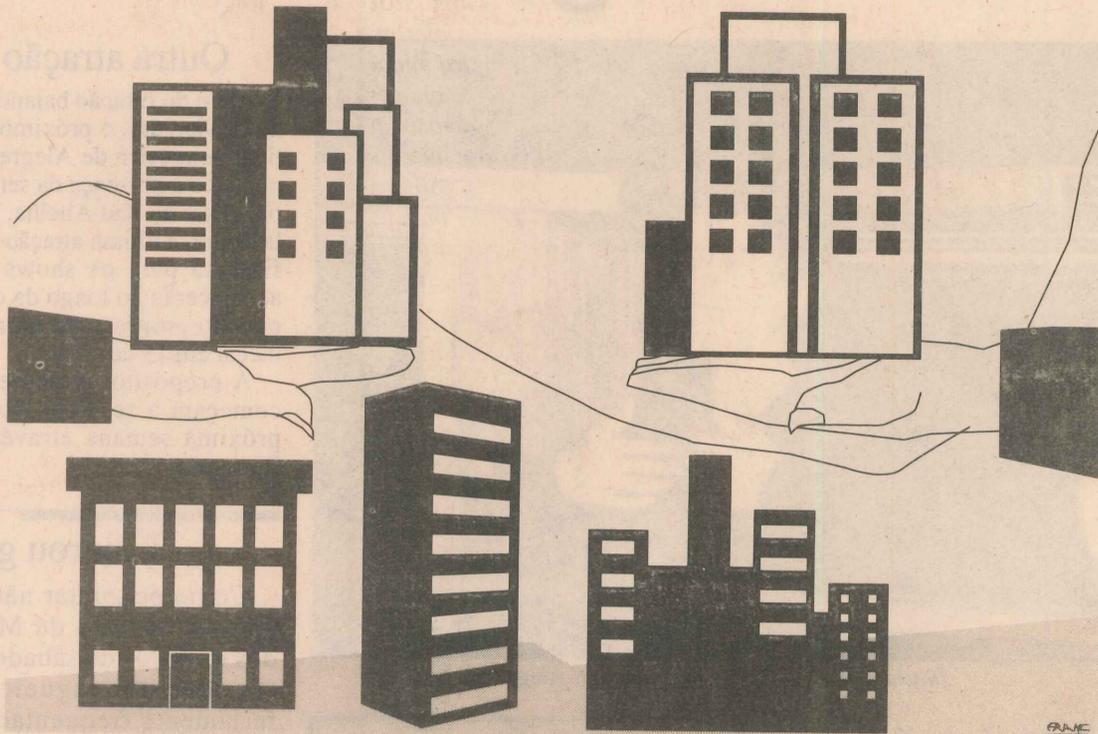


Solução negociada

Luiz Paulo Vellozo Lucas

Na região da Praia do Canto existem três morros considerados áreas de preservação paisagística da cidade. Um deles, o morro do Guajurú, mais conhecido como morro do Cruzeiro, por conta de uma cruz que não mais existe, abriga uma enorme gleba onde era a chácara dos Von Schilgen.



PDU, seguida prontamente pelo prefeito Paulo Hartung. Nos meses seguintes, uma comissão, formada por representantes da Prefeitura, Associação de Moradores da Praia do Canto, Associação Comercial, Instituto Jones dos Santos Neves e Câmara Municipal, assessorada pelos técnicos da PMV, trabalhou na construção de uma alternativa para o problema.

Com base no levantamento aerofotogramétrico da cidade encomendado pela PMV à empresa Maplan, o grupo de trabalho pôde constatar a real situação da área. A região da Rua Moacir Avidos, por exemplo, quase toda construída por critérios anteriores ao PDU, apresenta uma ocupação desordenada, com adensamentos que chegam, em alguns casos, a nove metros quadrados de área construída por metro quadrado de terreno (hoje o limite é de três para prédios residenciais).

Encontrar uma regra que permitisse empreendimentos imobiliários viáveis economicamente, ao mesmo tempo que preservassem a paisagem e a natureza do bairro, parecia uma tarefa realmente muito difícil. A comissão encarregada da espinhosa missão debruçou-se sobre mapas e plantas, fez exercícios, cálculos e simulações até que uma solução feita com bom senso e, principalmente, com tolerância e respeito ao ponto de vista do outro foi elaborada.

A solução formulada foi desenvolvida com base no seguinte conceito: para ter prédios altos é preciso que o afastamento lateral seja maior e prédios construídos em elevações precisam ser mais baixos. Trocando em miúdos, a edificação para crescer precisa em-

grecer e dar mais espaço para aeração, ajardinamento e vista entre prédios. Além disso, a altura dos prédios construídos nas cotas mais altas devem ser menores.

Os números da solução são extremamente razoáveis, do ponto de vista dos investimentos imobiliários. A altura máxima permitida foi elevada para 32,5 metros, que corresponde a um prédio de dez andares, o coeficiente de aproveitamento e a taxa de ocupação das Zonas de Proteção foram iguados aos vigentes para o restante da Praia do Canto, (ca=3,0 e to=50%). Em compensação, os prédios com mais de 20 metros são obrigados a possuir afastamento lateral em dobro e ter seus projetos avaliados pelo Conselho do PDU.

Os membros da comissão e os técnicos do Departamento de Planejamento Urbano da PMV, que deram suporte ao trabalho, cumpriram a missão que lhes foi dada.

Como coordenador da comissão, destaco, muito especialmente, a participação do arquiteto e urbanista Jolindo Martins, representante da Associação de Moradores da Praia do Canto, e do engenheiro Constantino Dadalto, representante da Associação Comercial de Vitória, como decisiva para o sucesso do trabalho.

Em reunião histórica, o Conselho Municipal do Plano Diretor Urbano recebeu a proposta da comissão e, pela unanimidade de seus membros, decidiu pela sua aprovação. Os representantes da Secretaria Municipal do Meio Ambiente foram enfáticos em sua declaração de voto. Aquela era uma proposta em que a preservação ambiental e paisagística da cidade estava cedendo espaço para viabi-

lizar o aproveitamento econômico da terra urbana, reconhecendo como legítima e necessária a flexibilização dos rígidos critérios que vigiram uma década e paralisaram a construção civil na região. Alertaram, contudo, que querer avançar mais na liberalização dos índices seria intolerável para a qualidade de vida de Vitória.

O prefeito Paulo Hartung, mais uma vez respeitando a orientação do Conselho do PDU, enviou à Câmara o projeto de lei tal qual aprovado, sem qualquer alteração. A Associação de Moradores da Praia do Canto, em assembleia, aprovou por unanimidade a solução encontrada.

Uma solução negociada. Não atende 100% a nenhum dos interesses em jogo, mas é aceitável para todos, pondo fim a um impasse de mais de uma década entre desejos contraditórios, porém legítimos. Os proprietários e construtores ganharam a possibilidade de investir e construir. Não de qualquer jeito, com qualquer altura, em qualquer volume. De forma disciplinada e em harmonia com a paisagem e a natureza.

Conciliar crescimento com preservação é um tema contemporâneo em qualquer lugar do mundo que se pretenda civilizado. As lições deste episódio transcendem os limites do velho morro do Cruzeiro. É exemplo, tanto em termos de conteúdo quanto, principalmente, em termos de processo.

A via negociada é uma estrada construída em direção à cidadania e ao progresso, pelas mãos da sociedade organizada, com o trabalho de técnicos competentes, lideranças legítimas e políticos éticos. É o único caminho por onde pode passar o caminhar das reformas estruturais que o Brasil tanto precisa para desenvolver-se em paz e em liberdade.

Luiz Paulo Vellozo Lucas é secretário de Planejamento da PMV

‘Conciliar crescimento com preservação é um tema contemporâneo em qualquer lugar do mundo que se pretenda civilizado’