

AJ 22.954

VITÓRIA

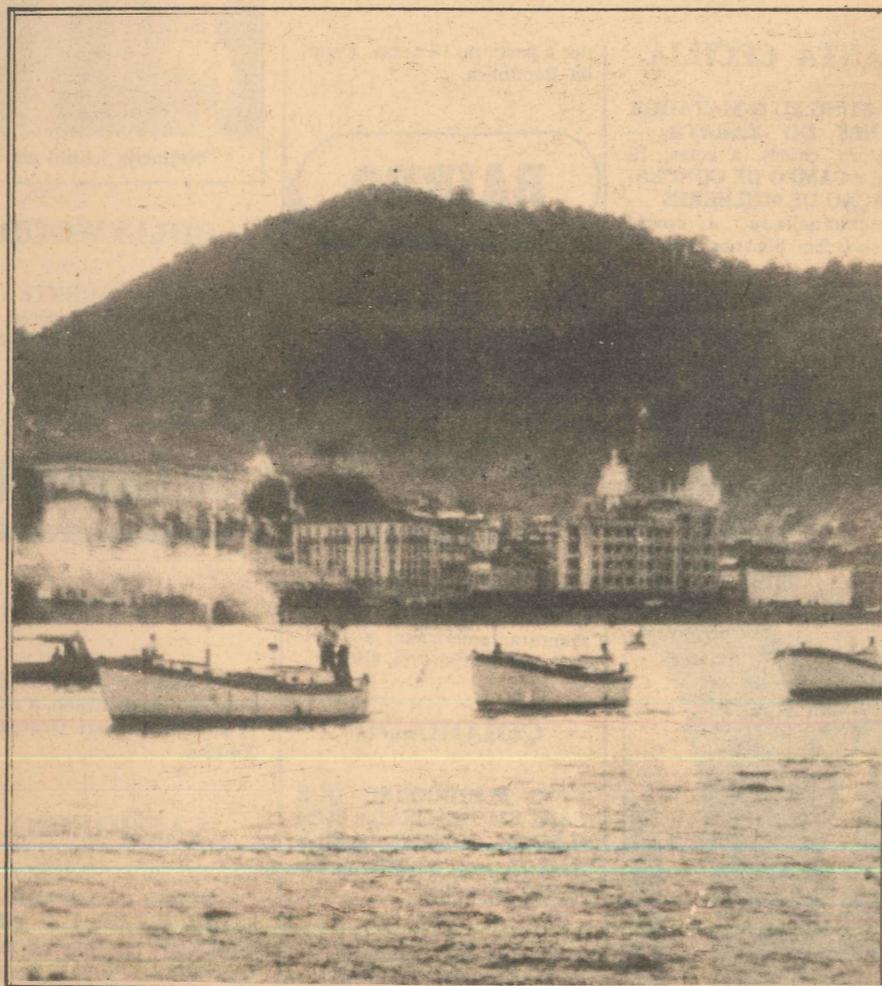
Já existe um plano, mas...



João Luiz Menezes de Tovar



Vitória agora: a proliferação dos prédios altos.



A antiga Vitória: uma cidade agradável.

Após três anos de elaboração, a Fundação Jones dos Santos Neves tornou público seu plano para colocar alguma ordem no caótico crescimento urbano da Grande Vitória. O chamado PDU (Plano Diretor Urbano) rendeu críticas, elogios, ressalvas, enfim, os mais diversos tipos de comentários e apreciações; esses comentários, quase que invariavelmente dependiam dos interesses de quem o fazia, de forma que o que se viu foi a construção civil amaldiçoar a plano, ao passo que a Telest manifestava uma visão inteiramente positiva. Tudo depende, é claro, do que implica um ordenamento urbano para um determinado empresário, ou para uma determinada empresa. Por outro lado, entretanto, existiram mesmo os que viram no PDU um plano ainda muito tímido para um aglomerado urbano necessitado de medidas de regulamentação rígidas.

“Muitos dos mal-entendidos a respeito do PDU nasceram do fato de que poucos leram a fundamentação de suas conclusões. Geralmente, as pessoas liam apenas o Projeto de Lei, que é o terceiro e último volume do plano, e que representa unicamente suas conclusões; os dois primeiros volumes, que contêm as análises que levaram àquelas conclusões, frequentemente foram ignorados”, afirma Fernando Bertarello, um dos responsáveis, na Fundação Jones dos Santos Neves, pela elaboração do PDU. É muito provável que aí resida a origem de

uma das providências que o plano prevê é o controle do crescimento da cidade.

Uma das coisas que o PDU torna explícito, com relação

participação no Conselho Municipal, um órgão consultivo previsto pelo PDU que deverá assessorar o prefeito nos casos dúbios ou não especifica-

mais se instalar na avenida Jerônimo Monteiro. Entretanto, os próprios técnicos da Fundação Jones dos Santos Neves defendem a medida: “O que ocorre é que, embora com grande potencial de ocupação — falamos da parte plana do centro, que não é decorrente do último a terro — o centro se encontra em processo de esvaziamento, com o deslocamento de atividades para outras áreas. Isto indica que o centro vem perdendo sua atratividade, por culpa de uma política que não dá a devida importância à capacidade ambiental da área, que deveria desempenhar o papel de ponto de intercâmbios sociais e culturais da população”.

Mas por que proibir exatamente os bancos? “As entidades bancárias têm maior capacidade de concorrência na compra dos terrenos do centro do que outras atividades de prestação de serviço e comércio”. E uma das intenções do plano seria devolver à região de Vitória seu efervescente comércio. Entretanto, como empresário, Tovar tem uma curiosa crítica a fazer ao plano: “Este plano se guiou muito pelas possibilidades das concessionárias (Cesan, Telest, Escelsa) dentro da expansão urbana. No Brasil, esperar criar a infraestrutura é um freio à iniciativa privada. A iniciativa privada caminha mais rápido que o poder público”. Uma franqueza que revela muito da forma de agir dos empresários brasileiros. De qualquer forma, ele está absolutamente certo ao dizer que o plano se guiou pelas con-

que o plano prevê para Jardim Camburi residências unifamiliares. Mas isto é explicado pelos técnicos que o elaboraram: “A Cesan tem um planejamento específico para o município de Vitória, levando-se em conta a rede existente, os reservatórios e as obras ao longo do tempo. Para Jardim Camburi, no PDU, foi estabelecido um modelo que permite

superficial do Plano. Mas senti que há muitos números, ele é muito técnico. O pessoal da Fundação realiza um trabalho muito tecnocrático. E esses planos costumam ser comidos, não são audaciosos; afinal eles têm uma ligação com o Governo, que por sua vez tem seus interesses políticos. De qualquer forma, acredito que deveria haver

...rados", afirma Fernando Bertarello, um dos responsáveis, na Fundação Jones dos Santos Neves, pela elaboração do PDU. É muito provável que aí reside a origem de boa parte das confusões que têm sido feitas. Ainda, assim, mesmo que todos tivessem lido integralmente os três grossos volumes que explicam o PDU, certas discussões não seriam eliminadas, pois, como disse um empresário do setor da construção civil, "não interessa o que vem antes, pois o que nos atinge são as conclusões do plano".

E, evidentemente, foram os empresários da construção civil que mais reclamaram do PDU. Acostumados que estavam a não ter nenhuma legislação que cerceasse suas atividades, eles sentiram que as coisas poderão ser diferentes daqui por diante. Se o plano, é claro, for aprovado pela Câmara de Vitória. E a reclamação que eles fazem é sintomática: "O problema maior do plano, a meu ver, é que a sua elaboração que demandou de dois a três anos, não contou com a colaboração da indústria em geral, em especial a indústria de construção civil, e do comércio. A meu ver, a colaboração de elementos da indústria e do comércio resultaria em sugestões para melhorá-lo", comenta João Luiz de Menezes Tovar, da Plena. Ele termina por dizer que o plano, para a construção civil, foi rígido. Mas rígido em que sentido? Aparentemente, no sentido de que agora vai ficar mais difícil a proliferação indiscriminada de prédios e conjuntos habitacionais, visto que

uma das providências que o plano prevê é o controle do crescimento da cidade.

Uma das coisas que o PDU torna explícito com relação a assentamento urbano, e que atinge, portanto, diretamente a construção civil, é uma norma que estabelece o tamanho de um prédio a ser construído conforme as dimensões dos terrenos, havendo, em qualquer caso, um teto para cada região da cidade em relação ao número de pavimentos. Segundo os técnicos da Fundação Jones dos Santos Neves, esta medida visa preservar não só os aspectos paisagísticos, como também a ventilação e a própria relação moradores/áreas livres. Sobre isto, comentou o mesmo Tovar: "Vitória tem terrenos de frente de 14 a 16 metros no máximo. Pelo Projeto de Lei do PDU, esses lotes serão prejudicados. O plano só prevalece os grandes terrenos, que em Vitória é uma raridade. Isto termina por acarretar a desvalorização dos terrenos. Não se pode construir prédios tão altos como antes". Sob este aspecto, realmente haverá empecilhos à construção civil. Em todo caso, é de se supor que Vitória já não poderia comportar um crescimento urbano tão acelerado, e até mesmo descontrolado, como está tendo.

"Os empresários querem um plano urbano mais realista para Vitória", conclui Tovar. Obviamente, podemos interpretar, no caso, realista, como "de acordo com os nossos mais prementes interesses". Uma das coisas de que reclamam esses empresários é a sua não

participação no Conselho Municipal, um órgão consultivo previsto pelo PDU que deverá assessorar o prefeito nos casos dúbios ou não especificados pela legislação. A isso, os técnicos da Fundação Jones dos Santos Neves reagiram com virulência: "Não há neste conselho espaço para organização de classes. O conselho não é feito para que uma determinada classe defenda seus interesses. Por isso, se admitíssemos um representante do Sindicato da Indústria da Construção Civil, teríamos que admitir um outro do Sindicato dos Trabalhadores da Construção Civil", argumenta Bertarello. Muita gente confundiu as coisas, achando que, ao incluir um representante do CREA, estávamos querendo colocar uma representante da construção civil. Mas no conselho não está previsto a participação de nenhum representante de classe alguma".

Sobre isto, Tovar comenta: "O conselho que existe no plano tem nove membros, sendo cinco da prefeitura. É evidente que, entre estes cinco da prefeitura, não haverá discordância. Além disso, não tem nenhum representante da construção civil e do comércio, que são diretamente atingidos". Está evidenciada a raiz de algumas das confusões atualmente reinantes em torno do assunto: interpretações que fogem, por assim dizer, ao espírito da letra do plano. Mas por que um representante do comércio, como propugna Tovar? Simplesmente porque, no PDU, está previsto por exemplo, que nenhum banco poderá

Uma franqueza que revela muito da forma de agir dos empresários brasileiros. De qualquer forma, ele está absolutamente certo ao dizer que o plano se guiou pelas concessionárias, pois elas lhe são perfeitamente favoráveis: "Um planejamento coerente com o nosso atual sistema tende a baixar as custas, porque nosso investimento é feito a longo prazo. Qualquer ordenação que se procure dar à cidade, a médio e a longo prazo, visando torná-la mais humana, é benéfico, somente nos facilitará", declara um funcionário da Telest.

CASUISMO

Este mesmo funcionário aponta um motivo pelo qual o plano ajudará o trabalho da Telest: "A legislação que definia o uso do solo variava muito. Então não havia uma base para se investir a longo prazo. Cada cabo tem uma vida útil de 20 anos e a rede completa representa 50% dos investimentos. Então, se na Praia do Canto, que era um bairro exclusivamente residencial, passa a ter prédios de 12 andares, o investimento tem que ser ampliado a curto prazo". E, realmente, a Fundação Jones dos Santos Neves já havia sentido o problema das seguidas alterações na legislação municipal sobre o uso do solo: "Constatou-se que a legislação atual é a mesma desde 1954, portanto, elaborada para um contexto sócio-econômico totalmente diferente do atual e que vem sofrendo alterações casuisticamente".

A questão de fornecer uma infra-estrutura pesou bastante na elaboração do PDU. Os empresários teriam criticado bastante o fato de

município de Vitória, levando-se em conta a rede existente, os reservatórios e as obras ao longo do tempo. Para Jardim Camburi, no PDU, foi estabelecido um modelo que permite uma residência por lote; isto porque, para 1995, a Cesan espera abastecer ali seis mil e quinhentos habitantes. Qualquer adensamento nestas áreas iria prejudicar as prioridades estabelecidas para outras regiões".

É fácil ver que os interesses tinham que entrar em choque: se por um lado, a empresa de construção civil admite até construir unidades residenciais para que depois venha a infra-estrutura, os setores ligados à criação desta esperam que haja um planejamento de modo que os trabalhos se possam fazer no ritmo de crescimento da cidade. Os primeiros se mostram preocupados com uma queda no ritmo de suas atividades, a tal ponto que teriam inclusive que atuar em novas áreas; preocupação que, no fundo, parece ser mesmo fundamentada, já que, segundo os próprios empresários, o setor está estabilizado, e já não cresce como em áureos tempos. Resta perguntar: e os interesses da população?

Curiosamente, não é só dos empresários da construção civil que o PDU recebeu críticas. O arquiteto César Romano também fez algumas restrições ao plano, mas por motivos diametralmente opostos: para ele, o plano urbanístico de Vitória deveria ser mais radical, procurando preservar definitivamente os aspectos paisagísticos de Vitória, e suas áreas antigas, como a cidade alta. César Romano resume sua posição: "Eu tenho um conhecimento

comedidos, não são audaciosos; afinal eles têm uma ligação com o Governo, que por sua vez tem seus interesses políticos. De qualquer forma, acredito que deveria haver uma participação dos moradores, pois são estes que sentem efetivamente o problema, e não aqueles que ficam em gabinetes".

Há alguns anos, César Romano fez um pequeno plano para reorganizar o centro da cidade. Na época, ele o apresentou ao então diretor da Fundação Jones dos Santos Neves, atual Secretário do Planejamento, Arlindo Villaschi, que o encorajou a prosseguir em seus trabalhos. Entretanto, César Romano deixa claro que sua intenção era expor seu projeto diretamente aos habitantes da cidade. "Meu plano previa modificações na cidade, criando unidades de vizinhança, formando comunidades, no centro, como se faz ainda nas cidades pequenas, onde a população se reúne para resolver seus problemas". Para César Romano, o essencial é preservar integralmente o espírito de Vitória antiga, que era uma cidade muito agradável, e criando próximo um outro aglomerado urbano moderno, "como se faz nas cidades européias".

Como se vê, dependendo do ponto de vista, o PDU pode ser avaliado como muito rígido, ou como pouco audacioso. Contudo, é certo que a cidade se desumaniza, e que cresce de forma descontrolada. Mas, como observa César Romano, "fazer críticas já não adianta muito. Temos que buscar soluções".



Vitória antiga: sem os aterros, a grande quantidade de espaços livres, com casas baixas, havia um outro clima social.