

# Regras para construir em Cachoeiro

*Plano Diretor Municipal já está em vigor na cidade e agora há limite de altura para prédios, entre outras determinações*

ALESSANDRO DE PAULA

**E**stá em vigor desde quinta-feira em Cachoeiro o Plano Diretor Municipal (PDM), que estabelece regras novas para construções e outros investimentos na cidade e nos distritos.

Entre as novidades está a delimitação do número de pavimentos dos novos prédios. Por exemplo, construções ribeirinhas só poderão ter a partir de agora quatro andares. A medida tem o objetivo de permitir a circulação de ar.

Outra mudança: próximo a prédios históricos e de valor cultural os imóveis poderão ter no máximo dois andares. Uma maneira de garantir a visibilidade e valorizar os patrimônios turísticos do município.

O limite máximo dos novos prédios continua em 11 pavimentos. No entanto, dependendo da área em que o construtor deseja investir, ele precisará pagar um valor a mais para alcançar este li-

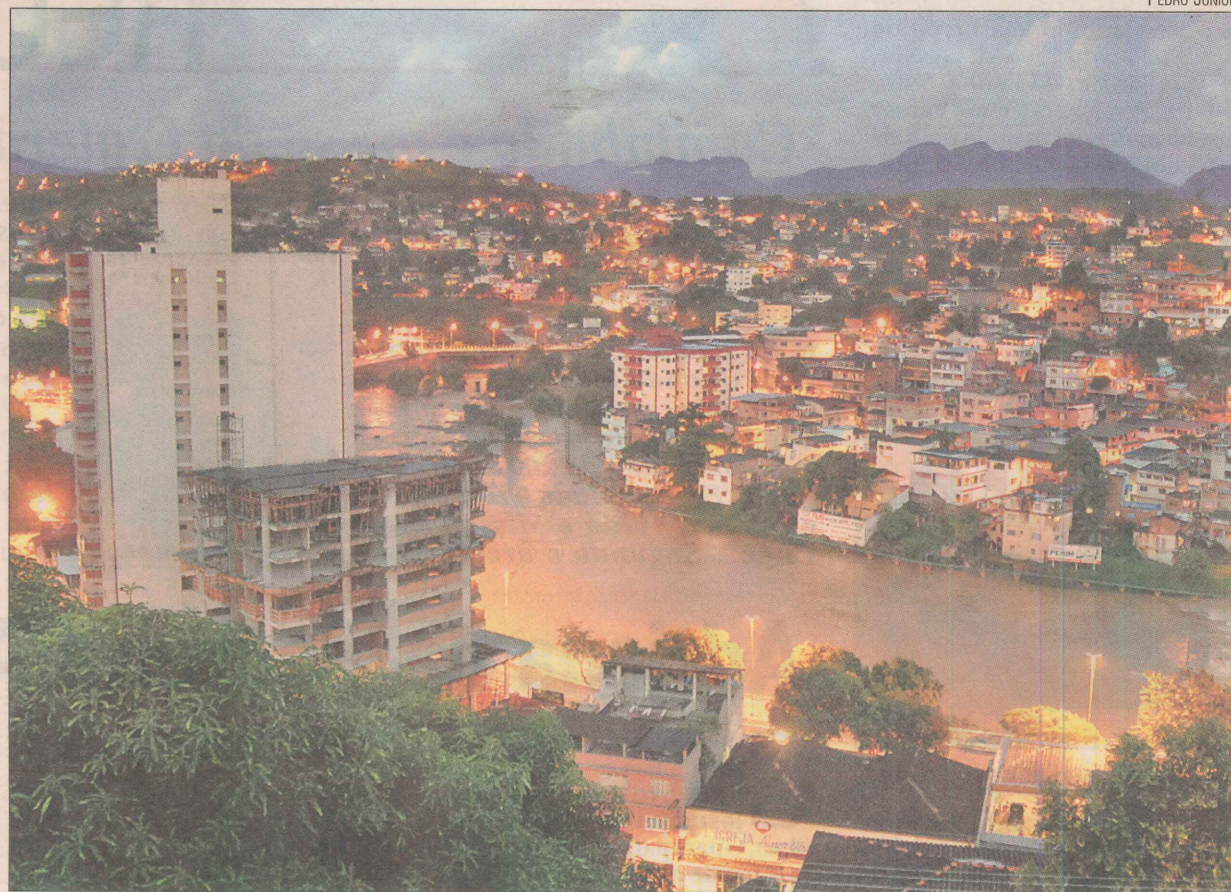
mite. É a chamada outorga onerosa, um instrumento já previsto no Estatuto das Cidades e criado com o PDM.

A diferença entre o PDM e o antigo Plano Diretor Urbano (PDU), explica o secretário de Planejamento, Luiz Mota, é que o plano anterior não abrangia os distritos.

“O PDM trouxe atualizações e inovações visando uma política de preservação sustentável do município e dos distritos”, explica o secretário.

A coordenadora do PDM, Maria Goreth Camisão, diretora de projetos da secretaria, orienta: “Quem quiser comprar terreno ou imóvel residencial ou comercial, deve consultar o PDM. É ele quem vai orientar se aquela atividade ou construção é adequada para aquele espaço”.

Outra novidade do PDM é o mapeamento de áreas de risco de deslizamentos e inundações. “Nestes locais não serão permitidas construções”, alerta a arquiteta e urbanista Isabela Romanelli.



Vista de Cachoeiro: na beira do rio Itapemirim prédios não vão poder ter mais de quatro andares

O PDM também muda as regras que estabelecem a quantidade de elevadores do prédio. Antes, era delimitado pelo número de andares. Por exemplo, para prédios a partir de quatro pavimentos era obrigatório um elevador. De seis em diante, são dois elevadores no mínimo. Agora, depende do cálculo de tráfego de pessoas.

O plano diretor foi elaborado no decorrer de um ano, depois de reuniões e debates com a população. “É importante destacar que o PDM vem de uma preocupação da própria população, que participou passo a passo na elaboração deste plano”, comentou o técnico em edificações, Laurindo Carlos Poletto.

tal, o PDM se preocupa em garantir a manutenção de pelo menos 15 a 20% de solo ou grama dentro do terreno onde será edificada a casa.

Com isso, fica proibida a cobertura de todo terreno com cimento, cerâmica, asfalto ou outro material que impeça a infiltração da água. O aumento de áreas impermeáveis facilita a ocorrência de enxurradas durante chuvas.

## CONHEÇA ALGUMAS MUDANÇAS

■ **Altura dos prédios:** Fica estabelecido o limite máximo de 11 pavimentos em todo o município, sendo que em alguns locais o número de andares permitido pode ser bem menor.

■ **Outorga onerosa:** Foi criada no PDM a outorga onerosa, no qual a prefeitura pode permitir a construção acima do limite para aquele local, desde que não ultrapasse os 11 andares, cobrando uma contrapartida financeira do construtor.

■ **Margem dos rios:** Nestes locais, por exemplo, as novas construções não deverão ultrapassar quatro andares. Observação: não está incluída aqui a avenida Beira-Rio, uma vez que os imóveis estão situados no outro lado da via.

■ **Área histórica e cultural:** Nas proximidades de prédios de interesse histórico e cultural, considerados zona de ocupação restrita, novas construções estão limitadas a dois andares.

■ **Escolas e igrejas:** Nestes locais, as calçadas deverão ter afastamento para embarque e desembarque, com o objetivo de evitar congestionamento nos finais das celebrações religiosas ou nas saídas e entradas de estudantes.

■ **Acessos para deficientes:** Agora é lei a construção de rampas, elevadores ou outras obras que facilitem o acesso de pessoas portadoras de deficiência física a novos prédios públicos e privados, seguindo normas da ABNT.

■ **Elevadores:** Nas novas construções o número de elevadores vai variar de acordo com o cálculo de tráfego de pessoas e não apenas pela quantidade de andares. Até então, era obrigatório um elevador a partir de quatro pavimentos e dois nos edifícios acima de seis andares.

■ **Áreas de risco:** O PDM delimitou as áreas de risco de deslizamentos e inundações, como forma de evitar tragédias. Nestes locais não é permitida a construção. Antes de adquirir nova área, a pessoa deve buscar informação na prefeitura para saber se a área é própria ou não.

■ **Legalização:** O plano estabelece prazo máximo de dois anos – a contagem começou na quinta-feira, para que os imóveis em fase adiantada de construção e em situação irregular sejam regularizados na prefeitura. Após este prazo, a legalização da construção não será mais permitida.

■ **Reformas:** Prédios antigos e de interesse histórico e cultural deverão antes de reformas passar por uma avaliação prévia de técnicos da prefeitura. O objetivo é evitar que estes imóveis sejam descaracterizados.

Mais informações: no site da Prefeitura [www.cachoeiro.es.gov.br](http://www.cachoeiro.es.gov.br), no telefone (28) 3155-5227, ou direto na Secretaria de Planejamento e Orçamento, no edifício Guandu Center, 7º andar, rua Professor Quintiliano de Azevedo.

## Árvore agora é obrigatória

A partir de agora, quem quiser construir uma casa deve separar um espaço na calçada em frente ao imóvel para o plantio de pelo menos uma árvore. Essa é uma das exigências do Plano Diretor Municipal (PDM) implantado em Cachoeiro nesta quinta-feira.

O habite-se do imóvel somente será fornecido após o plantio de no mínimo uma muda. O objetivo, segundo a coordenadora Maria Goreth Camisão, é aumen-

tar a área verde no município.

Uma exigência que demonstra a preocupação ambiental das pessoas que debateram o PDM. A regra vale para a maioria das construções. “Como as construções novas precisam ter um tamanho mínimo de calçada e afastamento, normalmente haverá espaço tranquilo para o plantio da árvore”, comenta a arquiteta e urbanista Isabela Romanelli.

Também na questão ambien-