

Vitória PAJ

A123198

ENTREVISTA \ JOLINDO MARTINS FILHO

Projeto quer mudar PDU da Praia do Canto

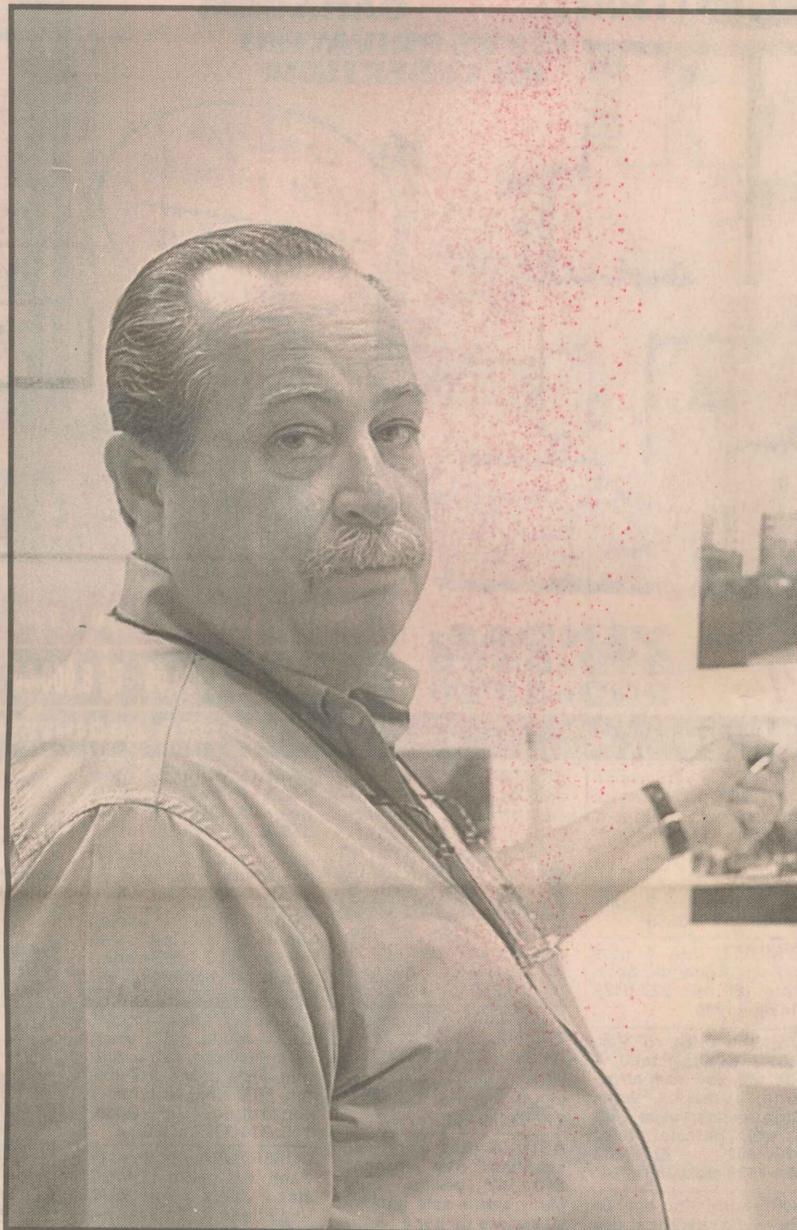
Arquiteto faz estudo sobre regiões próximas ao Morro do Cruzeiro

FABRÍCIO ARAÚJO FAUSTINI

Morador da Praia do Canto há mais de 50 anos, o arquiteto capixaba Jolindo Martins Filho foi contratado pela Associação de Moradores do Entorno do Morro do Cruzeiro (Amemc), para preparar um estudo técnico que comprovasse a falta de sustentação do atual PDU da região. Após análise do trabalho, Jolindo Martins chegou a várias conclusões, dentre elas, que a intenção da Prefeitura foi boa, mas que a execução pecou em não mensurar o rápido crescimento do bairro. O arquiteto fez pós-graduação em urbanismo na Escócia. É Professor na área de construção e urbanismo dos cursos de Engenharia e Arquitetura da Ufes desde 1974.

A GAZETA - Como começou o impasse envolvendo o Morro do Cruzeiro?

JOLINDO MARTINS FILHO - A região da Praia do Canto, Praia Comprida, Praia do Suá e Praia de Santa Helena, que compõe parte da área Norte da Ilha de Vitória, foi loteada em 1896, na administração do governador Muniz Freire, quando foi executado o projeto histórico do Novo Arrabalde. O responsável foi o urbanista Saturnino de Brito



Isa Nigri

Martins defende a utilização do Morro do Cruzeiro para a criação de áreas de lazer

priações para garantir a vista para a pedra?

Duas ou três casas poderiam ser desapropriadas e serem utilizadas como Casa do Cidadão, uma Administração Regional ou Polícia Interativa. As desapropriações seriam mínimas, a maioria dos moradores não sairia prejudicada e ainda seriam feitos benefícios sociais.

O adensamento no bairro não aumentaria muito caso o PDU se modificasse novamente?

Não, pelo contrário, e este é o ponto mais importante. O que se deseja é a construção, em média, de 12 pavimentos, mas no mesmo volume que hoje já é permitido em cinco pavimentos. O coeficiente de ocupação atual de 2,4 seria o mesmo. Ele é multiplicado pela área para se obter a metragem da construção permitida. Desta forma, o bairro terá construções mais esbeltas, com melhor ventilação entre elas, ocupando menos terrenos e com melhor ensolação. Inclusive, entre os prédios será possível ver o morro. Sugere-se que os edifícios ocupem apenas 50% de frente dos lotes, até para que não fiquem achatados e baixos demais.

A zona de permeabilidade será respeitada?

Todo terreno precisa ter uma porção que permaneça permeável, ou seja, para que a água da chuva corra de outros locais e possa penetrar na terra e formar o lençol freático. Nas cidades,

na administração do governador Muniz Freire, quando foi executado o projeto histórico do Novo Arrabalde. O responsável foi o urbanista Saturnino de Brito, um dos precursores do planejamento urbano no Brasil. Os terrenos que constituem a superfície dos morros de Vitória, inclusive o Guajurú, não constavam no projeto. A ocupação efetiva da parte Norte de Vitória, objeto do projeto, só se verificou de forma intensiva, a partir de 1921, no governo Nestor Gomes quando foi feita a pavimentação da estrada que ligava a Praia Comprida ao Centro da cidade. Nessa época começou a ocupação dos morros, quase sempre pela implantação de chácaras, ou outras formas que necessitavam do parcelamento das terras. Em 1912, Nicolau Von Schilgen adquiriu a gleba única da Chácara Von Schilgen do governo do Estado. O terreno foi comprado em partes até formar a Chácara. Parte do Morro do Cruzeiro, conforme consta nos documentos originais, pertence à família, pois fazia parte das terras pagas ao Governo. O lugar se tornou o pulmão da cidade porque o proprietário plantou várias árvores frutíferas. Há espécies remanescentes da Mata Atlântica, algumas nativas, outras plantadas pelos donos. Porém, o terreno dá enorme despesa e o proprietário tem obrigação, por lei federal, de preservá-lo. Caso alguém invada, coloque fogo na vegetação ou destrua algo, quem responde ao processo por danos e ainda paga multa são os proprietários.

O que representa esta chácara para o entorno?

São 48 mil metros quadrados que não podem ser usados, pois os moradores que moram próximo se sentem prejudicados. Caso o proprietário do terreno utilize qualquer espaço, recebe críticas de todos os lados. Então, o melhor seria a Prefeitura comprar a área e passar a preservá-la, o que também é questionável devido ao alto custo. Grande parte da chácara não está sendo protegida pelo poder público. Os moradores queixam-se dos desocupados, dos drogados e marginais que se escondem no seu terreno. Há limites que estão sendo invadidos, apesar dos documentos comprovarem a posse. É preciso que se faça a delimitação para definir o que a Prefeitura deve ocupar e preservar. Parte da chácara poderá ser doada para que a prefeitura crie uma área de visitação pública.

Como é a vegetação desta parte do morro?

Na área da chácara a vegeta-

Uso

ção difere da parte oposta. Na base do morro, na parte Sul e Sudeste, a vegetação é mais frondosa, mais alta e possui mais arbustos. No outro lado, o porte é menor e prevalecem os cactos e bromélias. Há lugares que ocorrem o contato do morro com a vegetação pois o local é muito íngreme e para ter acesso seria necessário um elevatório. Em volta do morro, há terrenos que ainda estão vazios. O único acesso é feito pela rua ° Avidos, que também serve a moradores de prédios próximos.

E no morro?

O morro do Guajurú, mais conhecido como Cruzeiro constitui-se numa elevação rochosa, de mais de 66 metros de altura. Fica situado entre a Praia do Canto e Praia Comprida. Bromélias, cactus, orquídeas, gravatás, paineiras, clusia e gabioba estão presentes na vegetação. Na parte plana, com solos profundos, predominam mangueiras e jaqueiras plantadas por visitantes.

Quais as razões para a polêmica na região?

A intenção é fazer justiça com os moradores da zona residencial (ZR3-07), definida no PDU, Plano Diretor Urbano, composta por quadras e lotes situados entre o Morro do Cruzeiro e as vias de circulação: Avenida Saturnino de Brito, Rua Moacir Avidos, Rua Joaquim Lírio, Rua Elesbão Linhares, rua Aleixo Neto, rua Saul Navarro, Rua Fortunato Ramos, Rua José Teixeira e Avenida Desembargador Santos Neves. O processo de adensamento e verticalização das edificações da Praia do Canto seguiu as diversas alterações do gabarito introduzidas na legislação municipal. Das casas térreas e assobradadas previstas no plano de loteamento original, passou-se a permitir edificações com até quatro pavimentos sem elevador e até cinco com elevador. Existia uma legislação idêntica para ambos os lados das ruas. De repente, uma propriedade passou a valer bem menos que outra vizinha. Os moradores do entorno do Morro do Cruzeiro tinham algo valioso que, sem consulta, lhes foi retirado. Do jeito que o projeto foi para a Câmara foi aprovado, sem debates e avaliação.

Qual foi a intenção do plano em 1994?

A intenção era preservar a visão do morro e sua vegetação. Seria até válida se realmente

Martins defende a utilização do Morro do Cruzeiro para a criação de áreas de lazer

houvesse tempo para preservar a vista da pedreira. Segundo o projeto, a vegetação não poderia ser sombreada, mas o sentido dos raios de sol não incidem na direção dos prédios. Em 1984, quando foi sancionada a lei 3.158, que foi o primeiro PDU de Vitória, já existiam no bairro - ou estavam com seus projetos aprovados pela municipalidade e foram implantados logo depois - cerca de 17 edifícios altos, sendo alguns com gabarito muito superior ao médio constatado naquela época. Com a imposição da limitação, os proprietários pararam de comercializar seus imóveis, na expectativa de ver o projeto modificado.

Bairros vizinhos com limitações semelhantes sofreram os mesmos prejuízos, mas as reclamações foram menores. Quais as razões?

No bairro de Jardim da Pênia, por exemplo, todos os moradores ficaram na mesma situação pois a decisão foi homogênea. Na Praia do Canto, a diferenciação foi grande. As disposições atuais do PDU são inócuas, não asseguram sua intenção e isso o torna questionável. A única visão preservada é a de antolhos, numa única direção, limitando o campo visual. Mesmo prédios pequenos de quatro andares formam uma barreira natural. No final da Rua Desembargador Sampaio há um prédio que está de acordo com a lei, mas que tirou a visão até de quem está próximo à pedra. Há casas de dois andares que também prejudicaram a visão.

O trabalho do senhor comprova isso?

As fotografias que pedi que fossem tiradas são elucidativas. O fotógrafo se posicionou no início de todos os quarteirões e esquinas que davam para o morro. Fotos aéreas comprovam que algumas áreas foram invadidas por obras e muros particulares. Foram tiradas 16 fotografias e todas são unânimes; apontando a dificuldade de se enxergar o morro. Ficou claro que até as árvores tiraram a visão. Prédios com quatro andares são tão danosos como os de 12 ou mesmo 17, como os já existentes na Rua Fortunato Ramos. Os moradores do entorno do morro aprovaram o trabalho, assim como a diretoria da Associação dos Moradores da Praia do Canto (AMPC).

Serão necessárias desapro-

chua corra de outros locais e possa penetrar na terra e formar o lençol freático. Nas cidades, 10% da área devem ter área permeável, não pavimentada, com área livres, canteiros e jardins. Os projetos arquitetônicos respeitam estes índices. Por causa da presença dos morros, que é uma superfície totalmente impermeável, as águas que propiciam sobre sua superfície correm para sua base. Nesta área, a permeabilidade deve subir para 15%, ou 50% a mais que o restante da cidade.

Os moradores do entorno não são os mais beneficiados pela visão?

Certamente não. A maioria só vê uma lasca ou um pedaço mínimo. Mesmo baixas, são inúmeras as construções nos quarteirões. Os moradores do entorno pagam o ônus, ao terem seus imóveis depreciados, para assegurar a visão de quem mora nos andares mais altos dos prédios fronteiros. Qualquer corte imaginário que se faça chega-se a esta conclusão, conforme demonstram os estudos.

Quais as conclusões dos estudos técnicos feitos pelo senhor?

As edificações com apenas dois pavimentos e árvores praticamente encobrem a visão do morro. Edificações com 15 metros de altura só permitem visões do morro no fundo das ruas. A restrição de altura imposta pela lei 4.167/94 não está tecnicamente justificada e não convence.

Algumas ruas permaneceriam com o limite atual?

Sim. A Rua Agrimensor Adolpho de Oliveira, que liga a Madeira de Freitas à Desembargador Sampaio. Na rua, o terreno das casas são pequenos e encostado na vegetação do morro. A Rua Moacir Avidos ficou espremida justamente pela proximidade da pedra que limitou seu alargamento, pois não foi possível nenhum corte.

A preservação garantiria melhor aproveitamento do lazer no morro?

Antigos prefeitos tiveram a intenção de passar para o poder público a obrigação de sua preservação, impedindo que se ocupasse ou destruísse a vegetação natural. Decretos estabeleceram as obrigações, mas não delimitaram onde está a vegetação. A melhor maneira de se preservar o morro seria utilizando-o. Abandonado, sua composição estaria em risco.