

AS 23199

IMÓVEIS

A polêmica do

morro

PDU
Vitória

Protegido pela legislação, Morro do Cruzeiro gera debates entre moradores

FABRÍCIO ARAÚJO FAUSTINI

Quando o urbanista Saturnino de Brito elaborou o traçado das principais ruas e quarteirões da cidade de Vitória, entre o final do século XIX e início do século XX, não esqueceu de mencionar, em seus projetos, a bela formação rochosa que se destacava na paisagem da Praia do Canto. O morro, que passou a se chamar Guajuru, hoje é mais conhecido como Morro do Cruzeiro, devido à cruz colocada no topo. Provavelmente, ele não imaginou que depois de cem anos o local fosse causar tanta polêmica entre os moradores que residem no entorno da rocha.

Com o desenvolvimento da Zona Norte da cidade, novos moradores e comerciantes ocuparam a Praia do Canto, local onde predominavam terrenos baldios, casas e sobrados de dois andares. O morro, aos poucos, foi desaparecendo entre e os edifícios que surgiram sem limitações. Impo- nente, mas silencioso, o Morro do Cruzeiro deixou de ser ponto de referência, como ocorreu durante décadas, para se tornar al-



torno da rocha. Com o desenvolvimento da Zona Norte da cidade, novos moradores e comerciantes ocuparam a Praia do Canto, local onde predominavam terrenos baldios, casas e sobrados de dois andares. O morro, aos poucos, foi desaparecendo entre e os edifícios que surgiram sem limitações. Impo- nente, mas silencioso, o Morro do Cruzeiro deixou de ser ponto de referência, como ocorreu du- rante décadas, para se tornar alvo de interesses variados.

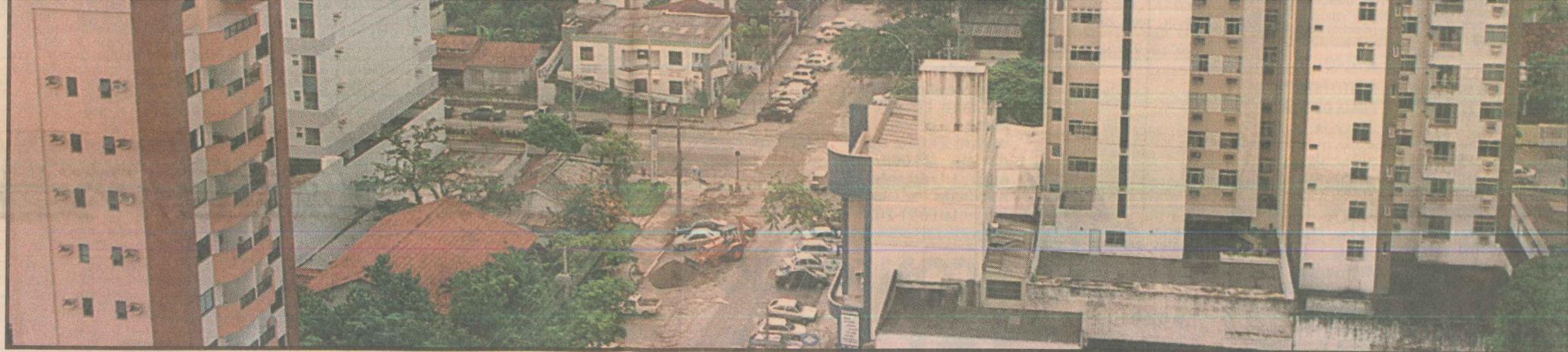
O Plano Diretor Urbano de Vitória (PDU) prevê que, em torno do morro, só podem ser cons- truídos prédios de, no máximo, cinco andares ou 15 metros. A finalidade era mesmo não perder a vista para a pedra. Até 1994, leis não foram cumpridas e prédios de 30 metros de altura surgiram nas ruas fora do entorno com- prometendo, da mesma maneira, a visão de todo do local.

Neste mesmo ano, foi aprova- do pela Câmara de Vereadores o projeto de lei que estipulava o li- mite de 15 metros para as cons- truções em volta do morro. Uma das emendas do projeto abria ex- ceção para o terreno de uma chá- cara localizada na Avenida Sa- turnino de Brito. No local não se- ria estipulado o mesmo limite, apesar de ser parte do entorno. Um estudo feito por construto- ras interessadas no terreno com- provou que na chácara seria pos- sível construir 560 apartamen- tos: 480 de três quartos e 80 de quatro quartos. Parte do terreno seria cedido para a PMV criar uma área de lazer.

De acordo com o vereador e presidente da Associação do Moradores da Praia do Canto (AMPC), José Carlos Lyrio Ro- cha, os moradores entenderam que o impacto com as constru- ções dos apartamentos seria grande e a emenda do projeto de lei acabou sendo rejeitada pelo prefeito, Paulo Hartung.

Por se sentirem prejudicados com a desvalorização dos seus imóveis, os moradores criaram a Associação dos Moradores do Entorno do Morro do Cruzeiro (Amemc). A tranquilidade das ruas deu lugar à especulação imobiliária e ao aparecimento de casas comerciais, o que estimu- lou os moradores a pensarem na possibilidade de venderem suas casas ou terrenos. A limitação de cinco andares inviabiliza a venda dos imóveis e criou um impasse entre a PMV e os moradores.

De acordo com José Carlos Lyrio, durante os últimos anos vêm ocorrendo discussões para que se chegue a um consenso, já que o que se pretendia era pre- servir a vista e a vegetação do morro. Para ele, Vitória tem pro-



Fábio Vicentini

Vista

blemas de drenagem e o cresci- mento precisa ser monitorado.

Revolta

O limite do entorno foi esta- belecido utilizando as ruas que contornam a pedra: Ruas Alei- xo Neto, Elesbão Linhares, Joa- quim Lírio, Moacir Avidos, De- sembargador Santos Neves, De- sembargador Sampaio, Eugênio Neto, Fortunato Ramos e Saul Navarro. O professor universitá- rio José Alfredo Cabral, 66 anos, construiu sua casa na rua Aleixo Neto, em 1959. Durante estes 41 anos em que morou no bairro, ele viu prédios serem erguidos

sem limites. Segundo ele, as ruas internas têm gabarito restrito, enquanto as do lado oposto fica- ram com o gabarito em aberto.

Para o professor, não houve critérios justos já que, do morro até à rua em frente à sua casa, a distância é de 200 metros. Al- guns metros à frente, na esquina da Rua Saul Navarro com Fortu- nato Ramos, onde se localiza o Colégio Nacional, o gabarito é restritivo. No lado oposto o ga- barito é livre e podem ser cons- truídos prédios de mais de 15 an- dares. “Uma área menor, a 30 metros do morro, está fora do entorno e não há limites. No meu terreno, de 780 metros quadra- dos, a 200 metros de distância estou impedido de construir o que eu quero”, lamenta.

O presidente da Amenc, Etny Scarton Coutinho, revelou que a associação foi criada não apenas para defender os direitos dos moradores do entorno, mas tam- bém para buscar alternativas pa- ra melhorias e conservação do morro. Construir um mirante e torná-lo um ponto turístico tam- bém está nos planos. A associa- ção foi criada em 1997 e conta com 70 associados.

Etny explicou que o problema do crescimento populacional não é grave. Poucas áreas têm mais de 900 metros quadrado disponíveis. Para ele, a limitação do PDU, em cinco andares, faz com que os construtores ocu- pem todo o terreno para aprovei- tá-lo ao máximo. Caso a vertica- lização fosse flexível, o espaço aproveitado seria o centro do terreno, e as laterais ficariam li- vres para a ventilação.

No cálculo do Imposto Pre- dial e Territorial Urbano (IP- TU), a Rua Aleixo Neto é consi- derada área comercial, o que tor- na o imposto um dos mais caros. Segundo José Alfredo, a base de cálculo do imóvel não leva em conta a desvalorização em rela- ção ao restante do bairro.

A diferença de gabarito de uma rua para outra provoca situação estranha, já que o objetivo é o de proteger a visão que a população tem do morro, mas nas ruas próximas à área do entorno não existe restrição quanto ao número de andares dos prédios

Moradores questionam a manutenção do PDU

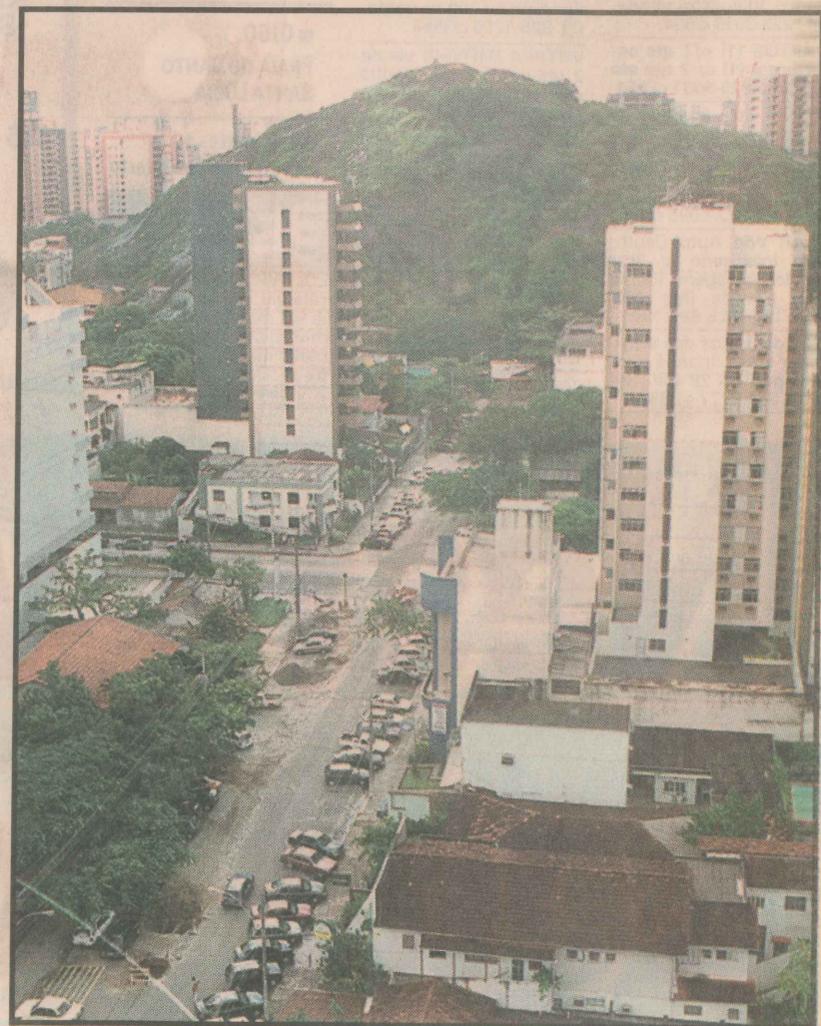
Um médico que mora há 24 anos na Rua Desembargador Sampaio e preferiu não se identificar, disse que é indiferente à questão, mesmo morando no entorno, pois não pensa em comercializar o ter-reno. Ele prefere que o PDU seja mantido para garantir a calma que resta à rua. Em sua opinião, falta civilidade, e novos prédios tra- riam mais pessoas e confusões.

Outro morador, que também preferiu não se identificar, pensa do mesmo modo. Segundo o em- presário, morar próximo ao mor- ro permite contato com a natu- reza. “A perspectiva de cresci- mento me assusta pois vim do interior do Estado e valorizo o si- lêncio”, opina.

O funcionário público Tiago de Jesus, que mora no entorno e pediu para não revelar a rua, concorda com ambos. Para ele, o crescimento “desenfreado” pro- vocado pelo comércio, e a trans- ferência de órgãos públicos para o bairro saturaram os espaços. A insegurança aumentou, o trânsi- to complicou e muitos morado- res já se mudaram.

O desenhista industrial Roni Ângelo do Amaral, morador do sétimo andar de um prédio na Rua Eugênio Neto, confessou que não gostaria de perder a vista que possui da pedra. Em sua opinião, é raro ver uma pe- dra tão bonita no centro de um bairro tão populoso e ainda com uma cruz no topo.

Já a estudante Sônia Aguirre, de 23 anos, que mora no oitavo andar num prédio da Rua Aleixo Neto reconhece a dificuldade do consenso. Ela revela que não gostaria de perder a vista para o morro. “Convivo com o morro desde que nasci, gosto das flores



Fábio Vicentini

Valores

A discussão sobre o local envolve principalmente a desvalorização imobiliária

que aparecem na primavera e ad- miro o tamanho e a beleza da cruz iluminada à noite. Entretan- to, não gostaria que outros mo- radores tivessem seus terrenos depreciados”, opina.

Indiferente à polêmica, o gar- çom Aluízio da Rocha, que mora no bairro de Santo Antônio e tra-

balha em Camburi, passa todos os dias pela Avenida Desembar- gador Santos Neves. Apesar de passar em frente constantemente, ele confessou que nunca ou- viu falar do morro. “Eu nunca o vi. Só vejo mesmo os prédios”.

■ Leia mais na página 4