

ASPECTOS DA OCUPAÇÃO URBANA E VERTICALIZAÇÃO DO BAIRRO DE JARDIM CAMBURI – VITÓRIA – ES

MARIA APARECIDA B. DALCUMUNE 1, ALEXANDRE ROSA DOS SANTOS 2.

1. Bacharel em Geografia. 2 Eng. Agrônomo, Prof. Doutor, depto. Geografia, CCHN/UFES, Vitória – ES.

Apresentado no XV Congresso Brasileiro de Agrometeorologia – 02 a 05 de julho de 2007 – Aracajú – Sergipe.

RESUMO: RESUMO

O presente trabalho está relacionado com o entendimento de aspectos da dinâmica social, econômica e ambiental da ocupação territorial do bairro de Jardim Camburi, Vitória – ES. Por meio da caracterização da evolução de sua ocupação territorial pela observação e verificação do atual modelo de ocupação do espaço local, a verticalização. Usando as plantas e mapas temáticos em conjunto às informações disponíveis, foram selecionadas cinco áreas para amostragem e verificação da dinâmica da verticalização na ocupação espacial de Jardim Camburi no período de 2000 a 2006. Analisando as características da ocupação territorial do bairro é proposto um breve diagnóstico das atuais condições de vida da comunidade e sua interação com a infra-estrutura disponível como sistemas de transporte, saúde, educação e serviços, verificando que o acelerado processo de verticalização, alavancado principalmente pela expansão e especulação imobiliária, impacta nos atuais e futuros equipamentos urbanos e comunitários do bairro.

Palavras-chave: Jardim Camburi – Verticalização – Ocupação urbana - Urbanização.

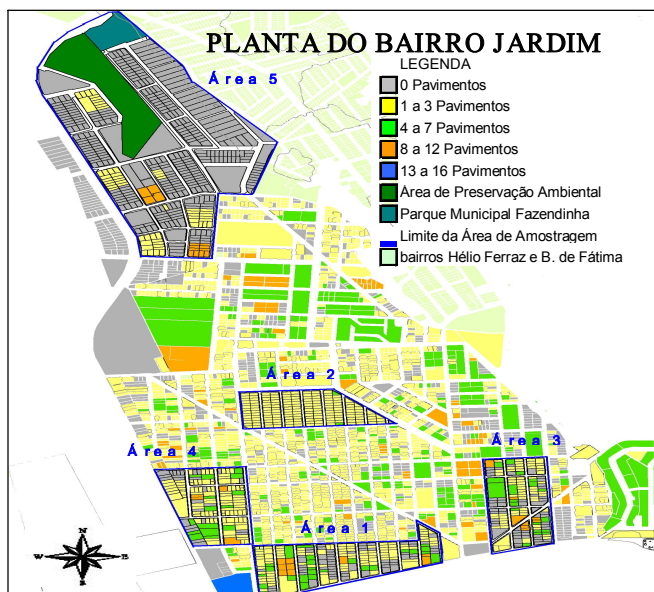
ABSTRACT: This assignment is related with the understanding of social dynamic, economics and environmental aspects of the territory occupation of the Jardim Camburi neighborhood, in Vitória, ES. Through the evolution's characterization of the territory occupation, using the observation and verification of the current model of local space occupation, the verticalization. It using subject maps with the available information, were selected five areas for sample and verification of verticalization dynamics in space occupation on Jardim Camburi from 2000 to 2006. Analyzing the characteristics of the neighborhood territory occupation is propose (or suggested) a short diagnostics for the current life conditions of the community and its interection with the structure avaiable like transportation, public health, education and other services, it checking that accelerate verticalization process, started by speculation an urban expansion, and the impacts in present-day and future urban and community equipment for neighborhood.

WORDKEYS:Jardim Camburi – Verticalization – Urban occupation – Housing development

INTRODUÇÃO: A urbanização acelerada e sem planejamento vem alterando a cidade nas últimas décadas, de maneira visível e preocupante. São modificações que trazem problemas relacionados ao trânsito, à especulação imobiliária e ao aumento da população, com seus reflexos negativos. A densidade do desenvolvimento urbano é um assunto controverso e muitas vezes confuso. Decisões nesta área podem ter um impacto significativo na saúde, no

meio ambiente, na produtividade das cidades e no processo de desenvolvimento humano como um todo. Desta forma o entendimento da comunidade como ocorre o processo de ocupação espacial de sua região, cidade ou bairro e sua responsabilidade e participação na definição da evolução deste processo, avaliando os impactos oriundos que interferem em sua condição de vida é fundamental para o equilíbrio ambiental da região. Objetiva-se neste contexto a análise da ocupação do bairro de Jardim Camburi, Vitória/ES.

MATERIAIS E MÉTODOS: Foram utilizados mapas temáticos digitais de Vitória, como uso e ocupação do solo, evolução da ocupação urbana, gabarito, disponibilizados no relatório de revisão do PDU 2005, planta do bairro de Jardim Camburi, na escala de 1:2000 de 1997 da Associação Comunitária de Jardim Camburi (ACJC), censo demográfico 2000 do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE). Quanto a metodologia utilizada inicialmente foi observada e caracterizada a dinâmica de vida e funcionamento dos equipamentos urbanos e comunitários da área de estudo, como estabelecimentos de ensino, serviços de assistência à saúde, comércio e transportes e sua interação com a evolução histórica da ocupação territorial do bairro. Usando as plantas e mapas temáticos em conjunto às informações inicialmente disponíveis e devido à extensão do bairro, foram definidas cinco áreas, conforme figura abaixo, para amostragem e verificação da dinâmica na ocupação espacial de Jardim Camburi no período de 2000 - base cartográfica de gabarito de edificações mais recente e disponível da Prefeitura Municipal de Vitória (PMV) a 2006.



A região das quadras em frente à Avenida Dante Michelini foi escolhida por estar situada frontalmente ao mar, geralmente a primeira região a ser ocupada na expansão de um território e frequentemente a mais valorizada (Área 1). A região central do bairro foi definida pela construção no local do primeiro conjunto habitacional de Jardim Camburi ao final da década de sessenta, (Área 2). A área Sudeste do bairro por ser uma das primeiras áreas de ocupação, área pertencente ao primeiro loteamento “Vila Balneária Cambury” de 1928, e devido sua proximidade ao mar (Área 3). A região próxima à Avenida Gelu Vervloet dos Santos, Rodovia Norte Sul, limite oeste do bairro, (Área 4). A região do loteamento Santa Terezinha, recentemente incorporada ao bairro, com grandes vazios a serem ocupados, logo, eleita como uma das regiões a ser analisada (Área 5). Após delimitação das áreas de amostragem foi realizada a pesquisa de campo final ao qual consistiu na observação, cadastro e registro

fotográfico, dentro das cinco áreas de amostragem, das edificações que atualmente ocupam os espaços que anteriormente (2000) estavam vazios ou já ocupados por outras construções. A análise e diagnóstico da verticalização e seus impactos foi desenvolvida com base nas constatações de campo, entrevista a moradores e pesquisa bibliográfica.

RESULTADO E DISCUSSÃO: A atual dinâmica de ocupação baseia-se na verticalização das novas construções, buscando a ocupação de terrenos ainda disponíveis, sem a premente necessidade de demolição de casas e edificações menores para construção dos novos edifícios de maior gabarito, sendo ainda insignificante esta prática construtiva, somente observada em um caso nas áreas 4 e 5 da amostragem realizada e outras quatro ocorrências na área 1, indicativo do início da mudança de perfil de ocupação da área próxima ao mar e mais valorizada. Observa-se ao analisar a Tabela 1 que as áreas de amostragem 1 – composta pelas quadras em frente ao mar e 3 – parte sudeste do bairro, também próxima ao mar, apresentam o mesmo comportamento quanto à taxa de ocupação de terrenos vazios, bem como, as áreas 4 (limite oeste do bairro) e 5 (Loteamento Santa Terezinha).

TABELA 1. Taxa de ocupação de lotes vazios das áreas de amostragem.

Área de Amostragem	Lotes desocupados em 2000	Lotes desocupados (2000) atualmente com construções de 8 pav. ou mais em 2006	Taxa de Ocupação de Lotes vazios
Área 1	65	20	31 %
Área 2	0	0	
Área 3	50	16	32 %
Área 4	23	3	13 %
Área 5	320	45	14 %

Fonte: da autora, 2006.

A homogeneidade da infra-estrutura urbana existente atualmente em Jardim Camburi com a maioria das ruas pavimentadas (mais de 95%) dispondo de sistemas de abastecimento de água, esgotamento sanitário, comércio e serviços, aliado a disponibilidade de terrenos vazios para novas construções na maior parte do bairro, com a verticalização das novas construções ocorrendo por todo bairro, exceto em parte da área central (Área 3). Essas condições se tornam mais preocupantes com o rápido adensamento populacional, uma vez que segundo dados do Censo 2000 – IBGE Jardim Camburi possuía 23.882 moradores, porém conforme estimativa da ACJC a população atual do bairro é superior a 60.000 habitantes. Em função desta estimativa é que se pode observar uma significativa evolução na quantidade de unidades habitacionais e comerciais em construção no bairro provocada pelo considerável aumento da demanda estimulada por fatores como a proximidade do bairro ao parque industrial e logístico de Tubarão, incremento de atividades econômicas no Município e Estado como o setor de petróleo e gás, rentabilidade de investimento em imóveis, causando diretamente a especulação e valorização imobiliária de imóveis novos e antigos. Esse novo processo da dinâmica da verticalização de Jardim Camburi pode trazer num curto espaço de tempo, caso não haja uma intervenção com políticas urbanas sérias, o comprometimento da qualidade de vida da população e desequilíbrio ambiental do bairro, como a alteração do micro clima, em função do asfalto, do concreto, do vidro, da altura e a forma das construções, a produção artificial de calor pelas máquinas, condicionadores de ar, tráfego de pessoas e automóveis. A impermeabilização do solo por asfaltamento, calçamento e aglomeração de construções interferem nas características dos climas das mesmas, uma vez que, em jardim Camburi as áreas sobrepõem àquelas onde existia a cobertura vegetal, bem como, na questão de drenagem

de águas pluviais, que à medida que os terrenos vazios são ocupados, ficam com sua capacidade de infiltração restrita, escoando para rede de drenagem, que atualmente já não comporta um grande volume de água, conforme verificado nos constantes alagamentos ocorridos principalmente na parte central ao norte do bairro com chuvas de média duração. Quanto à questão dos ventos a concentração de edifícios, por um lado, dificulta a ventilação do bairro e o por outro cria turbulência, aumentando a velocidade do vento canalizado pelas ruas, principalmente por estar localizado em uma região litorânea. A poluição atmosférica que o bairro recebe do parque industrial de Tubarão é o outro fator que incomoda a comunidade, pois observa diariamente suas casas invadidas por poeira de minério de ferro e carvão, dentre outros particulados em suspensão, o que desencadeia doenças respiratórias, principalmente em crianças. A construção de prédios altos com certeza agravará esse tipo de enfermidade, pois provocam sombreamento e trocas térmicas entre os edifícios e entre casas. A falta de insolação também propicia à proliferação de doenças respiratórias que poderão atingir as pessoas que moram ou trabalham nessas áreas, além da produção de “ilhas de frio”, pelo sombreamento. Considerando esses fatores a comunidade deve se mobilizar com maior afinco, visto que atualmente a associação de moradores de Jardim Camburi ainda não tem o mesmo peso nas decisões que associações de outros bairros de Vitória, devendo ficar atenta aos agentes econômicos e políticos atuantes no processo, visto que através de seus projetos e leis estão induzindo o verdadeiro caos urbano, que é gerado por uma concepção predatória, de quem só vê o espaço natural como uma fonte de lucro e um vazio a ocupar.

CONCLUSÃO: A falta de planejamento já é percebida significativamente pela população do bairro devido à precariedade em alguns equipamentos comunitários como na oferta de vagas nas unidades de ensino infantil e fundamental da rede pública e na oferta de transporte coletivo, com saturação nos horários de pico. Considerando os dados oriundos da área de amostragem desta pesquisa verificamos que dentro de 12 anos às áreas próximas ao mar provavelmente não mais apresentarão espaços vazios para novas ocupações, saturando esta região do bairro, e direcionando o processo de verticalização para região central de Jardim Camburi. Os impactos provenientes também de novos empreendimentos adjacentes ao bairro como a ampliação do aeroporto e constantes expansões do parque industrial de Tubarão são fatores significativos a serem considerados no planejamento do bairro. A participação da comunidade através principalmente do fortalecimento da associação de moradores torna-se um importante instrumento de pressão aos demais agentes (políticos e operadores imobiliários) para que ocorra de fato um planejamento adequado da ocupação do bairro não permitindo que a expansão e especulação imobiliária, atrofiem os atuais e futuros equipamentos urbanos e comunitários. O entendimento do processo de ocupação do espaço do bairro é fundamental para a atual e principalmente futura condição de vida no local.

REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS:

- CAMPOS, C.T.J. **A construção da cidade:** formas de produção imobiliária de Vitória. Flor&cultura editores; Vitória, 2002.
- COSTA, Ricardo Brunow. **Expansão urbana da área norte de Vitória.** Vitória: Instituto Histórico e Geográfico do Espírito Santo/Academia Espírito-Santense de Letras/Cultural-ES, 1989.
- COSTA, A. A. **A verticalização e as transformações do espaço urbano em Natal-RN.** Tese (Doutorado em Geografia) UFRJ / PPGG, Rio de Janeiro, 2000.
- FAISSOL, S. Planejamento e geografia: exemplos da experiência brasileira. **Rev. Geogr.**, Rio de Janeiro, n. especial, t. 2, p. 85-98, 1988.
- LYNCH, Kevin. **A cidade como meio ambiente:** Cidades. Rio de Janeiro: Zahar, 1972.

- LOBATO, R. **O espaço urbano**. São Paulo: Ática, 1993.
- LOMBARDO, M. A. **Ilha de Calor nas Metrópoles: o exemplo de São Paulo**. São Paulo: Hucitec, 1985. 244 p.
- MENDONÇA, Eneida Maria Souza. **(Trans)formação Planejada de Territórios Urbanos em Vitória (ES): O bairro de Jardim Camburi**. São Paulo (Tese de Mestrado), 1995.
- PANETTO, F.A. **Processo de ocupação e valorização imobiliária no Bairro Jardim Camburi, no município de Vitória-ES**. Vitória (Monografia, UFES), 2004.
- SAHR, L. L. C. **Dimensões de análise da verticalização: exemplos da cidade média de Ponta Grossa/PR**. Revista de História Regional, Ponta Grossa, ano1, v.5, 2000.