

Vila Velha: a consagração da cidade-dormitório

Foto de Chico Guedes



AM 17630

Susana Loureiro

As casinhas de barro e madeira, construídas na Prainha, em Vila Velha, no início da colonização, não deixaram rastros. O município se desenvolveu e as construções acompanharam a linha férrea, onde foram surgindo os bairros mais antigos, como Paul, Aribiri, entre outros. Já o traçado urbano, feito pelo engenheiro Antônio Ataíde, permanece até hoje e o centro da cidade foi crescendo ao longo da rua Luciano das Neves.

Na década de 50, foi

iniciada a ocupação da Praia da Costa e, em 1960, construído o conjunto Itaparica. Nesses 461 anos de história, as modificações significativas do município de Vila Velha ocorreram com a implantação dos grandes projetos econômicos e, mais recentemente, com a construção da Terceira Ponte.

A proximidade com Vitória, as belezas naturais, dentre outras vantagens encontradas no município, levaram muitos moradores para Vila Velha e o mercado imobiliário deu um salto significativo. Foram construídas dezenas de edifícios nas praias da Costa, Itapoã e Itaparica e Vila Velha se viu transformada num canteiro de obras promissor para a construção civil, definitivamente consagrada como cidade-dormitório.



COMEQUE APTOS. 1, 2, 3 E 4 QUARTOS 200-4111

A Terceira Ponte foi responsável pela consagração definitiva de Vila Velha como cidade-dormitório da Grande Vitória, gerando um "boom" imobiliário que a construção do primeiro espigão na década de 70 (foto ao lado) ainda não sinalizava



Os edifícios de frente para o mar das praias da Costa e Itapoã podem ter até seis andares e as construções no fundo dessa primeira quadra, alcançam 10 andares. Já para o setor turístico, hotéis e apart-hotéis, não há limitação de gabarito, sendo permitida a construção em 65% do terreno.

Essas mudanças, permitidas pelo Plano Diretor Urbano do município de Vila Velha, trouxeram dezenas de novas construções para a orla marítima, que tornou-se o grande atrativo do município em termos residenciais e onde hoje é encontrado o metro quadrado mais caro de Vila Velha. As mudanças no município ganharam ritmo acelerado há dez anos, quando o mercado da construção civil apostou no término da Terceira Ponte, que levaria novos compradores para um mercado ainda virgem.

Antes de 1985, o Código de Edificações de Vila Velha permitia construções baixas na primeira quadra da praia, de até quatro pavimentos. Nesta época, tentou-se aprovar um projeto escalonado para a Prainha e a orla da praia. Técnicos da prefeitura, do Instituto Jones dos Santos Neves e de outros setores organizados do município apresentaram uma proposta de aumento do gabarito e regulamentação

mento frontal e de fundos, além de um projeto escalonado para a construção de edifícios. "A Câmara ignorou o projeto e aprovou 10 andares, em 1986", conta a ex-secretária de planejamento da PMVV, Irene Léa Bossois.

O Plano Diretor Urbano (PDU) da cidade passou a vigorar em 1990, dividindo Vila Velha em zonas residenciais e determinando modelos de assentamento para uso residencial, comercial e turístico. A maior parte desses modelos, não fixa limitação para gabarito, sendo permitida a construção de acordo com o tamanho do terreno e a taxa de ocupação do bairro. O construtor também tem que observar os coeficientes urbanísticos, áreas de preservação e áreas de interesse ambiental.

De frente para o mar, só é permitida a construção de edifícios com seis andares, mas nas quadras internas dos bairros, como a zona residencial que compreende Itapoã, Coqueiral e Itaparica, é permitida a construção de casas, prédios e condomínios, comércio e serviço local, institucional local, turístico e serviço principal (ouvindo parecer do Conduma - Conselho de Desenvolvimento Urba-

Reserva

A zona residencial mais restritiva fica entre Itaparica e a reserva de Jacarenema, onde só é permitida a construção de casas de até dois pavimentos, considerando o térreo como primeiro. O coeficiente de aproveitamento é de 1,5 e a taxa de ocupação é de 75% do terreno. A Prainha também é um bairro onde não está permitida a construção de edifícios, sendo possível apenas dois pavimentos. A prefeitura de Vila Velha está tentando manter a originalidade do local, que é o sítio histórico do município.

O pintor Kleber Galvêas, morador da Prainha desde 1954, defende a preservação da área e explica que o local é muito visitado por turistas, que procuram a parte antiga da cidade. Ele explica aos visitantes que a região foi muito pobre e não viveu os ciclos do ouro ou do café, como outras cidades do país. Kleber lembra que na fachada da Igreja do Rosário, na Prainha, estão os símbolos do poder econômico de Vila Velha, no século XVI: a goiaba e o caju. "Era só o que tínhamos", conta o morador. Ele acredita no turismo como forma de desenvolver economicamente o

economia municipal e afirma que o PDU dá essa oportunidade para empresários, já que não fixa gabarito para a construção de hotéis e aparts, além de possibilitar a construção em 65% do terreno e verticalização de até 4,8%. Ela acha que, com essa facilidade, a orla deveria ter mais hotéis, bares, restaurantes e outras opções visando o turismo. "Se enchermos a orla de prédios residenciais perderemos oportunidades de explorar o turismo à beira mar", defende.

Bossois fez parte da comissão que elaborou o projeto de escalonamento em 1986, ou seja, prédios mais baixos na orla e mais altos à medida que se avança no bairro. A legislação atual, que não adota essa sistemática, precisa ser revista, na visão da ex-secretária, porque o crescimento da cidade está acima da capacidade de investimentos do município.

Ela explica que a arrecadação média mensal da PMVV é de R\$ 4,9 milhões e que há uma grande pressão das comunidades por melhorias na infraestrutura urbana. "Para que Vila Velha tenha capacidade de suportar tantas construções, seria necessária a par-

Obras melhoram a qualidade de vida

Para acompanhar o desenvolvimento da cidade, a Prefeitura de Vila Velha tem que efetuar diversas obras de infra-estrutura e tornar o município agradável para se morar, trabalhar e transitar. A cidade cresce para a zona sul, sentido Barra do Jucu, e ganha, a cada ano, um número maior de edifícios residenciais, lojas e salas comerciais, levando para o município mais moradores e mais recursos. Para atender a essa demanda a Prefeitura tem investido em obras de saneamento, pavimentação, drenagem e já soma mais de mil obras nos últimos quatro anos.

A iluminação da Rodovia do Sol e da Rodovia Darly Santos,

Vale Encantado à Rodovia Darly Santos, são algumas obras que mudaram o aspecto da cidade e facilitaram a vida de seus moradores. A ligação do bairro Divino Espírito Santo ao centro da cidade, com a construção da ponte sobre o canal Bigossi, é outra obra da PMVV para facilitar o deslocamento de seus moradores.

A perspectiva de crescimento continua, pois ainda há muito espaço para construções e outras obras devem ser efetuadas, acompanhando a demanda habitacional que se desloca para Vila Velha. A Prefeitura registra um grande número de construtoras que encaminham projetos para a concessão do

dares e as construções no fundo dessa primeira quadra, alcançam 10 andares. Já para o setor turístico, hotéis e apart-hotéis, não há limitação de gabarito, sendo permitida a construção em 65% do terreno.

Essas mudanças, permitidas pelo Plano Diretor Urbano do município de Vila Velha, trouxeram dezenas de novas construções para a orla marítima, que tornou-se o grande atrativo do município em termos residenciais e onde hoje é encontrado o metro quadrado mais caro de Vila Velha. As mudanças no município ganharam ritmo acelerado há dez anos, quando o mercado da construção civil apostou no término da Terceira Ponte, que levaria novos compradores para um mercado ainda virgem.

Antes de 1985, o Código de Edificações de Vila Velha permitia construções baixas na primeira quadra da praia, de até quatro pavimentos. Nesta época, tentou-se aprovar um projeto escalonado para a Prainha e a orla da praia. Técnicos da prefeitura, do Instituto Jones dos Santos Neves e de outros setores organizados do município apresentaram uma proposta de aumento do gabarito e regulamentação do uso do solo.

Ocupação

Os modelos de assentamento especificavam taxa de ocupação, afasta-

ção de um metro. Camarão ignorou o projeto e aprovou 10 andares, em 1986", conta a ex-secretária de planejamento da PMVV, Irene Léa Bossois.

O Plano Diretor Urbano (PDU) da cidade passou a vigorar em 1990, dividindo Vila Velha em zonas residenciais e determinando modelos de assentamento para uso residencial, comercial e turístico. A maior parte desses modelos, não fixa limitação para gabarito, sendo permitida a construção de acordo com o tamanho do terreno e a taxa de ocupação do bairro. O construtor também tem que observar os coeficientes urbanísticos, áreas de preservação e áreas de interesse ambiental.

De frente para o mar, só é permitida a construção de edifícios com seis andares, mas nas quadras internas dos bairros, como a zona residencial que compreende Itapoã, Coqueiral e Itaparica, é permitida a construção de casas, prédios e condomínios, comércio e serviço local, institucional local, turístico e serviço principal (ouvindo parecer do Conduma – Conselho de Desenvolvimento Urbano e Meio Ambiente). O número de andares não está fixado, mas o construtor só poderá utilizar 2,25 vezes o tamanho do terreno. Com essa legislação, será possível construir até 18 andares, se o terreno for grande.

fica entre Itaparica e a reserva de Jacarenema, onde só é permitida a construção de casas de até dois pavimentos, considerando o térreo como primeiro. O coeficiente de aproveitamento é de 1,5 e a taxa de ocupação é de 75% do terreno. A Prainha também é um bairro onde não está permitida a construção de edifícios, sendo possível apenas dois pavimentos. A prefeitura de Vila Velha está tentando manter a originalidade do local, que é o sítio histórico do município.

O pintor Kleber Galvêas, morador da Prainha desde 1954, defende a preservação da área e explica que o local é muito visitado por turistas, que procuram a parte antiga da cidade. Ele explica aos visitantes que a região foi muito pobre e não viveu os ciclos do ouro ou do café, como outras cidades do país. Kleber lembra que na fachada da Igreja do Rosário, na Prainha, estão os símbolos do poderio econômico de Vila Velha, no século XVI: a goiaba e o caju. "Era só o que tínhamos", conta o morador. Ele acredita no turismo como forma de desenvolver economicamente o município, mas afirma que para isso será preciso preservar o que existe e construir com critérios.

A ex-secretária de Planejamento da PMVV, Irene Léa Bossois, também defende o turismo como saída para a

Em 20 anos, expansão até Guarapari

Os paredões da Praia da Costa fazendo sombra na areia e impedindo a ventilação são construções do passado. Os arquitetos estão preferindo soltar a imaginação em projetos bem elaborados, utilizando lotes maiores que os convencionais, para garantir um belo visual a todos os moradores do edifício. O local onde ainda pode ocorrer este tipo de construção em Vila Velha é o bairro de Itaparica, que ainda tem terrenos disponíveis para os modernos edifícios projetados.

A urbanização do bairro possibilita a construção de prédios com quatro fachadas, garantindo ventilação e vista a todos os apartamentos. Como a área é grande, os arquitetos preferem construir torres e deixar espaços laterais de até 20 metros para serem aproveitados com amplas áreas de lazer.

Previsões

A arquiteta Olímpia Repsold faz muitos projetos para Vila Velha e explica que na orla é possível projetar algo diferente do restante porque há espaço. "Os prédios podem ser maiores, soltos no meio do terreno", diz a arquiteta. Ela também destaca que os prédios da orla de Vila Velha são muito bem elaborados, mais sofisticados que os de Vitória, e utilizam muito granito. Segundo a ar-

quiteta, apartamentos localizados na Praia da Costa, apesar de luxuosos, apresentam a desvantagem de estarem praticamente "colados" uns nos outros. Isso se deve ao tamanho dos terrenos do bairro – projetados inicialmente para residências. "Aqueles casas foram quase todas demolidas e no mesmo espaço saíram prédios", lembra a arquiteta, que passou sua infância na região.

Para o arquiteto César Mendonça, esses afastamentos progressivos entre os edifícios eliminam aquele visual "massificante" da Praia da Costa e permite que a cidade cresça dentro de um traçado coerente. A preocupação do arquiteto diz respeito às construções comerciais e de serviço. Para César Mendonça, a maioria dos empreendimentos de Vila Velha é residencial, consolidando a cidade como "dormitório". Para ele, é preciso oferecer mais serviços à população e ampliar o comércio, para que o atrativo esteja perto.

Em Itaparica, Mendonça alerta para as construções de apoio, que formam o comércio do bairro. "Pequenos centros comerciais precisam ser projetados, pois o local é propício e há espaço", afirma o arquiteto. Outra preocupação dele é em relação à privatização da Rodovia do Sol. A zona Sul da cidade irá crescer muito e será preciso pensar desde agora, como será esse crescimento e o que isso vai gerar. O arquiteto

acredita que haverá mudanças significativas no município nos próximos 20 anos: "Vila Velha irá encostar em Guarapari", prevê.

Também para o arquiteto Diocélio Gracelli, a cidade continuará crescendo e se estendendo pela orla em outras direções e por isso merece ainda mais cuidado no seu planejamento. O respeito às legislações bem elaboradas e discutidas, assim como a vontade política dos administradores devem, na opinião de Gracelli, melhorar a qualidade de vida da população. Segundo ele, a cidade cresceu sem que fossem tomadas as devidas "decisões políticas urbanas", a fim de nortear a sua ocupação. "A permissividade das antigas legislações e a ausência do controle público caracterizaram a forma de crescimento da cidade até décadas recentes, desencadeando completa transformação do perfil de bairros litorâneos, como a Praia da Costa, Itapoã e Itaparica", explica Gracelli.

Com a expansão do mercado imobiliário, vem a explosão populacional e a cidade deve estar preparada para enfrentar grandes desafios num futuro próximo, conforme opinião do arquiteto, entre elas, os problemas básicos como o trânsito e a infra-estrutura urbana.

Mais Vila Velha na página 4

qualidade de vida

Para acompanhar o desenvolvimento da cidade, a Prefeitura de Vila Velha tem que efetuar diversas obras de infra-estrutura e tornar o município agradável para se morar, trabalhar e transitar. A cidade cresce para a zona sul, sentido Barra do Jucu, e ganha, a cada ano, um número maior de edifícios residenciais, lojas e salas comerciais, levando para o município mais moradores e mais recursos. Para atender a essa demanda a Prefeitura tem investido em obras de saneamento, pavimentação, drenagem e já soma mais de mil obras nos últimos quatro anos.

A iluminação da Rodovia do Sol e da Rodovia Darly Santos, a reforma da Avenida Carlos Lindenberg, a cobertura do Canal da Costa, asfaltamento e iluminação da Avenida Arildo Valadão, ligando a região de

Vale Encantado à Rodovia Darly Santos, são algumas obras que mudaram o aspecto da cidade e facilitaram a vida de seus moradores. A ligação do bairro Divino Espírito Santo ao centro da cidade, com a construção da ponte sobre o canal Bigossi, é outra obra da PMVV para facilitar o deslocamento de seus moradores.

A perspectiva de crescimento continua, pois ainda há muito espaço para construções e outras obras devem ser efetuadas, acompanhando a demanda habitacional que se desloca para Vila Velha. A Prefeitura registra um grande número de construtoras que encaminham projetos para a concessão do habite-se e está fazendo um levantamento de todos os projetos aprovados nos últimos cinco anos, mas ainda não foi feita a totalização.