

Crescimento vertical é irreversível em Cachoeiro

Rossini Amaral

Desde que a Prefeitura local deu início, há cerca de dois meses, às discussões para elaboração do Plano Diretor Urbano (PDU) destinado ao município, uma das questões mais polêmicas é a fixação do gabarito máximo para as novas edificações. E enquanto nada foi definido sobre a questão, o prefeito Tehodorico de Assis Ferraço colocou em vigor, dia 17 passado, um controvertido decreto municipal aumentando de oito para 30 pavimentos a altura dos novos edifícios. Contudo, a decisão não resistiu às pressões contrárias à iniciativa, de diversos segmentos da população, fazendo com que Ferraço revogasse a medida. Entretanto, o processo de verticalização da cidade parece irreversível, já que está pronto um projeto para construção de um prédio com 16 pavimentos, bem no coração de Cachoeiro de Itapemirim.

Nos últimos 15 anos, Cachoeiro passou por um processo de ocupação do solo totalmente desordenado, sem que as normas mais elementares de construção civil fossem obedecidas. Inúmeras construções foram executadas sem respeitar o distanciamento adequado dos meios-fios, das laterais ou dos fundos. Dezenas de prédios proliferam às margens do rio Itapemirim, a maioria deles com suas fundações dentro do leito do manancial. Além disso, já é possível constatar que a corrente de ar proveniente do rio e que serve para refrigerar o clima quente da cidade vem sendo gradativamente barrada por uma cortina de concreto e cimento, composta pelas construções às suas margens.

Cachoeiro de Itapemirim, apesar de constituir-se em cidade de médio porte — com uma população urbana estimada atualmente em 100 mil habitantes — teve apenas um arremedo do Plano Diretor Urbano, que foi elaborado em 1973 pelo escritório do urbanista Ari Garcia Rosa. O plano deu origem à Lei nº 1.776/75, disciplinada pelo Decreto 2.008/75, em vigor até agora. Os técnicos ligados à questão urbanística da cidade são unânimes em afirmar que a legislação em vigor “está defasada”, é contraditório a omissa em vários casos.

Segundo o arquiteto Renato Paldês, presidente do Clube de Engenharia e Arquitetura de Cachoeiro de Itapemirim, foi em decorrência das deficiências da legislação em vigor, referente ao parcelamento e uso do solo urbano, que o prefeito Theodorico Ferraço decidiu colocar em vigor o famigerado decreto municipal, liberando edificações de 30 andares. Entretanto, para seu colega Paulo Mendes Glória, nada justificava a iniciativa tomada pelo prefeito, opinião que foi acompanhada também por alguns vereadores na Câmara Municipal, que condenaram a medida.

Zoneamento

Com a queda do Decreto 7.207, relativo ao au-



Os espigões praticamente ocuparam as margens do Itapemirim

mento de gabarito máximo para Cachoeiro, imediatamente emergiu um projeto de zoneamento da área central da cidade, elaborado pelo Departamento Físico Territorial da Prefeitura, visando a não só disciplinar o uso do solo urbano como também a altura e formas de aproveitamento das edificações em relação aos espaços em que se encontram. Esta última iniciativa também já é alvo de controvérsias, pois, enquanto não permite construções com até 30 andares, é tido como fator que irá favorecer a especulação imobiliária.

Em meio ao impasse em torno das tentativas de colocar em vigor legislação que ora facilita demais, ora restringe em excesso o uso e aproveitamento do solo urbano, o setor empresarial continua dispondo a seu favor de normas que, por uma parte limita o gabarito das construções em oito pavimentos enquanto por outra dá margem para prédios de 12 andares, com a diferença na instalação do número de elevadores. Na opinião do arquiteto Renato Paldês, as contradições existentes nas legislações municipais dos últimos 15 anos não se constituem em meras coincidências, “pois serviram para atender às conveniências dos administradores, que puderam manipulá-las de acordo com seus próprios interesses”.

“Especulação”

Da mesma forma, o vereador Almir Forte dos Santos (PC do B) interpretou que a decisão do prefeito Ferraço de colocar em vigor o Decreto 7.207, teve “a intenção de beneficiar alguns grupos de especulação imobiliária”. Renato Paldês, entretanto, não compartilha de tal afirmação, explicando que o próprio prefeito “chegou a manifestar o interesse de fixar um gabarito máximo para a área central de Cachoeiro entre seis e sete pavimentos”. Todavia, foi o próprio Paldês que, a pedido da Prefeitura, elaborou parecer técnico preconizando edificações com até 30 pavimentos.

Encerrada a questão dos 30 andares para Cachoeiro de Itapemirim, o arquiteto Paulo Mendes Glória levanta outra: a do projeto de zoneamento da área central, que também regulamenta a forma de aproveitamento dos terrenos e a altura das novas edificações. O trabalho foi elaborado pela arquiteta Linda Suzana Gonçalves Brandt, da Prefeitura, mas Mendes Glória entende que “ele, por ter sido feito em tempo muito curto, apresenta algumas falhas que inviabilizam a construção civil na área central da cidade, propiciando assim uma

especulação imobiliária”. O técnico explicou que, embora o trabalho de Linda Suzana não determine o gabarito máximo, estabelece normas que, se aplicadas na grande maioria dos terrenos disponíveis para construção, vão impedir edificações com mais de seis andares.

Ainda, de acordo com o raciocínio de Paulo Mendes Glória, o projeto de zoneamento da área central, caso prevaleça estimulará grandes grupos empresariais a anexar vários lotes em um só, pagando por eles valores abaixo do mercado atual, e daí auferindo grandes lucros em termos de edificações com mais de seis andares, portanto, acima do que o trabalho vem propondo agora.

Excelente

Apesar das “falhas” no projeto da arquiteta Linda Suzana Gonçalves Brandt, o arquiteto Paulo Mendes Glória declarou: “Para início de conversa a proposta é excelente, pois vai ser formada uma comissão ampla com representantes de vários segmentos da sociedade, para discuti-la e apresentar sugestões. A partir daí, a questão será analisada por uma comissão técnica, que irá elaborar um plano definitivo”.

Paulo Mendes Glória é radicalmente contrário a edificações com até 30 andares para Cachoeiro, mas observou: “Não se pode inviabilizar totalmente a construção civil, devendo ser concebido um plano que não cause danos à comunidade e à qualidade de vida nem ao setor imobiliário”. Seja como for, a cidade tende a assistir à proliferação em escala cada vez maior de “espigões”, não apenas com dez andares (como o edifício Primus) ou 12 (como o da Itapuã), mas de 16 ou mais, como o já projetado pelo arquiteto Renato Paldês, que vai ocupar uma área de 15 mil metros quadrados, situada na avenida 25 de Março, bem no coração da cidade.

Espigão

O mais alto “espigão” projetado para esta cidade, concebido por Renato Paldês, não encontrará resistência na legislação em vigor e tampouco no trabalho elaborado pela arquiteta Linda Suzana Gonçalves, conforme adiantou o secretário municipal de Planejamento, David Alberto Loss. Isto porque vai obedecer a uma taxa de ocupação de 27 por cento, ou seja 4.050 metros quadrados de um total de 15 mil metros quadrados.

Foto de Rossini Amaral