

Plano Diretor Municipal: Condomínios em zona rural e “avenida paulista” serrana

A intenção é ter, até 2040, um milhão de moradores, praticamente o dobro da quantidade atual

Rodrigo Péret, de jornal A Tribuna | 04/06/2023 21:04 h



BH-101 na Serra municipalização | Foto: Kadlê Fernandes/AT

Os Planos Diretores Municipais (PDM) de Cariacica e da Serra foram destacados por especialistas como os mais atualizados da Grande Vitória.

Segundo detalha o secretário de Desenvolvimento Urbano da Serra, Cláudio Denicoli, o PDM do município foi recentemente aprovado visando justamente o desenvolvimento municipal. A intenção é ter, até 2040, um milhão de moradores, praticamente o dobro da quantidade atual.

“Otimizamos bastante o nosso PDM, ficou menos burocrático e mais objetivo. Hoje a Serra é muito horizontal, e queremos verticalizá-la. Um exemplo é a obra do Contorno, que quando finalizada, nos dará uma avenida com previsão de prédios residenciais com comércio embaixo e uma calçada de seis metros. A médio prazo, queremos transformá-la numa ‘avenida paulista’ capixaba.”

Denicoli detalha ainda que, ao contrário dos outros PDMs, o objetivo é renovar o plano a cada cinco anos no município, e não a cada 10. “Não vamos poder esperar para atualizar a lei, porque pre vemos um crescimento muito grande”, explica.

Já em Cariacica, a secretária de Desenvolvimento Econômico e de Inovação, Lúcia Dornellas, detalha que o município tem recebido sondagens para algumas construções.

“Temos três empreendimentos em construção, sendo um em Padre Gabriel, próximo à Leste-Oeste, que é uma região que está sendo muito visada. Além disso, recentemente, a BremenKamp adquiriu um terreno de cerca de 500m para construir um condomínio, em Jardim Campo Grande.”

Ela detalha que no próximo mês serão divulgados alguns novos investimentos no município, adiantando que um deles é a instalação de condomínio de alto padrão na zona rural de Cariacica.

Novos prédios no lugar dos antigos



Centro de Vitória é uma das regiões que se destacam, assim como Santo Antônio, Caratoira e Ilha do Príncipe | Foto: Kadlê Fernandes/AT

Após a expansão imobiliária ao Leste e Nordeste de Vitória, ou seja, na região central e litorânea, as construtoras começam a voltar seus olhos para os bairros ao Oeste e Noroeste.

O consultor imobiliário José Luiz Kfuri destaca que o Centro e os bairros de Santo Antônio, Caratoira, Ilha do Príncipe e a região de São Pedro têm grande potencial de expansão e já estão sendo observadas pelas construtoras.

“A gente tem uma tendência de crescimento naquela região próxima ao Tancredo e ao Sambão do Povo. E o Centro, se tiver uma melhora nas praças, na iluminação e no patrulhamento, se torna muito atraente.”

Ele sugere uma atuação da prefeitura para melhorar a estrutura das praças do bairro e também salienta que há uma tendência de alguns imóveis mais antigos da região serem demolidos para a construção de novos prédios.

“É comum. Há alguns prédios abandonados ou com estrutura muito antiga que poderiam ser transformados em novos empreendimentos”, afirma, citando que movimento semelhante já ocorreu na Praia do Canto no passado.

O vice-presidente da Associação Empresas do Mercado Imobiliário do Estado (Ademi-ES), Alexandre Schubert, cita que há possibilidade de uma reforma regulatória e da retrofitagem (modernização de imóveis já construídos).

“Acredito mais nisso que na demolição. É algo que já aconteceu em Lisboa (capital de Portugal), por exemplo. No mundo inteiro o Centro é o local mais valorizado, e aqui estamos começando a voltar nossos olhares para essa região.”

Ele também cita que Santo Antônio é um dos bairros do lado Oeste de Vitória com maior probabilidade de receber novos investimentos imobiliários.

O secretário de Desenvolvimento da Cidade e Habitação, Luciano Forrechi, detalha que há realmente a tendência de que bairros da região Oeste e do Centro recebam cada vez mais empreendimentos imobiliários, afirmando que ainda não é uma realidade, mas que “há uma construção” neste sentido.

Ele também descartou possibilidade de uma antecipação da revisão do Plano Diretor Urbano do município, prevista para ocorrer só em 2028.

“Estamos buscando soluções dentro da lei, que possam ser mais rápidas do que fazer uma revisão, que demora meses e é bem burocrática. A simplificação das licenças de obras, cujo prazo reduziu de mais de um ano para 60 dias, é um exemplo disso.”