

# Ademi volta à carga contra Plano Diretor

A Associação de Empresas do Mercado Imobiliário do Espírito Santo (Ademi) refutou ontem as declarações da Fundação Jones dos Santos Neves sobre as críticas recebidas pelo Plano Diretor Urbano de Vitória, ocasião em que a Fundação denunciou a posição estritamente classista da Ademi, voltada apenas para os interesses dos empresários do setor imobiliário.

"A FJSN e a Comissão Técnica do PDU são sistematicamente contrárias às representações classistas, tendo firmado essa posição no art. 9º do Projeto de Lei, ao fazerem a composição do Conselho Municipal do Plano Diretor, no qual não consignaram a participação de qualquer associação de classe, nem mesmo considerando as Federações da Indústria e do Comércio", contrapôs a Ademi em um segundo manifesto, no qual se reporta às alegações da Fundação.

Para a Ademi, esse posicionamento da Fundação estende-se a todas as associações de classe, premissa sobre a qual ergue a suposição de que a FJSN, com esse procedimento, estaria generalizando o seu conceito de que as associações são contrárias aos interesses coletivos se aplica às Federações da Indústria, do Comércio, Associação Comercial, Sindicato da Indústria de Construção Civil e várias outras entidades.

## DISCRIMINAÇÃO

Na recarga contra a Fundação, o presidente da Ademi, Carlos Augusto de Azevedo, procura enfatizar o critério discriminatório da composição do Conselho Municipal do Plano Diretor, salientando que mesmo o presidente ou outro representante da Câmara Municipal foram lembrados. Azevedo negou também que a Ademi em algum momento tenha insinuado que o PDU tivesse sido "bolado para algum fim", aduzindo, porém a autora do PDU preferiu "contornar problemas, ao invés de os enfrentar e dar soluções capazes de compatibilizá-los com o crescimento da cidade, evitando-se seu estrangulamento". Essa constatação, segundo a Ademi, pode ser extraída dos próprios argumentos da FJSN, segundo os quais o plano teria sido feito atendendo às limitações de infraestrutura projetadas para Vitória.

Desfiando novas críticas, o manifesto da Ademi-ES prossegue: "está certo controlar a densidade demográfica regulando-se a distribuição de população e das atividades por toda a cidade. Não está certo, porém, em nossa opinião, adensar ainda mais certas

regiões já densas, em comparação a outras, porque naquelas inexistam problemas de abastecimento de água, por exemplo, para condicionar estas, como é o caso de Jardim Camburi, de invejável situação topográfica, mas que padece de problemas de abastecimento de água de difícil, mas não impossível solução, a uma densidade demográfica muito baixa, exclusivamente formada de unidades unifamiliares, a uma taxa de ocupação de 50% e coeficiente de aproveitamento 1, pela simples razão da inépcia do Poder Público.

## INCAPACIDADE

A propósito da "inépcia do Poder Público" que a Ademi cita como razão da manutenção de áreas com baixa densidade demográfica, a entidade discrimina exemplos da incapacidade do poder público oferecidos pela dificuldade em implantar infraestrutura, abertura de vias, recolhimento de lixo, canalização de esgotos pluviais e sanitários, encontrados não só nas áreas acima da cota de 50 m, mas também em locais abaixo desse nível. Com uma flagrante ironia, a entidade dos empresários do setor imobiliário destaca que o argumento da Fundação não procede arguindo que o Poder Público optou pelos aterros hidráulicos da Esplanada Capixaba, da Ilha do Príncipe, de Santo Antônio, da Praia do Suá (Comdusa), do Campus Universitário, e do agora anunciado aterro de Camburi, locais que igualmente demandava soluções, mesmo não se situando acima da cota de 50 m, "e se omitiu quanto à ocupação dos aterros dos mangais ao longo das avenidas Vitória e Cezar Hilal, em direção ao mar, abrangendo todo o Forte São João, Ilha de Monte Belo, Bento Ferreira, etc. ao mesmo tempo que contribuiu, com sua omissão, para a invasão dos morros e mangais pelas favelas e palafitas".

A proposta — continuou a Ademi — de ocupação legalmente ordenada das propriedades privadas situadas nos topos e suas encostas dos morros acima da cota de 50 m, destituídas de revestimentos naturais florestais ou arbóreos (não nos referimos aos terrenos devolutos do Estado, e

sim às propriedades particulares) é coerente e realista. Se o Poder Público mais uma vez se omitir a um disciplinamento jurídico de incentivo para essas áreas e não optar para a ocupação proposta por esta Ademi-ES, certamente contribuirá para a continuação da política de favelamento ou ocupação clandestina", adverte a entidade. "Preferir o Poder Público, ao seu comodismo, taxar, desde logo, de elitista, para merecer maiores considerações" (...) é como se quisesse ignorar que a ocupação clandestina fatalmente virá um dia, e que não faltará, a seguir a essas situações de fato que vierem a ser constituídas nas citadas áreas, quem se apresente como defensor dos invasores carentes, a pretexto do interesse social em jogo, e a abertura política aí está para que prognostiquemos cada vez maiores tolerâncias".

## NECESSIDADE

A Ademi lembra também, em reforço da sua tese, que o Plano, como admitem seus próprios defensores, surgiu da necessidade imperiosa de fazer com que o Poder Público dispusesse de um instrumento legal capaz de lhe oferecer suporte para suas reivindicações na esfera Federal, a fim de procurar obter recursos para aplicação exatamente em investimentos sociais e urbanização de bairros constituídos das favelas e palafitas, conquistadas pelos imigrantes e carentes aos mangais.

O último tópico ao qual a entidade dos empresários faz menção é o argumento da FJSN de que o Centro da Cidade vem sofrendo esvaziamento e perdendo sua animação. Mesmo essa ponderação não escapa à crítica da Ademi: "exigir dos particulares a precipitação do deslocamento do centro, deveria o plano, com muito maiores razões, incluir todos os próprios da União, Estados e Municípios que ocupam, e às vezes nem mesmo a eles dão utilização adequada, uma quantidade muito grande de terrenos e prédios, no Centro, onde funcionam os serviços públicos, que nenhuma animação trazem à área fora dos seus expedientes normais dos dias úteis, nos sábados, domingos e feriados, impedindo de maneira muito mais drástica, o prolapado papel que o Centro deveria desempenhar do ponto de intercâmbio social e cultural da população".