

POR UMA MACEIÓ AMBIENTAL E SUSTENTAVELMENTE ORGANIZADA(1)

Prof. Dr. José Santino de Assis*

Pesquisador do Laboratório de Fitogeografia Aplicada (LABFIT)

Maceió-Alagoas, 2016

Ao final do ano de 1993 durante a minha conclusão da disciplina: **Métodos e Técnicas de Planejamento Urbano**, do Curso de Doutorado em Geografia oferecido pela UNESP, foi determinado que os trabalhos a ela referentes deveriam ser realizados individualmente. De modo que, cada um dos alunos desenvolveria o seu sobre a Capital onde residia. Na prática o trabalho, de conotação crítica, versaria sobre o Plano Diretor da Capital do Estado de cada um dos alunos. Do nosso grupo nordestino somente Salvador-BA, Aracaju-SE, Maceió-AL, Recife-PE e Natal-RN estavam representados.

No meu retorno à Maceió fui pesquisar a bibliografia existente sobre o tema para esta referida capital do Estado de Alagoas. Foi difícil. Mas encontrei um único. Por sinal, mui providencial: o Plano Diretor da Cidade de Maceió. O mesmo havia sido disponibilizado ao público em 1980. Tratava-se do primeiro que fora historicamente elaborado para esta cidade.

O Plano foi laborioso e buscou acolher o máximo de fatos relativos à organização do espaço maceioense. Todavia, por ser o primeiro talvez, e porque formado por uma equipe incompleta e de pouca experiência no modo de execução, acabou deixando umas tantas lacunas bem visíveis. Por esse motivo, e pela recomendação de um trabalho exclusivamente crítico indicado pela disciplina, essa recomendação foi fielmente cumprida. O trabalho elaborado resultante dessa exigência foi excelentemente aprovado pela coordenação do curso.

Em obediência à linha temática solicitada, o posicionamento crítico foi fielmente obedecido. E, dentre as falhas verificadas e reconhecidas do Plano foi selecionada pelo maior aprofundamento do comentário a que tratava da altura dos primeiros edifícios dispostos na orla marítima no mesmo sentido equidistante à linha de praia. Motivo principal: eles haviam sido regulamentados para terem uma altura máxima de apenas quatro andares. Na minha crítica não sugeri nenhuma nova altura considerada adequada, naquele momento. Devido aos meus pontos de vista fui alvo de umas tantas críticas expressas por alguns estudiosos da matéria. Principalmente da tradicional escola arquitetônica alagoana.

Esse trabalho foi elaborado em 1994 para o atendimento à disciplina acima referida. Ele estará disponibilizado no meu *site* recentemente criado: <http://geolabfit.com.br>, no *link*: Relatórios/Científicos. O seu acesso é livre ao público porque destinado a pesquisas relacionadas ao tema. O seu título foi: **COMENTÁRIOS SOBRE A ELABORAÇÃO E A APLICAÇÃO DO PLANO DIRETOR DA CIDADE DE MACEIÓ.**

Por ocasião da formação de uma nova equipe para a renovação daquele Plano Diretor de 1980, após seus 10 (dez) anos de criação, tomei a iniciativa de estar presente em um encontro promovido pelo grupo responsável pela renovação. Então realizado no auditório da Reitoria da UFAL. Momento em que entreguei uma cópia impressa, em mãos, à coordenação encarregada do desenvolvimento do novo projeto. Por essa minha atitude não houve, em nenhum momento, qualquer tomada de posição da equipe por nenhum dos meios de comunicação existentes. Razão pela qual permaneço acreditando que não lhe foi dada a menor importância. Mas eu acho que merecia uma satisfação por menor que fosse sobre o laborioso e pertinente trabalho de alto nível técnico-profissional que eu havia dedicadamente elaborado. Porquanto, não poderia ser renegado meramente. Pois a minha crítica fundamentava-se naquela falta de uma visão técnica e metodologicamente atualizada voltadas para o desenvolvimento em todos os níveis de uma cidade inserida no nobre *status* de Capital de um Estado. Principalmente quando o objeto a ser planejado está inteiramente inserido no contexto das técnicas de organização do seu espaço. Razão simples pela qual, não se trata de um inexpressivo vilarejo do interior, ou de um inexpressivo bairro relegado ao esquecimento público.

Sem nenhuma informação sobre qualquer resultado divulgado, desde aquela época em que distribuí o trabalho (1994) até uns poucos dias atrás, entendi que o grupo havia desistido da continuidade do novo empreendimento. Todavia, tenho presenciado visualmente, que alguns prédios da primeira faixa linear à orla marítima haviam aumentado a sua quantidade de pavimentos além daqueles fatídicos quatro andares impostos pelo Plano de 1980. No entanto, fiquei sabendo por informação voluntária de um ex-aluno meu, há poucos dias, que a nova altura daqueles prédios havia sido aumentada para oito andares. Isso, em conformidade com a aprovação e a legalização do novo e atual Plano Diretor, em vigência, que não me foi disponibilizado o acesso ao seu conteúdo.

Neste momento da história decidi pela retomada do assunto. Sendo que, desta vez, tomei a liberdade de sugerir uma nova altura dos edifícios, segundo o meu atual ponto de vista, que é voltado, sempre, para a organização do espaço neste caso da urbanidade. Conforme expresso na disciplina então

cursada naquele recuado tempo de 1993. Por esta atual proposição tomei a liberdade de estabelecer uma altura, ainda que modesta, diga-se de passagem, de prédios residenciais ou comerciais portadores de 100 (cem) andares, em média. Inclusive para aqueles das imediações laterais à orla praiana. Com esse procedimento, Maceió ingressaria num nível de alto padrão de nível internacional de organização do espaço e de altíssimo grau de desenvolvimento, sobretudo na esfera ambiental. E, ao seu reboque, um estágio socioeconômico comparado ao de outros países conceituados e enquadrados no grupo daqueles conhecidos como de Primeiro Mundo.

Por referência, estou citando aqui três exemplos de edifícios do grupo dos mais altos do mundo (pesquisados via Google). Todos com mais de 100 (cem) andares, no seu sentido vertical, obviamente.

- O primeiro, chamado de Shanghai Tower fica na China, em Xangai. Tem 128 andares. Ocupa uma área de 380.000 m². Seu uso é do tipo não residencial.
- O segundo, o que recebe o nome de Burj Khalifa e foi inaugurado em 2010, conta com 160 andares. Localiza-se na região do Oriente Médio, em Dubai, nos Emirados Árabes Unidos. Seu uso é residencial.
- O terceiro, o mais alto de todos até o momento, encontra-se em construção, com inauguração prevista para 2019. Ele contará com 167 andares. Localiza-se em Jidá, na Arábia Saudita e é chamado de Jeddah Tower. Também será destinado ao uso residencial.

Ao ingressar num *status* desse porte, Maceió passaria a ser uma das cidades mais modernas, mais conhecidas e mais preferidas da classe de magnatas do mundo inteiro. Ao se considerar a sua beleza, a sua riqueza natural e, sobretudo, o seu altíssimo padrão de ambientabilidade e de civilização modernizada. Depreende-se que um edifício com essa dimensão é natural que os custos da sua habitabilidade extrapolem os nossos padrões alagoanos e nordestinos até. É provável que a maioria dos investidores seja de estrangeiros, porque mais financeiramente remediados à aquisição dos seus ricos apartamentos. Para ter-se uma ideia, um apartamento daqueles edifícios acima referidos como exemplos, seus custos de aquisição podem ultrapassar os cinco milhões de dólares. Conforme constatado na pesquisa.

A seguir, será feita uma breve exposição em nível interno e externo sob o ponto de vista da dinâmica ambiental e espacial referentes a um empreendimento dessa grandeza. Valendo para a nossa ainda singela e bucólica cidade de Maceió.

Para este exemplo a opção tomada foi para edifícios de 100 (cem) andares com dois apartamentos por andar. Ou seja, no âmbito talvez de um padrão da classe multimilionária mais modesta. Para tanto, a sugestão é que cada apartamento possa ter 720 m² de área. Ou seja, sob uma dimensão de 24 x 30 metros de lados. Pensando assim, o prédio ocuparia em torno dos 1.440 m² de área plana construída. Ou o equivalente a um terreno retangular de 30 por 48 metros de lados.

Para a obtenção desses dados foi tomado por parâmetro o padrão médio dimensional das casas residenciais de Maceió em torno dos 180m². Ou seja, em terrenos com 12 x 15 metros de tamanho. Isso significa, comparativamente, que a área plana e basal do edifício absorveria um total de oito dessas pequenas casas. Ou seja, quatro áreas de casas por apartamento, ou oito por cada andar do prédio. O que implica em dizer que os 100 (cem) andares do edifício corresponderiam ao total geral de 800 casas residenciais enquanto no terreno plano ou no seu sentido horizontal do terreno. O que equivaleria a uma quadra retangular na dimensão de 960 metros de um lado (0,96 km) por 1.260 do outro (1,26 km). Traduzindo esses valores para o nosso padrão de medidas de área tem-se o equivalente a 144.000 m², que é igual a 14,4 ha, ou o equivalente a 1,44 km². Isso é o resultado da troca da mesma área do sentido horizontalidade para o de verticalidade. Sem perdas ou ganhos de áreas para nenhum dos casos.

Agora, neste íterim, vem o grande e incomparável ganho da ambientabilidade e da sustentabilidade. Pra não falar da culturabilidade, da educabilidade, da sociabilidade, da lazerabilidade e da salutabilidade. Alguns exemplos das incontáveis vantagens são relacionados como segue:

- Amplo espaço cultivado por frondosas Florestas Tropicais de Restinga, com os mesmos coqueirais vicejantes pela orla. E outras classes de vegetação como os Cerrados detentores de Cajueiros e todas as demais plantas frutíferas que lhes caracterizam.
- Os Campos arbustivos, os Relvados e os Jardins, todos propícios aos passeios e aos lazeres

ao modo Campo de Golfe, por exemplo.

- Regeneração dos manguezais reprodutores da fauna e da flora da sua própria originalidade.
- Saudáveis trilhas para caminhadas por entre os bosques.
- A alta disponibilidade respiratória do ar carregado de oxigênio puro.
- Afugentação da exposição ao forte albedo e à altíssima insolação.
- Livres dos nus asfaltos, calçamentos e areais irradiadores das altíssimas temperaturas produzidas pela exposição aos raios solares.
- Desafogamento dos paredões ou das muralhas compactas resultantes das atuais construções coladas umas nas outras no sentido linear ao da praia.
- Dentre tantas outras opções deliciosas e amplamente favoráveis à boa e tranquila sobrevivência humana Sem falar da fauna nativa.

Desse modo, inaugura-se um novo e revolucionário estilo de organização dos espaços relativos a todas as áreas urbanizadas que têm sido, na atual conjuntura, sistematicamente construídas de forma extremamente predatórias à vida humana. Bem como da destruição das obras naturais originárias do berçário das civilizações humanas e naturais conviventes em um mesmo ambiente salutar a ambos. Assim, o espaço primordial a ser utilizado pela humanidade passa a ser dentro do princípio da verticalidade, sem limites. Tudo em prol da horizontalidade sem quaisquer prejuízos das suas originalidades naturais.

Essa prática há muito está sendo utilizada pelo mundo civilizado afora. Portanto, temos apenas que segui-la sem qualquer alarde. O mais premente possível.

(1) Proposição autoconcebida na primavera do ano de 2013

*É Geógrafo Doutor em Organização do Espaço e Mestre em Estudos Ambientais. Atuante no Zoneamento e na Análise Geofitoambiental para o Planejamento Territorial.