. Assim, a comparação pura e simples entre dispêndios e receitas serve como um bom indicador para mostrar e ratificar a total viabilidade financeira do empreendimento, já que pode-se observar uma superação das receitas em relação às despesas em aproximadamente Cr\$ 40 milhões, o que representa um retorno significativo.

Isso significa que o projeto tem seu lado financeiro assegurado, tendo em vista que tal valor permite cobrir, inclusive, outros investimentos adicionais não considerados na atual fase dos trabalhos, como também dar cobertura às despesas prováveis de pedidos de financiamento e custo de capital.

Dessa maneira, a criação do Centro de Vivência de Guarapari procura ajustar, dentro de uma forma mais econômica possível, o emprego adequado de recursos naturais, a composição dos fluxos populacionais por camadas etárias, as motivações explícitas desses fluxos e as condições sociais básicas das populações das áreas receptoras, num conjunto harmonioso, resguardando sempre o potencial turístico regional.

Além do mais, sob a ótica do benefício social, o projeto do Centro de Vivência torna-se bastante "lucrativo" socialmente para a população de Guarapari e da área de influência, na medida em que a cidade será provida de um tipo de equipamento considerado fundamental ao progresso sócio-cultural de seus habitantes.

Representa uma forma de aproveitamento dos espaços potencialmente turísticos da região, dado que criará pontos de atração, através da ampliação e diversificação da faixa de atendimento para os veranistas, o que, futuramente, poderá permitir uma melhor utilização do patrimônio turístico potencial de Guarapari, visando extrair o máximo de rendimento de suas potencialidades naturais.