

Gaz, 18/09/79

De Biase considera **PDU** camisa-de-força estatal

Discutido desde a sexta-feira passada na Câmara Municipal de Vitória, o Plano Diretor Urbano (PDU) recebeu ontem novas e violentas críticas. Desta vez foi o engenheiro e empresário Luís Cesar De Biase, que comparou o PDU a uma "camisa de força de planejamento estatal" e cujas considerações foram acompanhadas de algumas observações bastante ousadas por parte dos vereadores. Antônio Pelaes, do MDB, por exemplo, disse que o Plano só não estabeleceu limitação de gabarito para os prédios situados no bairro Mata da Praia porque este empreendimento imobiliário pertence a um cunhado do prefeito Carlos von Schilgen.

Depois de uma observação de De Biase sobre a urbanização de morros na cidade de Nápoles, na Itália, incluindo construções de mansões, o vereador Elcio Teixeira de Almeida, também do MDB, perguntou se não teria sido esta, na verdade, a intenção do PDU, ao tentar proibir a construção de barracos acima da cota 50 em Vitória. Embora a defesa do Plano tenha estado a cargo de técnicos da Fundação Jones dos Santos Neves, couberam ao presidente do Instituto dos Arquitetos do Brasil (IAB) Kleber Frizzera, as intervenções mais brilhantes. Após De Biase por diversas vezes ter feito referência aos "pobres coitados" dos moradores da Praia do Canto, Frizzera lembrou que os verdadeiros coitados encontram-se nas favelas. "E é a essa maioria da população que o PDU pretende beneficiar", disse ele.

SEM PROBLEMAS

No entender do engenheiro De Biase, Vitória não tem problemas de crescimento que justifiquem um Plano Diretor Urbano como o que foi concebido pela Fundação Jones dos Santos Neves, que segundo ele, desce aos mínimos detalhes. De Biase vê a Praia do Canto como um bairro praticamente sem problemas — "não tem nem uma praça", comentou uma pessoa que assistia aos debates próximo à bancada da imprensa —, o mesmo acontecendo com ilha do Boi e ilha do Frade. Jardim Camburi foi classificado como loteamento antigo, que não chegou a experimentar adensamento muito significativo. A abordagem sobre a problemática urbanística da cidade, afirmou ele, fora abordada "muito bem" pelo arquiteto Marcelo Vivacqua — crítico ferrenho do PDU.

Diante de reações da Fundação Jones dos Santos Neves, através de técnicos, como o arquiteto Fernando Betarello e de seu diretor-superintendente, Sebastião José Ballarini, De Biase questionou os dados obtidos para a elaboração do PDU, sobre o consumo de água e suas projeções para o futuro, considerando que se a Companhia Siderúrgica de Tubarão tiver um ritmo de crescimento mais acelerado que o previsto, o Plano "estará furado". O arquiteto defendeu o Projeto de considerações sobre o bairro Mata da Praia, afirmando que se os modelos de assentamento propostos para o local tivessem limitações, haveria deformação da infra-estrutura já instalada, entre outros problemas.

Outra crítica feita ao Plano foi com relação aos terrenos de marinha, que o palestrante considerou não ter sido levado na devida conta pelo Projeto, na medida em que grande parte da cidade encontra-se situada sobre aterros — acrescidos de marinha —, conseqüentemente, não devem estar sujeitas aos mesmos critérios urbanísticos a que se encontram subordinados outras áreas. Segundo o engenheiro, além das dificuldades para a atividade de construção civil, devido à impossibilidade de obter financiamento para encargos financeiros próprios, como o

laudêmio de cinco por cento sobre a comercialização do terreno, que onera bastante o preço final do imóvel a ser edificado, o qual ficaria ainda mais caro se limitado pelo PDU.

ESPECULAÇÃO IMOBILIÁRIA

Para De Biase, os especuladores imobiliários de grandes companhias não serão sequer "arranhados" pelo Plano Diretor Urbano, pois todas estas empresas já estocaram terrenos e aprovaram plantas que podem ser utilizadas num período de quatro anos, sem que seja necessária a elaboração de novos projetos. Assim, segundo ele, à "especulação de baixa", que acha que acontecerá após a eventual aprovação do Plano, sucederá uma procura ainda maior de terrenos por estas companhias.

— Como o PDU é muito radical e faz uma série de limitações à construção, a consequência natural é que com o passar do tempo os imóveis construídos dobrem, tripliquem de preço. A classe média será, então, a grande prejudicada e fará intensa pressão para que o código seja revogado. As pequenas empresas, por seu turno, vão "quebrar". Como em suas previsões o engenheiro citou os moradores da Praia do Canto como "pobres coitados", o presidente do IAB, Kléber Frizzera achou por bem lembrar que a maioria da população não é constituída pela classe média, nem pelos moradores da praia do Canto, mas pelos favelados.

Conforme afirmou Frizzera, o PDU pretende a distribuição dos equipamentos e benefícios urbanos da melhor forma, pela população, coisa que ficaria mais difícil se houvesse adensamento populacional nos bairros de maior renda, que conseqüentemente exigiriam infra-estrutura cada vez mais sofisticada. Frizzera lembrou ainda a posição do Instituto dos Arquitetos do Brasil mantém posição favorável ao PDU, conforme resolução já apoiada pela classe. Segundo o arquiteto, as discussões que vêm sendo feitas na Câmara sobre o uso do solo são extremamente positivas, pois abordam a questão da disputa pela terra, sob suas condicionantes econômicas e sociais.

CAMISA DE FORÇA

Por sua vez, o engenheiro De Biase considerou que há uma tentativa do PDU de dirigir e proibir certas atividades, mas que na verdade, deve ser obedecida uma vocação natural de crescimento da cidade: "Um industrial ou comerciante pode dar uma aula de planejamento a vocês", disse ele, referindo-se aos técnicos da Fundação Jones dos Santos Neves, citando a avenida Jerônimo Monteiro como um centro bancário que deveria ser estimulado e não coibido, como quer o PDU.

— Não podemos ficar amarrados numa camisa de força de planejamento estatal. Isso não funciona aqui, disse De Biase. Ele foi apartado pelo vereador Mário Cypreste, que observou ser o Morro do Pinto, em Santo Antônio, local que sofreu diversos melhoramentos, frutos de investimentos do Poder Público, mas que, por outro lado, se situa acima da cota 50.

— E os moradores que com dificuldades construíram suas casas próprias, terão que sair se o PDU for aprovado? Eu sou da Arena, tenho interesse em votar a favor do Plano, mas quero ser esclarecido sobre isso", declarou o vereador, que foi respondido pelo arquiteto Fernando Betarello: "O PDU não diz que os que já estão acima da cota 50 vão ter que sair, mas apenas que o local deve ser preservado".