

## CIDADES

## Espigões em Jardim Camburi

## Guerra contra invasão na Serra e em Cariacica

A regularização de loteamentos clandestinos são algumas das questões que serão discutidas na elaboração do Plano Diretor Urbano de Cariacica e da Serra.

Em Cariacica, as discussões deverão envolver ainda a delimitação da área urbana para não interferir nas propriedades rurais. Na Serra, a recuperação e manutenção de áreas de preservação ambiental também estão na pauta de discussão.

**Em Jardim Camburi, altura dos edifícios vai variar de acordo com as áreas definidas no PDU**



BRUNO ZORZAL - 20/03/2006

*Novo PDU de Vitória permite construção de edifícios de 20 andares. Na Prainha, em Vila Velha, projeto reduz altura*

**A** região de Jardim Camburi, em Vitória, poderá ganhar prédios de até 20 andares. A permissão para a construção de edifício deste porte no bairro faz parte do projeto do novo Plano Diretor Urbano (PDU), que será encaminhado na próxima terça-feira para votação na Câmara de Vereadores.

O secretário de Desenvolvimento da Cidade, Kleber Frizzera, ressaltou que a proposta do novo PDU estabelece as áreas onde será permitida a construção de novas edificações. A altura vai variar segundo alguns critérios, como a largura da rua. Próximo à orla, edifícios serão mais baixos.

O novo projeto também propõe a redução de áreas construídas no Barro Vermelho e Praia do Canto, visando diminuir a densidade populacional nestes bairros, além de possibilitar mais afastamento entre um prédio e outro.

Na Praia do Canto, um terreno de mil metros quadrados, por exemplo, poderá ter 2,4 mil metros quadrados de área construída, uma medida 20% menor que os atuais 3 mil metros quadrados.

A oferta de garagens em estabelecimentos comerciais e residenciais também foi rediscutida na proposta do novo plano. "A ideia é diminuir a quantidade de veículos estacionados na rua, melhorando o fluxo", comentou Frizzera.

O novo PDU propõe, ainda, a criação de vagas para bicicletas em supermercados. "Há também a proposta de discussões sobre as normas do PDU a cada dois anos e não de 10 em 10, como é atualmente. Isso dinamiza mais a cidade", ressaltou o secretário.

## REGULARIZAÇÃO

Em Vila Velha, onde o plano diretor também está sendo revisado, uma das discussões envolve a regularização dos loteamentos de bairros como Terra Vermelha e 1º de Maio.

Outra discussão envolve a região da Prainha, enquadrada em uma área de interesse histórico e cultural. A ideia é limitar em dois a quantidade de andares dos prédios, que hoje são de três.

No mês que vem, acontece o terceiro fórum no município, quando serão apresentadas e discutidas propostas do novo projeto, segundo o secretário de Infra-Estrutura e Desenvolvimento do município, Magno Pires.

## VEJA AS MUDANÇAS NOS MUNICÍPIOS

## SERRA

- **Novas moradias** – Dentro das discussões de política habitacional do município, está a discussão de criação de mais moradias populares e também condomínios fechados de alto e médio padrão. Segundo o secretário adjunto da Secretaria de Desenvolvimento Urbano do município, Besil Moreira Henrique, os condomínios seriam um atrativo a mais até mesmo para a instalação de novas indústrias, com mais facilidades para o setor empresarial.
- **Loteamentos clandestinos** – As discussões da revisão do PDU também incluem a regularização de loteamentos clandestinos. Segundo Besil, algumas áreas estão ocupadas irregularmente e em alguns casos já contam com até cinco mil habitantes instalados.
- **Meio ambiente** – Apesar de o PDU atual já contemplar a área urbana com 30% de área preservação ambiental, alguns espaços foram degradados. Por esse motivo, a revisão do PDU pretende incluir discussões sobre tanto a recuperação quanto a manutenção dessas áreas. Também serão feitos estudos de preservação ambiental e desenvolvimento sustentável para serem incluídos no novo plano diretor.

## CARIACICA

- **Ocupação irregular** – As discussões den-

tro da criação do PDU incluem a regularização de ocupações irregulares que, segundo a diretora de Planejamento Urbano do município, Sônia Mareth, ocupam boa parte do município.

São loteamentos com terrenos que foram vendidos irregularmente a preços populares ou criados pela própria população.

- **Ocupação de vazios urbanos** – Também está sendo discutida a ocupação de espaços vazios em áreas urbanas, como forma de minimizar os custos do município, principalmente com serviços básicos.

Um exemplo apontado por Sônia é a área localizada entre Itacibá e Cariacica-Sede.

- **Limitações de crescimento** – Outro assunto abordado nas discussões de criação do PDU do município é a delimitação do perímetro urbano, visando preservar as áreas rurais.

## VITÓRIA

- **Prédios de 20 andares** – O projeto do PDU de Vitória vai permitir a criação de prédios de até 20 andares em Jardim Camburi. Hoje, a média é de 10 andares. Mas, segundo o secretário de Desenvolvimento da Cidade, Kleber Frizzera, há áreas que podem receber edificações maiores.

- **Áreas construídas menores** – Na Praia do Canto, na proposta do novo PDU, a área construída de um terreno diminui em 20%. Um lote que, por exemplo, tenha mil metros quadrados de área, hoje pode ter até 3 mil metros quadrados de construção.

Pelo projeto, diminui para 2,4 mil metros quadrados. No Barro Vermelho, a redução foi ainda maior: de 3 mil metros quadrados para 1,95 mil metros quadrados de área construída, para uma área de mil metros quadrados.

- **Estacionamento** – Bares, academias, restaurantes e outros estabelecimentos comerciais, pelo novo projeto do PDU, receberão tratamento diferenciado, passando pela análise de uma comissão técnica criada pelo próprio plano diretor para avaliar os critérios que os estabelecimentos deverão obedecer para se instalar.

- **Bicicletário** – O projeto do PDU inclui a criação de vagas para bicicletas no comércio. A quantidade varia de acordo com o estabelecimento e o local, mas estabelece, por exemplo, uma vaga para cada duas lojas, em espaços comerciais, e uma vaga para cada 70m<sup>2</sup>, em supermercados.

- **Garagem** – Hoje, o PDU estabelece que para cada 50 metros quadrados de área de estabelecimentos comerciais haja uma vaga de garagem. A proposta do novo PDU reduz essa área para 35m<sup>2</sup>.

O mesmo acontece para apartamentos que, hoje, para áreas com até 150 metros quadrados, precisam ter uma vaga de garagem. Se aprovado, o novo PDU estabelece uma vaga para uma área de até 75m<sup>2</sup>.

## VILA VELHA

- **Loteamentos irregulares** – As discussões envolvendo a revisão do PDU do município prevê a regularização dos loteamentos de bairros como Terra Vermelha, Santa Rita, Ilha das Flores e 1º de Maio. Segundo o secretário de Infra-Estrutura e Desenvolvimento do município, Magno Pires, há lotes nestes bairros com 75 metros quadrados, sendo que a lei estabelece de 300 a 360 metros quadrados o tamanho mínimo de um terreno para construção.

- **Prainha** – No novo plano diretor que está sendo discutido, há áreas especiais de interesse histórico e cultural, como a Prainha. O objetivo é conservar essas áreas. Na Prainha, há a discussão de limitar em dois o número de pavimentos das edificações, que hoje são de três.

- **Sistema viário** – Outra discussão são as mudanças no sistema viário no cruzamento da rodovia Darly Santos com a Rodovia do Sol e a estrada do dique, permitindo melhor acesso a Cariacica.

Fonte: Prefeituras.



## REPORTAGEM ESPECIAL

## Mais de 100 novos prédios

Projetos aprovados em Vitória  
deverão garantir oferta de  
3 mil novos imóveis. Obras  
começam ainda neste ano

ALINE DINIZ  
ALINE NUNES

**P**ara quem planeja realizar o sonho da casa própria, o mercado imobiliário dá demonstrações que se mantêm aquecido e cheio de ofertas. Somente em Vitória, são mais de três mil novos apartamentos, em mais de 100 prédios que as empresas começam a construir a partir deste ano.

Os números referem-se aos projetos aprovados ao longo de 2005 pela Secretaria Municipal do Desenvolvimento da Cidade (Sedec), sendo a maioria no segundo semestre do ano passado.

Como os construtores têm um prazo de até seis meses para iniciar as obras, se não quiserem pagar novas taxas, a expectativa é que boa parte dos empreendimentos comece logo a ser executada.

O período foi estabelecido para barrar os empresá-

rios que estavam apresentando projeto às pressas somente para se livrar das novas regras do Plano Diretor Urbano (PDU) de Vitória.

“Além do prazo do início da obra, eles têm 18 meses para fazer a estrutura e até três anos para concluir o empreendimento. Então, é preciso estar com dinheiro para executar o projeto. O mercado não está para aventureiros, até porque o consumidor está cada vez mais exigente”, destacou o secretário do Desenvolvimento da Cidade, Kleber Frizzera.

Ao todo, foram 3.413 unidades residenciais e 502 comerciais, em 186 projetos aprovados no ano passado. “Da Enseada do Suá até Jardim Camburi, temos empreendimentos”, contou Frizzera, acrescentando que quase 60% deles estão concentrados em Jardim Camburi.

A corrida para aprovação de

projetos antes do novo PDU, que teve picos no final de 2004 e alguns meses de 2005, proporcionou maior oferta de imóveis em Vitória, mas a tendência é que o mesmo processo aconteça em outros municípios.

“A revisão do PDU, na maioria das vezes, restringe o crescimento da cidade, motivado por falta de infra-estrutura e obviamente isso afeta as empresas. Então, existe a corrida para aprovar projetos com índices antigos”, comentou Arisotéles Passos Costa Neto, presidente do Sindicato das Empresas de Construção Civil do Espírito Santo (Sindiccon-ES).

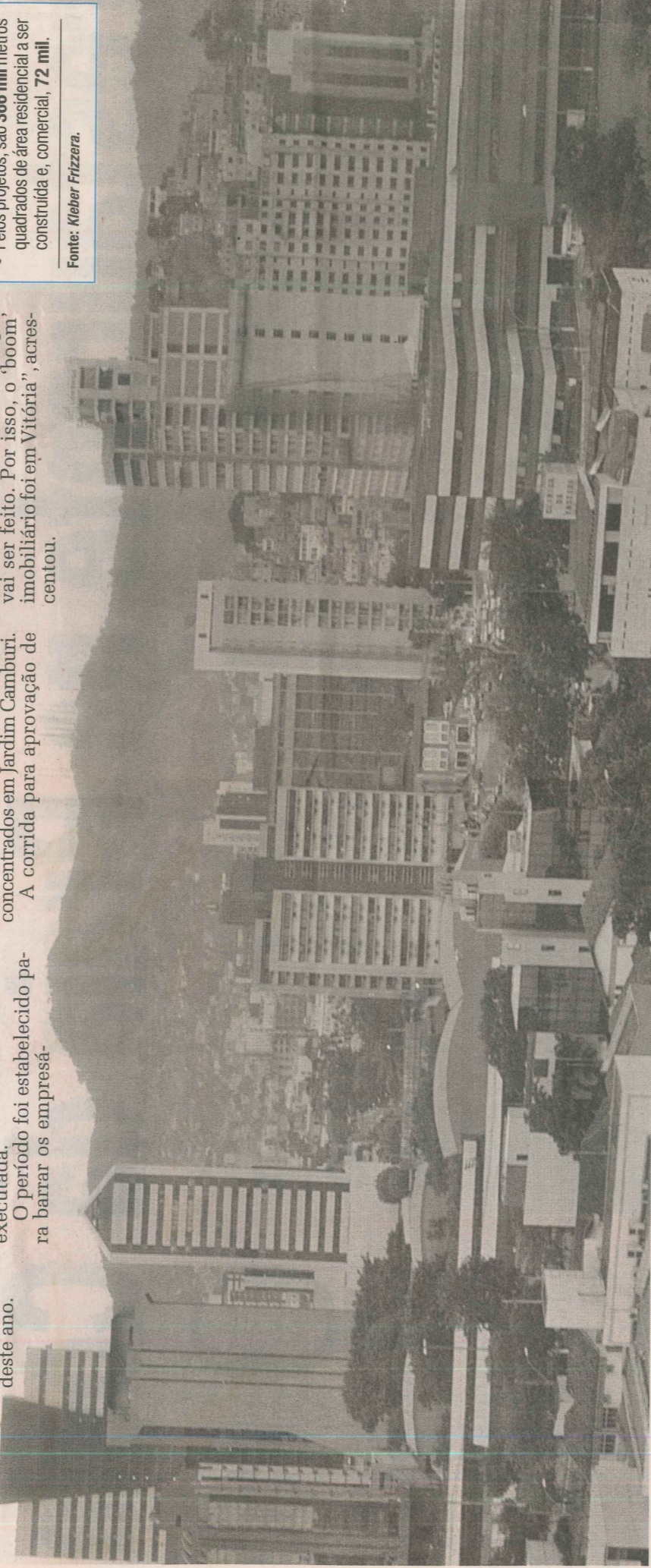
“Em Vila Velha e na Serra a revisão está sendo discutida, enquanto em Cariacica e Guarapari ainda estão estudando o que vai ser feito. Por isso, o ‘boom’ imobiliário foi em Vitória”, acrescentou.

## SAIBA MAIS

## Os números em Vitória

- Em 2005, foram aprovados os projetos de **3.413** unidades residenciais;
- Destes imóveis, **2.003** estão previstos para empreendimentos em Jardim Camburi;
- A média de moradores por apartamento é **3**;
- Considerando o crescimento populacional do município, de **1,2%** ao ano, as ofertas de imóveis cobrem a demanda de três anos;
- Outras **502** unidades comerciais - lojas e salas - receberam o aval da prefeitura no ano passado;
- Pelos projetos, são **366 mil** metros quadrados de área residencial a ser construída e, comercial, **72 mil**.

Fonte: Kleber Frizzera.



A Enseada do Suá, em Vitória, está entre os locais que vão receber investimentos do setor imobiliário, de acordo com os dados apresentados pela prefeitura

## Mais garagem que morador

A construção de novos prédios residenciais com mais de duas vagas de garagem está criando um fenômeno curioso em Vitória: mais espaço destinado aos carros que pessoas morando nos apartamentos.

Na capital, a média é de três pessoas por apartamento, enquanto muitos dos novos empreendimentos estão com três, quatro vagas na garagem.

A expectativa do secretário do Desenvolvimento da Cidade, Kleber Frizzera, é que essa característica, aliada à exigência de vaga de estacionamento para os projetos comerciais, contribua para a melhoria do trânsito na cidade.

“Uma vaga em casa e uma vaga no comércio serão suficientes para ninguém mais parar de qualquer jeito na rua”.

Outro comportamento que já tem sido observado e reforça a opinião do secretário é que, nos prédios com muitas vagas de garagem, os visitantes ocupam

o Plano Diretor Urbano (PDU) de Vitória, que vai ser levado à votação na Câmara de Vereadores no início do próximo mês, tem uma grande novidade: moradores terão maior participação nas decisões dos projetos e, por exemplo, poderão opinar sobre a abertura de clínicas, academias, escolas, entre outras atividades em seus bairros.

Para tanto, entrará em funcionamento uma Comissão Técnica de Análise de Impacto, que vai avaliar a implantação de pequenos negócios, a fim de diminuir conflitos entre moradores e empreendedores.

“Já nos grandes empreendi-

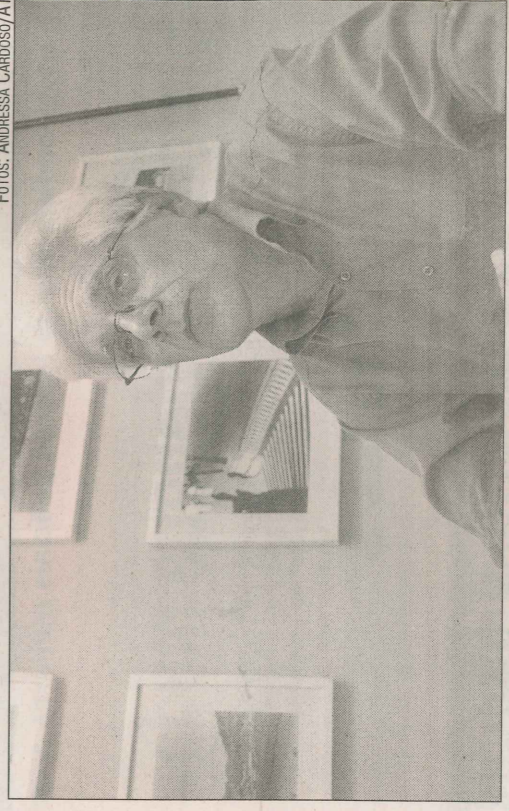
## População opina sobre projetos

mentos vamos fazer audiência pública. Hoje, o Relatório de Impacto Urbano (RIU) é muito técnico. As pessoas precisam ser ouvidas, considerando que vão ser afetadas de uma forma ou de outra”, observou o secretário municipal do Desenvolvimento da Cidade, Kleber Frizzera.

Ele ressaltou que a revisão de 1994 foi muito condescendente com o setor da construção civil.

“Como naquele ano cederam muito, agora tivemos de jogar mais duro em alguns aspectos. Mas também teremos mais flexibilidade para aceitar propostas”.

FOTOS: ANDRESSA CARDOSO/AT



Kleber Frizzera: “Tivemos que jogar duro em alguns aspectos”.