

**Configuração do espaço urbano verticalizado pela permanência dos referenciais
paisagísticos**

Eneida Maria Souza Mendonça e Luciana Schaeffer

Sinopse curricular: Eneida Maria Souza Mendonça é Arquiteta pela Universidade Federal do Rio de Janeiro (1980), mestra (1995) e doutora (2001) em Arquitetura e Urbanismo pela Universidade de São Paulo. Atualmente, é professora adjunto da Universidade Federal do Espírito Santo e pesquisadora do Núcleo de Estudos de Arquitetura e Urbanismo – NAU - da Universidade Federal do Espírito Santo.

Luciana Schaeffer é graduanda de arquitetura e urbanismo pela Universidade Federal do Espírito Santo.

Endereço: Rua Coronel Etienne Dessaune, 244 - Jucutuquara – Vitória – 29042-765

Telefone: 27- 33231616 (residencial) 27-33352563 (UFES)

Fax: -

E-mail: eneidamendonca@gmail.com

CONFIGURAÇÃO DO ESPAÇO URBANO VERTICALIZADO PELA PERMANÊNCIA DOS REFERENCIAIS PAISAGÍSTICOS

1. INTRODUÇÃO

Este artigo dá seqüência aos estudos em desenvolvimento desde 2003, como parte da pesquisa *Método de análise e construção da paisagem urbana*¹. Esta busca organizar método que permita o reconhecimento dos elementos referenciais da paisagem e a estruturação de formas de ocupação que viabilizem a permanência destes referenciais como elementos de identidade coletiva, diante do processo de urbanização nas cidades brasileiras. A pesquisa preocupa-se com os impactos sobre a paisagem, enfocando especificamente a gradativa perda das referências paisagísticas, ocasionada pela obstrução da visibilidade destas referências, gerada pela implantação e/ou pelo porte das construções no entorno das mesmas. O estudo parte do princípio da preservação da visibilidade das referências paisagísticas, acompanhada da garantia de acessibilidade e permanência pública, como fundamento ao fortalecimento da memória, da identidade e da cidadania. Na **fase 1** da pesquisa (2003-2004)², foi possível estruturar, de modo preliminar, procedimentos metodológicos para análise e construção da paisagem urbana. De forma sintética, estes envolvem: identificação das referências paisagísticas, eleição dos pontos de vista privilegiados, definição dos níveis de percepção desejados, mapeamento da localização e do porte das construções existentes no entorno, estudo para garantia de acessibilidade ao referencial paisagístico, simulação gráfica para determinação de formas futuras de ocupação urbana e proposição de instrumentos urbanísticos que viabilizem a realização da proposta. Na ocasião, a simulação gráfica realizada procurou testar e demonstrar a aplicabilidade do método com relação à permanência da visibilidade dos referenciais paisagísticos correspondentes aos morros. A área objeto de estudo caracterizava-se pela atração do interesse imobiliário e por abrigar população de renda econômica elevada, correspondendo à região polarizada pela Praia do Canto em Vitória (ES). Esta região compreende os bairros: Praia do Canto, Barro Vermelho, Santa Lúcia, Santa Luiza, Praia do Suá, Enseada do Suá, Praia de Santa Helena, Ilha do Frade, Ilha do Boi e Bento Ferreira. Na **fase 2** da pesquisa (2004-2005)³, procurou-se realizar demonstração da mesma natureza relacionada, porém, a outro referencial paisagístico: a linha aquática. Neste caso, a área objeto de estudo considerada caracterizou-se por processo de ocupação informal e por abrigar população

¹ A pesquisa contou com auxílio do Fundo de Apoio à Ciência e Tecnologia – FACITEC - da Prefeitura Municipal de Vitória – PMV – (2003-2004) e do Conselho Nacional de Desenvolvimento Científico e Tecnológico – CNPq - (2005-2006).

² Os resultados da pesquisa referentes à **fase 1** foram apresentados e publicados no **XI Encontro Nacional da ANPUR**, realizado pela FAUFBA, em Salvador, em maio de 2005.

³ Os resultados da pesquisa referentes à **fase 2** foram apresentados e publicados no **Projeto 2005 - II Seminário sobre ensino e pesquisa em projeto de arquitetura: debate, práticas e interfaces**, realizado pela FAU-UFRJ, no Rio de Janeiro em 2005.

de baixo poder aquisitivo, correspondendo à região da Baía Noroeste de Vitória, polarizada pelo bairro São Pedro. O objetivo principal foi estabelecer um estudo comparativo e avaliar a capacidade de abrangência, bem como possíveis limitações do método. Na **fase 3** da pesquisa (2005-2006)⁴, mantendo-se as mesmas áreas objetos de estudo (região polarizada pela Praia do Canto e região da Baía Noroeste de Vitória), optou-se pelo aprofundamento de estudos conceituais envolvendo dois dos procedimentos previstos na fase 1 da pesquisa: identificação das referências paisagísticas e análise dos níveis de percepção da paisagem. Na **fase 4** da pesquisa (2006-2007), foram, também, desenvolvidos aspectos relacionados a procedimentos metodológicos previstos na fase inicial, referentes à *simulação gráfica para determinação de formas futuras de ocupação urbana*, articulado ao estudo dos níveis de percepção da paisagem desejados.

O presente artigo busca então focar os resultados alcançados na **fase 4**. A área objeto de estudo considerada corresponde à região da Praia do Canto e bairros do entorno, onde permanece a incidência de forte interesse imobiliário. Mantém-se também, o Morro do Guajuru como elemento referencial da paisagem, cuja visibilidade pretende-se preservar. A decisão de utilizar o mesmo elemento referencial empregado na fase 1 da pesquisa permite a realização de uma espécie de monitoramento sobre a condição de visibilidade do morro, com avaliação sobre alterações e permanências nos níveis de percepção do mesmo na paisagem alcançados em 2003-2004 e os existentes em 2006-2007. Deste modo, este foi também o elemento paisagístico utilizado nas experiências relativas à simulação gráfica realizadas na pesquisa. Estas tiveram o papel de ensaiar possibilidades de ocupação verticalizada para o entorno do Morro do Guajuru, acompanhando a tendência imobiliária em curso, intensificada desde a década de 1970 e ao mesmo tempo, manter as condições de visibilidade detectadas. Deste modo, demonstrar a possibilidade de verticalização de construções e ainda assim, proteger a visibilidade dos elementos referenciais da paisagem constitui-se no desafio implícito à formulação do método em estudo e ao propósito deste artigo.

Diante do contexto apresentado, este artigo expõe em caráter preliminar à abordagem principal, algumas referências relacionadas à evolução urbana e à caracterização do processo de urbanização empreendido na região da Praia do Canto, em Vitória, ES. Em seguida, é também apresentado um panorama da legislação urbanística atual especificamente quanto à incidência da mesma no entorno do elemento paisagístico estudado. Este panorama permite não só a compreensão das condições de visibilidade

⁴ Os resultados da pesquisa referentes à **fase 3** foram apresentados e publicados no **X Congresso latino-americano de geógrafos** realizado pela USP em março de 2005, em São Paulo e no **IX Seminário de história da cidade e do urbanismo**, realizado pela FAU-USP / EESC-USP / Mackenzie / PUC-Campinas em São Paulo, em setembro de 2006.

do morro a partir das formas de ocupação permitidas pela lei, mas também, o cálculo do volume construtivo atualmente previsto para a área de estudo, procedimento importante para o estudo relativo à transferência do potencial construtivo. As demais questões aqui tratadas acompanham os procedimentos integrantes da estrutura do método de análise e construção da paisagem, previstos na fase 1, e brevemente já listados, em particular os relativos ao mapeamento da zona de visualização do Morro do Guajuru, os níveis de percepção do referido morro na paisagem, a atualização quanto à localização e implantação de edifícios e respectivo número de pavimentos, os estudos referentes às condições de acessibilidade e permanência no ambiente em foco e a simulação gráfica propriamente dita.

2. URBANIZAÇÃO E VERTICALIZAÇÃO DA REGIÃO DA PRAIA DO CANTO

O município de Vitória, mesmo fazendo parte do elenco das formações urbanas brasileiras do período colonial, tendo em vista, sua fundação oficialmente atribuída ao ano de 1551, teve sua região leste tardiamente ocupada. O plano de urbanização desta região, datado de 1896, de autoria do engenheiro sanitário Saturnino de Brito, foi lentamente executado ao longo do século XX, sempre, de algum modo, dependente da valorização do principal produto da economia estadual: o café.

Desde o projeto, acompanhando-se o memorial escrito por Brito, sabe-se que a área hoje conhecida como Praia do Canto, alcançava no âmbito mais amplo da vasta área de expansão projetada, uma previsão de destaque, como área residencial. Até meados do século XX é possível atribuir a Praia do Canto a condição de balneário de Vitória. A partir da década de 1950, até a década de 1960, no entanto, são reconhecidos no lugar atributos de vida social relativos à vida de bairro, marcando e consolidando a ocupação urbana da área⁵.

Também a partir da década de 1950 são construídos os primeiros edifícios na região, anunciando processo que se intensificou a partir da década de 1970⁶. Este novo período coaduna-se também com a consolidação do processo de metropolização de Vitória. Entre outros aspectos, além do amálgama conformado a partir da conurbação da capital com as áreas urbanas dos municípios vizinhos, ressaltam-se modificações na estrutura econômica e social da região e do estado. Trata-se de ocasião em que o Espírito Santo realizou a transição da economia de ordem agro-exportadora para a grande indústria

⁵ MENDONÇA, Eneida Maria Souza; FREITAS, José Francisco Bernardino; CAMPOS, Martha Machado; PRADO, Michele Monteiro e ALMEIDA, Renata Hermany de. Cem anos do Projeto de um Novo Arrabalde – Vitória (ES) 1896-1996. Vitória: Núcleo de Estudos de Arquitetura e Urbanismo – (NAU) - UFES, 1996.

⁶ MENDONÇA, Eneida Maria Souza. Transferência de interesse no percurso da verticalização de construções em Vitória (ES). (Tese de doutorado) São Paulo: Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo, 2001.

voltada para a siderurgia⁷. Neste contexto, além do crescimento populacional, em grande parte devido ao êxodo rural proveniente da crise na agricultura cafeeira que culminou na erradicação dos cafezais, acentuaram-se também, as desigualdades sociais na área que passou então a ser denominada de Grande Vitória. Na década de 1970 deu-se então na região, tanto a ampliação da classe média, propiciada pela oferta de empregos qualificados, quanto a expansão dos bolsões de pobreza, conformados pela parcela da população atraída pela esperança de empregos, porém excluída desta possibilidade pela ausência de qualificação.

No âmbito do estudo aqui apresentado, cabe ressaltar que a ampliação da classe média neste período constituiu-se em fator determinante para a expansão da atividade imobiliária, e, por conseguinte, para a construção de edifícios, em Vitória, município onde vem se concentrando a população de maior poder aquisitivo da região metropolitana. Embora até então, o centro da cidade viesse se configurando como a região de Vitória de maior atrativo à construção de edifícios, a partir da década de 1970 a região leste e a área continental do município despontam como regiões promissoras, até alcançarem em seguida, posição preferencial do mercado, que deixa de construir edifícios na área central, a partir de meados da década de 1980⁸.

Com relação à década de 1970, outro episódio, em Vitória, que vale marcar é a inserção da orla marítima como localização privilegiada para a construção do edifício, bem como o surgimento do incorporador como personagem fundamental ao empreendimento imobiliário relacionado à verticalização de construções. Observa-se então, que tanto a inserção do edifício na orla, como o surgimento do incorporador constituem-se em elementos favoráveis ao processo de verticalização ocorrido nas regiões leste e continental de Vitória.

Diante desta breve contextualização do processo de urbanização da região de Vitória, cabe concluir que a região leste da ilha de Vitória constitui-se então, em uma das áreas mais valorizadas do contexto imobiliário regional, contando na atualidade com comércio e serviços diversos e sofisticados, incluindo vestuário, escritórios, consultórios, rede bancária, hoteleira e gastronomia, mantendo-se também como área residencial multifamiliar. Esta valorização refere-se ao empreendimento em infra-estrutura urbana que vem sendo realizado desde o início do século XX, mas também, muito especialmente, à situação geográfica da Praia do Canto, bairro polarizador, que irradia

⁷ ROCHA, Haroldo Correa, MORANDI, Ângela Maria. Cafeicultura e Grande Indústria: a transição no Espírito Santo - 1955-1985. Vitória: Fundação Ceciliano Abel de Almeida, 1991, p. 52 e 57.

⁸ MENDONÇA, Eneida Maria Souza. Transferência de interesse no percurso da verticalização de construções em Vitória (ES). (Tese de doutorado) São Paulo: Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo, 2001.

aos bairros vizinhos seu potencial atrativo. Neste contexto, marcam a paisagem, a linha d'água, seja a do mar ou a do Canal de Camburi, bem como os elementos rochosos, internos, próximos ou mesmo relativamente distantes, mas ao alcance do olhar e portanto, inseridos no contexto paisagístico do lugar.

3. NORMAS URBANÍSTICAS E EFEITOS SOBRE A PAISAGEM

Em analogia às situações ocorridas em diversos outros centros urbanos, a característica do processo de verticalização na Praia do Canto, pela altura dos edifícios, associada à implantação das construções nos lotes, atendendo à configuração prevista de modo padronizado para cada zona urbanística, pela legislação, vem comprometendo negativamente a qualidade da paisagem.

Não cabe aqui, atribuir às normas urbanísticas responsabilidade direta e muito menos exclusiva quanto aos efeitos da verticalização no ambiente, tendo em vista que os modelos construtivos nelas vigentes, sobretudo os referentes às áreas de interesse imobiliário, seguem pressões de grupos econômicos e sociais. Ainda assim, vale reconhecer que o zoneamento urbanístico, conforme tradicionalmente foi configurado nas cidades brasileiras, termina por estabelecer regras de construção *standartizadas*. Este procedimento, por si, independente das pressões econômicas e sociais, se contrapõe à definição adequada de formas de ocupação em áreas cujas especificidades paisagísticas, exijam que os artefatos a serem construídos sejam moldados de modo a valorizar e mantê-las como referenciais.

No entanto, a despeito da generalização e assimilação, por empreendedores e por técnicos da administração pública, de normas urbanísticas que estabelecem modelos construtivos padronizados, acredita-se na possibilidade de estruturação de outro tipo de norma urbanística, capaz de orientar a ocupação verticalizada de modo a preservar a visibilidade, a acessibilidade e a permanência no que diz respeito aos referenciais da paisagem, mantendo-se o valor imobiliário.

Antes, porém, do enfoque específico relacionado à aplicação das normas vigentes sobre a área estudada e análise de seus efeitos sobre a paisagem, como um dos parâmetros para a reformulação daquelas normas, antecedendo a questão, considera-se pertinente a realização e a demonstração dos procedimentos metodológicos estabelecidos pelo método de análise e construção da paisagem.

4. ASPECTOS DO MÉTODO E SUA APLICAÇÃO REVISITANDO O GUAJURU

Mapeamento da zona de visualização

Tendo em vista o reconhecimento do Morro do Guajuru como elemento referencial da paisagem, considerou-se não ser aqui pertinente, abordar o procedimento inicial, *identificação dos referenciais da paisagem*, aspecto já exposto em trabalho anterior⁹. Passou-se então, de modo imediato ao mapeamento da zona de visualização do respectivo morro e eleição dos pontos de vista a serem considerados para efeito da simulação que deverá propiciar a permanência de sua visualização.

Este mapeamento corresponde, de fato, a uma revisão do que foi realizado por Pereira¹⁰ em 2003-2004, na fase 1 da pesquisa. Os princípios conceituais inspiram-se na abordagem de Kohlsdorf¹¹ e Buffon¹² quanto à representação da zona de visualização, cujo mapeamento propriamente dito, norteia-se pela realização de percursos orientadores da visibilidade do referencial paisagístico, pautando-se neste caso nos conceitos de Lynch¹³ e Cullen¹⁴.

Os percursos realizados em 2006-2007 seguem aqueles anteriormente realizados (2003-2004), resultando em dois tipos: um mais próximo ao morro, contornando-o e outro mais distanciado, por vezes, sem contigüidade com o anterior, porém, sempre, buscando a visibilidade do morro. Concomitantemente à realização dos percursos e mapeamento da zona de visualização, realizou-se também, levantamento fotográfico registrando-se, além da imagem visualizada, os respectivos pontos de vista e os ângulos de visão para o morro.

Estes dois tipos de percurso permitem perceber o elemento paisagístico em foco apresentando-se de diversas formas, sendo interessante, indicar, duas situações: podendo atuar como *uma presença constante na configuração das cenas contidas nos campos visuais da percepção, atuando às vezes como panos de fundo, construindo visual fechada* [figura 01]; *outras vezes com realce, destacando-se na cena* [figura 02]¹⁵. A primeira situação diz respeito à área de visualização distante do Guajuru e a segunda à área de visualização no entorno imediato do Guajuru (figura 03).

Sobrepondo-se o mapeamento recente (2006-2007) ao anterior (2003-2004), foi possível constatar que houve obstrução de visibilidade no âmbito do percurso mais distanciado

⁹ MENDONÇA, Eneida Maria Souza. Mudança na paisagem de Vitória (ES) pelo projeto de Saturnino de Brito – argumentos metodológicos para análise e construção da paisagem. In: IX Seminário de história da cidade e do urbanismo – Anais. São Paulo: FAU-USP / EESC-USP / Mackenzie / PUC-Campinas, 2006.

¹⁰ PEREIRA, Gabriela Leandro. O Morro do Guajuru no contexto da paisagem urbana de Vitória: um ensaio do método para análise e construção (monografia de iniciação científica) Vitória: NAU/UFES, 2004.

¹¹ KOHLSDORF, Maria Elaine. A apreensão da forma da cidade. Brasília, Editora Universidade de Brasília, 1996.

¹² BUFFON, Ana Cláudia. Ensaio da Teoria Topoceptiva: um exercício de desenho urbano. Estudo de caso- Enseada do Suá, Vitória-ES. Dissertação de mestrado na área de Desenho Urbano. Universidade de Brasília – Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de Brasília, 1999.

¹³ LYNCH, Kevin. A Imagem da Cidade. São Paulo, Martins Fontes, 1980.

¹⁴ CULLEN, Gordon. Paisagem Urbana. São Paulo, Martins Fontes, 1999

¹⁵ BUFFON, 1999 (pág. 104).

conforme se verifica na figura 03. Embora em superfície, a porção de área correspondente à perda de visibilidade, não resulte de grande abrangência, comparativamente à área que manteve a visibilidade, considerando-se outros aspectos observa-se como significativa a perda alcançada.

Um fator a ser considerado é a equivalência de importância quanto à preservação da visibilidade de referenciais paisagísticos seja a partir de percursos próximos ou distanciados. Significa dizer que os percursos distanciados não devem ser desprezados ou considerados menos relevantes. Em cada cena urbana em que o elemento paisagístico em questão se insere, próximo ou distante do observador, o referencial da paisagem pode assumir papel próprio e diferenciado. No caso dos pontos de vista distanciados, são propícias as percepções dos elementos referenciais compondo uma silhueta mais ampla, estando os mesmos em primeiro plano ou como pano de fundo, conforme já indicado, não devendo, no entanto, ser desprezado seu caráter orientador, quanto à localização urbana para o observador.

Neste sentido, observa-se que a visibilidade perdida entre 2003-2004 e 2006-2007 refere-se a pontos de vista distanciados, localizados na Ilha do Boi e nas imediações de *shopping center* na Enseada do Suá. A causa direta desta perda constitui-se na construção de edifícios na antiga Chácara von Schilgen, ambiente que na ocasião da fase anterior da pesquisa propiciava, seja no âmbito próximo ou distante, as principais e mais belas visibilidades do Morro do Guajuru. Esta ambiência era propiciada tanto pelo porte e pela implantação das edificações características da função relativa à chácara, como também pela articulação do volume, cor e textura do morro com a vegetação na época existente na área.

Além destes aspectos, que qualificam diretamente o valor da vista perdida, cabe ainda ponderar para o acelerado processo de perda de visibilidade do elemento paisagístico em questão, se for considerado o reduzido período de 3 anos entre os dois momentos de mapeamento de sua zona de visualização.

Níveis de percepção

O levantamento fotográfico realizado concomitante ao mapeamento da zona de visualização, do mesmo modo que na fase 1 da pesquisa, propiciou, também nesta fase, o estudo dos níveis de percepção do morro na paisagem.

Recuperando os dados referentes àquela fase, de maneira bastante genérica, pode-se afirmar que os níveis de percepção de 1 a 4, utilizados na classificação das imagens, caracterizavam de modo decrescente a porção de morro visível na paisagem.

Enquanto o mapeamento da zona de visualização demonstrou ter sido pequena a superfície comprometida com a perda de visibilidade, a abordagem comparativa entre a possibilidade recente de percepção (2006-2007) e a relativa à fase anterior (2003-2004) permitiu concluir que foi bastante considerável a redução de percepção quanto à visibilidade do morro na paisagem.

Diversos pontos de vista que antes contavam com imagens do morro classificadas como nível 1, o nível que abarca de forma mais ampla o contorno e o porte do elemento paisagístico em estudo, perderam esta classificação (figuras 4 e 5). De modo semelhante, também sofreram redução em seu campo de visibilidade, mudando de classificação para o nível 3 ou 4, outros pontos antes classificados como nível 2, nível que permite menor percepção do contorno do morro em relação ao nível 1, porém ainda de modo significativo e de modo contínuo, até o nível da rua ou da calçada, sem artefatos construídos que bloqueiem o contato direto do observador com o elemento referencial considerado.

Como aspecto bastante específico da fase recente da pesquisa, vale ressaltar que durante a nova classificação dos níveis de percepção realizada, tornou-se necessário a criação de níveis intermediários em relação àqueles quatro, anteriormente previstos. Isso porque as situações encontradas não eram atendidas plenamente por aquela classificação. Deste modo, criou-se o nível 1/2 onde o contorno do morro e o porte do elemento paisagístico não contam com abrangência suficiente para ser caracterizado como nível 1, porém apresentam-se ainda, bastante considerável para ter reduzida sua classificação. Com base neste mesmo critério foram estabelecidos também os níveis 2/3 e 3/4.

Enfatizando o exposto sobre o estudo acerca dos níveis de percepção, conclui-se que a diminuição da quantidade de vistas classificadas como níveis 1 e 2 e o aumento da quantidade de vistas classificadas como 3 e 4, indicam que a visualização do morro do Guajuru em 2006-2007 encontra-se menos perceptível aos transeuntes do que em 2003-2004. Isto porque a quantidade, o volume e a implantação dos edifícios erguidos na zona de visualização do morro no período de três anos contribuíram para a redução de visibilidade. Alerta-se então, para a necessidade de interferir no conjunto conformado por estes aspectos – quantidade, volume e implantação de edifícios – para que a redução de visibilidade não se amplie a ponto de tornar-se bloqueio.

Atualização da localização, implantação e número de pavimentos de edifícios

Como procedimento preliminar à simulação gráfica que poderá orientar formas de construção futuras para a manutenção da visibilidade do morro do Guajuru, entre outros aspectos, torna-se

indispensável a atualização quanto à localização, à implantação e ao número de pavimentos dos edifícios construídos ou em construção entre a fase 1 da pesquisa (2003-2004) e a fase 4 (2006-2007).

O levantamento de campo (figura 6) demonstrou a existência de 52 novas edificações neste período, no entorno mais próximo do Morro do Guajuru, sendo que, 23 destas encontravam-se em processo construtivo. Todas as novas edificações identificadas contam com gabarito superior a 2 pavimentos. Isto indica não só a valorização, mas a continuidade da tendência de verticalização da área.

Observa-se ainda, como efeito do processo verificado no período, a concentração de edifícios acima de 18 pavimentos, em quadra bastante próxima ao morro, comprometendo consideravelmente a visibilidade do elemento paisagístico em estudo a partir de pontos de vista extremamente relevantes como o utilizado para exemplificar a aplicação do método na fase 1 da pesquisa. Tratava-se de ponto de vista localizado nas proximidades do encontro entre a Avenida Rio Branco e a Avenida Nossa Senhora da Penha, esta última projetada por Saturnino de Brito, em 1896, para manter a visibilidade do morro e do Convento de Nossa Senhora da Penha, situado em Vila Velha. A avenida conta cotidianamente com intensa movimentação de permanência, transbordo e circulação de pessoas de fluxo metropolitano e interestadual, seja por meio de transporte motorizado individual e coletivo, ou a pé. A presença de terreno vazio de dimensões relevantes às margens desta avenida e a ausência do conjunto de edifícios acima de 18 pavimentos recentemente identificados, propiciava na fase anterior da pesquisa visibilidade ampliada do morro, à época classificada como nível 1.

Além de perdas desta natureza, e do intenso processo de verticalização ocorrido na área neste breve período, a atualização realizada demonstrou também, que ainda é considerável o número de edificações de até dois pavimentos, sendo, portanto, ainda ampla a área no entorno do morro, passível de renovação urbana. Isto indica que a área em estudo oferece condições favoráveis para prosseguimento da tendência de crescimento vertical verificada, e conseqüentemente para ampliação dos pontos de vista de redução e de perda de visibilidade do Morro do Guajuru. Por outro lado, este é também um dado que demonstra a pertinência e a urgência quanto ao estabelecimento de normas construtivas que redirecionem as regras atualmente vigentes e permitam a verticalização associada à preservação dos referenciais da paisagem.

Acessos, permanência e edifícios passíveis de preservação

Observa-se que a questão pesquisada e aqui apresentada não se limita ao aspecto visual, ou seja, não se encontra unicamente relacionado ao âmbito da preservação da visibilidade de um referencial da paisagem. Conforme já prevista na fase 1 da pesquisa,

antes da determinação das possíveis formas de ocupação futuras, cabe garantir a acessibilidade e a permanência de pessoas com relação ao elemento paisagístico em questão, já que, *associada à idéia de realce das referências paisagísticas encontra-se a noção de identidade e cidadania, que consolida-se e fortalece-se a partir da apropriação pública do espaço*¹⁶.

Acompanhando o esforço já realizado na fase inicial da pesquisa, os acessos previstos devem permitir uma continuidade de percurso ao morro, a partir de variadas orientações. Deste modo, permanecem as dificuldades de acesso pela região sul do morro devido não só ao bloqueio de construções, mas pela topografia de acentuado nesta parte do Guajuru. No entanto, nas demais faces do morro, vêm-se possibilidades estimulantes de acesso, em alguns casos, vinculadas à necessidade de desapropriação.

Associados ou não aos acessos foram também previstos locais de permanência da população a receberem, também após desapropriação, tratamento paisagístico adequado e integrador ao elemento paisagístico em destaque. Onde acessos e permanências não podem ser previstos, procurou-se quando possível garantir, ao menos, o contato público com o morro, salientando sua presença na paisagem e mantendo sua condição de orientador quanto à localização urbana.

Cabe registrar, que em relação aos acessos e ambientes de permanência previstos anteriormente, constatou-se que o espaço na ocasião indicado como principal encontra-se atualmente loteado e em ocupação por edifícios. Trata-se da Chácara von Schilgen, já mencionada, sobre a qual foram previstas a entrada principal para o morro, bem como a instalação de um parque. Mesmo considerando a queda da qualidade do ambiente imaginado em relação ao que hoje é possível, julga-se válido e primordial, a manutenção dessa previsão quanto ao acesso e ao parque.

Em acréscimo ao que foi estudado na fase 1 da pesquisa, cabe mencionar a identificação de edifícios passíveis de serem classificados como de valor do ponto de vista da preservação. Esta identificação, realizada em caráter preliminar, considera as características arquitetônicas peculiares, bem como urbanísticas, relacionadas à implantação no lote e ao papel já exercido quanto à ambiência urbana do lugar, especialmente, no período de ocupação e consolidação urbana do bairro. Esta ambiência coaduna-se também de algum modo como o previsto no projeto urbanístico elaborado por Saturnino de Brito.

¹⁶ MENDONÇA, Eneida M. Souza. Método para análise e construção da paisagem urbana – uma contribuição ao plano na escala do setor urbano para Vitória (ES). Vitória: FACITEC / NAU – UFES, 2004.

A importância quanto à identificação de áreas para a previsão de futuros acessos, ambientes de permanência e contato com o morro e de edificações a serem preservadas, antes da realização da simulação gráfica tem como meta a separação destas áreas, do rol das áreas consideradas renováveis e sujeitas à ocupação com construção de edifícios.

Simulação gráfica e considerações gerais

Antes da previsão de formas futuras de ocupação, a fim de conhecer a volumetria construtiva prevista na legislação atual e seus efeitos sobre a visibilidade do Morro do Guajuru, realizou-se uma simulação gráfica, dos modelos construtivos aplicáveis às zonas urbanísticas próximas ao morro, em lotes vagos e em lotes considerados renováveis, compreendendo aqueles com construções de até 2 pavimentos.

Embora o plano diretor vigente delineie uma zona no entorno do morro prevendo limite baixo de altura (cinco pavimentos) e coeficiente de aproveitamento (1,95) inferior ao da zona vizinha (2,4), observa-se que as medidas adotadas não são suficientes para a manutenção da visibilidade do morro. Nota-se que tanto a delimitação da zona é inadequada à proteção da visibilidade do morro, bastando compará-la à zona de visualização definida no mapeamento de campo (figuras 07 e 03), como também, a padronização dos índices em toda a superfície da zona delimitada, também não se apresenta como eficaz, visto que as condições de visibilidade não são equânimes em todo o entorno do morro.

Além da simulação gráfica realizada ter confirmado que as normas vigentes empreendem a redução em alguns casos e em outros a perda da visibilidade do morro, este exercício foi importante para dimensionar o potencial construtivo propiciado pela legislação atual aos proprietários de lote da área. Nos casos em que a opção do município para modificação das normas urbanísticas não se restringir exclusivamente à alteração da lei, este cálculo poderá favorecer a negociação quanto à transferência do direito de construir – instrumento previsto no Estatuto da Cidade (Lei federal 10.257/2001/) - em troca da redução do porte de futuras edificações para manutenção da visibilidade almejada. Esta alternativa considera o fato de que o Plano Diretor Urbano de Vitória corresponde à lei recentemente aprovada (2006) e resultante de debates, sendo, portanto, conhecida e aceita pelos grupos econômicos e sociais do município. Neste sentido, e considerando principalmente o valor imobiliário da região é possível pressupor dificuldades políticas e econômicas para a realização de alteração das normas que envolvam redução de potencial construtivo. Assim sendo, considera-se então, prudente a previsão de

instrumentos de compensação, como a transferência do direito de construir, com o intuito de viabilizar a preservação da visibilidade desejada.

Deste modo, a simulação gráfica prevista além de procurar manter a visibilidade do elemento paisagístico estudado, busca concomitantemente, abranger, em área circunvizinha, a recepção do volume construtivo, necessariamente reduzido em diversos lotes, buscando demonstrar a possibilidade de transferência do potencial construtivo para área de igual valor imobiliário e simbólico. Esta recepção de volume construtivo foi ensaiada de duas formas: de forma distributiva (figuras 08 e 09), resultando em poucos pavimentos diluídos em diversos empreendimentos, e de forma concentrada, atingindo poucos empreendimentos.

A simulação realizada abrangeu toda a zona de visualização mapeada, mantendo-se todos os níveis de percepção constatados, do 1 ao 4, sem restrição aos menos visíveis. Para garantia da visibilidade almejada, observou-se a possibilidade dos cruzamentos de olhares sobre o Guajuru, visto que a opção de manter a visibilidade em toda a zona implica em observar coerência de previsão volumétrica e de implantação em todos os pontos de vista considerados.

Assim, os procedimentos desenvolvidos na pesquisa e aqui apresentados, constituem-se em possibilidade de orientação projetual efetiva para os órgãos responsáveis pela gestão da cidade e pela elaboração de leis que tratem da ocupação do solo urbano, propiciando a garantia da visibilidade de referências não somente paisagísticas, mas históricas dentro do panorama citadino, auxiliando, dessa forma, a conservação da memória coletiva e da identidade da população em relação à sua cidade.



Figura 01: Relevo como pano de fundo
Fonte: Luciana Schaeffer



Figura 02: Relevo atuante na cena urbana
Fonte: Luciana Schaeffer

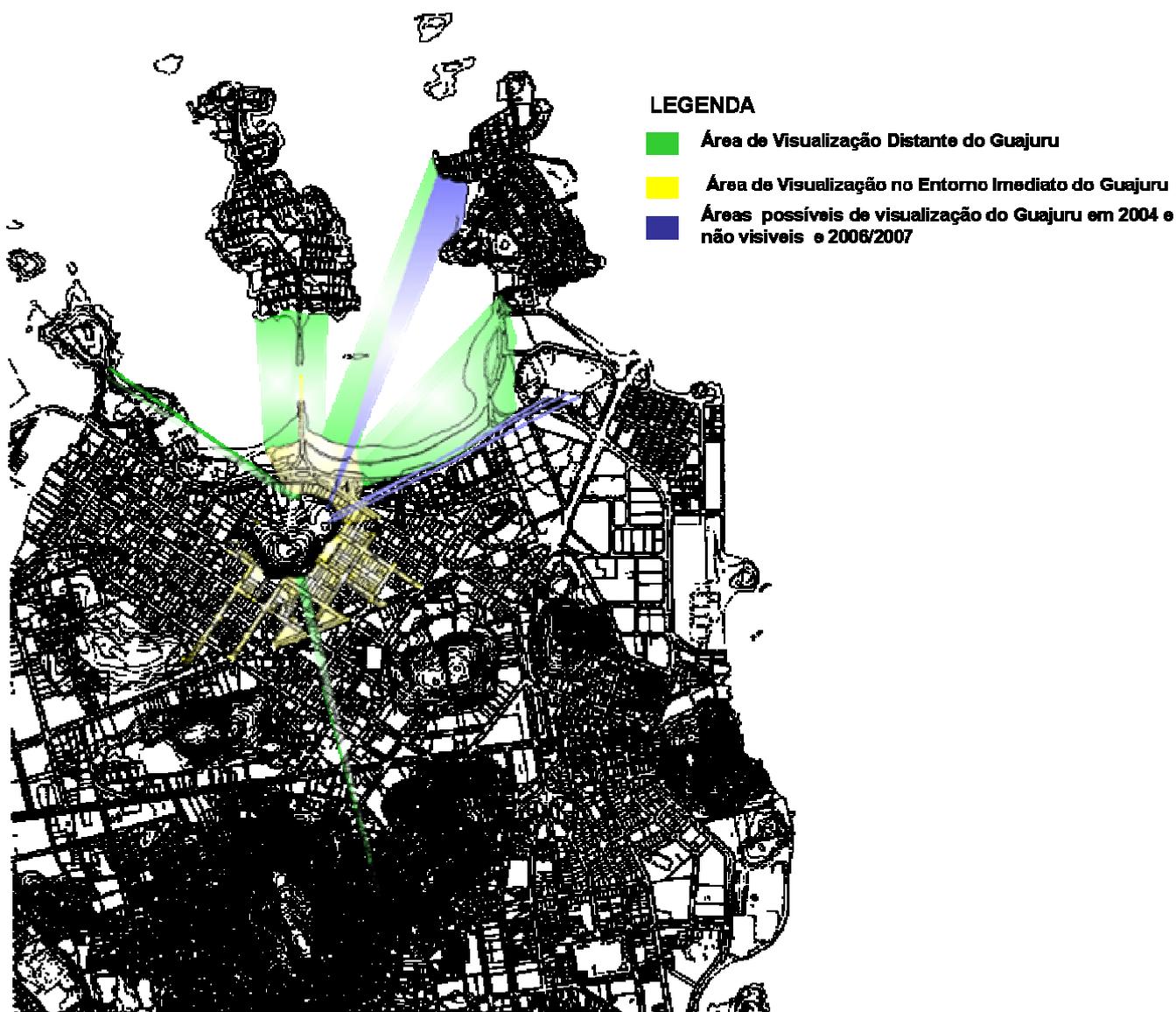


Figura 03: Zona de Visualização do Morro do Guajuru
 Fonte: Modificado a partir da Base Cartográfica de Vitória, 2000



Figura 4: Morro do Guajuru em 2004 – Nível 01
 Fonte: Gabriela Pereira



Figura 05: Morro do Guajuru em 2006 – Nível 03
 Fonte: Luciana Schaeffer

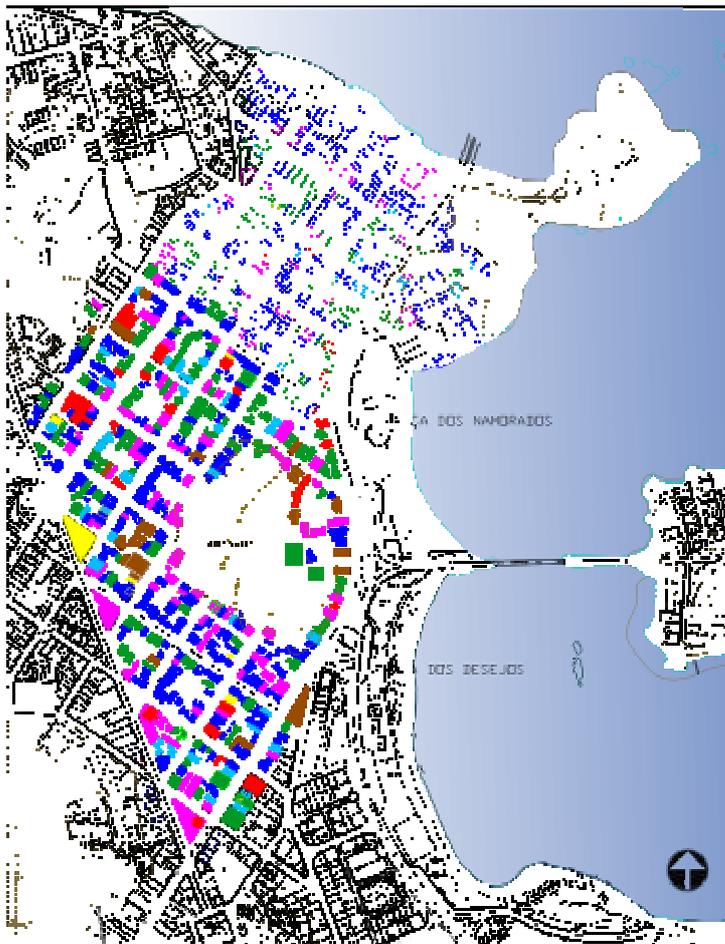


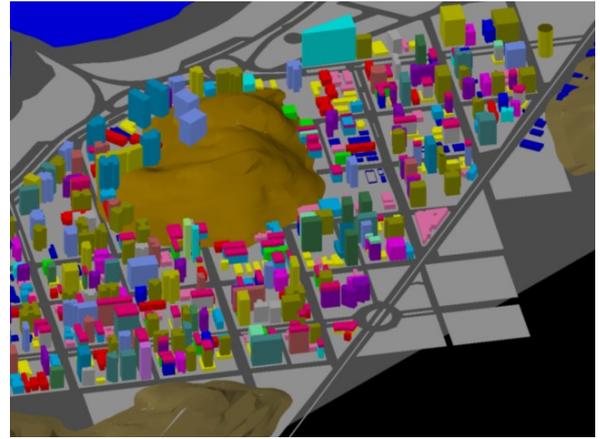
Figura 06: Números de Pavimentos no entorno do Morro do Guajuru – 2006-2007
 Fonte: Modificado a partir de PEREIRA (2004)
 Desenho: Luciana Schaeffer

LEGENDA

■ 01 a 02 Pavtos	■ 16 a 18 Pavtos
■ 03 a 06 Pavtos	■ Acima 18 Pavtos
■ 07 a 10 Pavtos	■ Terreno Vazio
■ 11 a 15 Pavtos	



Figura 07: Zoneamento Plano Diretor Urbano de Vitória
 Fonte: Modificado a partir do Google Earth (mar 2007)
 Desenho: Luciana Schaeffer



LEGENDA

 Volumes transferidos

*Figuras 08 e 09: Respectivamente, vista aérea e vista isométrica do entorno do Morro do Guajuru.
Fonte: Luciana Schaeffer*