

Aumenta polêmica em torno do Plano Diretor Urbano

Frederick Brun Vieira

Debatido intensamente há cerca de 15 dias, o Plano Diretor Urbano de Vitória vem sendo severamente criticado pelo empresariado local, insatisfeito com a mudança de perspectiva que o PDU propõe para o desenvolvimento da cidade, objetivando a melhoria da qualidade de vida da população. No último dia 14, por exemplo, a Associação de Empresas do Mercado Imobiliário do Espírito Santo (Ademi) deu

prosseguimento ao ciclo de discussões que fora promovido na semana retrasada pela Prefeitura de Vitória e mandou um documento ao prefeito Carlos Von Schilgem alertando para a possibilidade de desemprego em massa e caos das empresas do mercado imobiliário, com sérias consequências sociais e políticas. Fez também uma série de sugestões visando à modificação do Plano. Como supervisor da equipe técnica que elaborou o PDU, o secretário do Planejamento, Arlindo Vilaschi, retruca considerando que não há motivos para prever limita-

ções ou prejuízos às classes produtoras, uma vez que o próprio PDU prevê um crescimento populacional para o município três vezes superior ao atual. Alheio, talvez a estas considerações, mas certo de que Vitória necessita de uma legislação eficaz que ordene seu crescimento, está o líder comunitário Francisco Salles, de Goiabeiras. Ele acha que se houver possibilidade dos dois interesses serem conciliados, melhor. Se não, que o interesse da coletividade se sobreponha ao de grupos econômicos: "Afinal, nós somos maioria", diz ele.

Imobiliárias fazem críticas

A possibilidade de ocorrência de desemprego em massa, "e suas sérias consequências sociais e políticas", ficou evidenciada na mais importante das críticas partidas do empresariado capixaba contra o PDU, pois foi elaborada pelo órgão representativo da classe, a Ademi. Conforme o documento, enviado à Prefeitura de Vitória, o Plano ainda "compromete a estabilidade das pequenas e médias empresas locais em proveito das grandes que aqui se implantaram e logo estocaram os melhores terrenos, aprovaram grandes projetos, têm acesso fácil ao Sistema Financeiro Habitacional e outros meios financeiros, tráfego de influência na esfera federal e demais setores governamentais".

As críticas da Ademi, feitas através de 17 itens, consideram que o Plano desaquece, desde logo, o mercado de oferta de imóveis e lembra que já há algum tempo várias empresas estão em colapso, podendo a atual crise ser acentuada na direção de um caos. Outra consideração da Ademi é quanto à elaboração propriamente dita do Plano, que, "por ter caráter eminentemente regional, dele deveriam ter participado os engenheiros e técnicos da Prefeitura, com maior consciência da realidade atual".

A Ademi acha também que o projeto "parece querer alcançar o ideal, tentando buscar a sonhada perfeição, casos em que a teoria costuma contrastar com a prática, sendo preferível encontrar o ponto de equilíbrio, procurando-se andar com os pés no chão". Diz ainda que o enquadramento de parte da cidade nas classificações de Zonas Residenciais 1, 2 e 3 e Zona Comercial 1 "parece pecar pelo exagero. As experiências das ilhas do Frade e do Boi e aterro da Condusa al estão para comprovar que na prá-



Carlos Augusto de Azevedo, da Ademi

não deixar dúvidas na sua interpretação". O referido artigo disciplina os recuos de frente dos terrenos de esquina, na hipótese em que a medida de profundidade média tomada em relação à testada de maior dimensão seja inferior a 12 metros.

Outra sugestão contida no documento diz apresenta os meios financeiros com os quais possa contar para poder executar o plano, como também indenizar os proprietários", dizem também os empresários. Para isso, citam os artigos 207, 208, 224 e 234.

Outra sugestão é a duplicação de prazos previstos no PDU para a execução de pro-

Refutando completamente as críticas que vêm sendo feitas ao PDU e que se baseiam na eventual limitação do crescimento de Vitória, em função de sua implantação, o secretário do Planejamento, Arlindo Vilaschi, considerou: "Quem faz estas críticas deve achar que a população é ingênua ou que não possui a mínima habilidade numérica. Afinal, o Plano prevê um crescimento para a cidade de até 500 mil habitantes. Mais de três vezes, portanto, que o número atual de 160 mil pessoas. Onde está a limitação, então?"

Vilaschi demonstrou também que o PDU não pretende fortalecer o Executivo em detrimento do Legislativo, exibindo, simplesmente, uma cópia do projeto de lei respectivo, que foi encaminhado à Câmara dos Vereadores e que já se encontra em tramitação. No artigo 8º, que define a competência do Conselho Municipal do Plano Diretor, sublinhou as palavras chave: orientar, formular, promover, participar, opinar, participar, promover, opinar, desempenhar, exercer e elaborar. Com isso, Vilaschi quis dizer que o Conselho funcionará apenas como órgão de assessoramento do prefeito.

AS ORIGENS

Considerando as origens do planejamento no Espírito Santo, o secretário do Planejamento lembrou a elaboração do Plano Agache (urbanista internacionalmente conhecido), já em 1945, quando foram formulados alguns princípios que pudessem orientar o crescimento da cidade. Não há atualmente nenhuma cópia do Plano guardada para consulta, pois ao que parece, as que existiam se perderam. "Estou até disposto a recomprar financeiramente quem me trouxer uma", disse o secretário.

Depois do Plano Agache, Vitória só veio a ter uma legislação urbanística em 1945, com uma lei que dispunha inclusive sobre gabaritos de prédios. Só mais recentemente, em 1970, é que começaram os estudos que culminaram com o Plano de Desenvolvimento Integrado, que utilizou como consultoria o escritório do arquiteto Maurício Roberto. Em 1976, com a implantação da Fundação Jones dos Santos Neves, foi elaborado o Plano de Estruturação do Espaço da Grande Vitória, seguindo-se diversos planos setoriais. A elaboração do Plano Diretor Urbano levou em consideração tudo o que já foi feito anteriormente.

Vilaschi observou que o Plano Diretor não pretende um controle sobre a propriedade privada, mas sobre o uso que se faz dela, tendo em vista os parâmetros constitucionais que sobrepõem o interesse coletivo ao individual. Nesse sentido, não acha que o Plano,

Os técnicos justificam o PDU



Vilaschi não vê obstáculo

que pretende basicamente uma melhoria qualitativa da vida da população, venha a causar prejuízos às classes produtoras, mas, talvez, uma redução dos lucros dos especuladores, principalmente os do setor imobiliário.

Não vê, assim, como o PDU possa limitar as atividades comerciais e industriais da cidade, muito embora estabeleça modelos de assentamento urbano que logicamente não permitem a construção indiscriminada na cidade, mas pretendem um ordenamento, que beneficiará, a seu ver, tanto a população quanto a economia municipal, na medida em que prevenirá os problemas que frequentemente são causados pela falta de planejamento.

Nesse sentido, acha que, ao se prever um crescimento populacional de até mais de três vezes o atual, para a cidade, não se estará colocando qualquer tipo de obstáculo ao pleno desenvolvimento da livre iniciativa. Vilaschi refutou também os comentários de que o PDU pretende fortalecer o Poder Executivo através da constituição do Conselho Municipal, que está previsto para gerir o Plano. Quanto a isto, considerou que atualmente todas as decisões estão centralizadas no prefeito ou no secretário de Obras e que o primeiro pode, por decreto, estabelecer limitações de gabaritos sem disso dar satisfação à Câmara dos Vereadores.

O Conselho seria, então, uma forma de distribuir mais esta responsabilidade através de nove membros, sendo secretários municipais de Obras, Fazenda, Serviços Urbanos, representante da Fundep e diretor do Escritório de Planejamento Integrado e quatro representando a Fundação Jones dos Santos Neves, Ufes, Instituto dos Arquitetos do Brasil e Sociedade de Engenharia do Espírito Santo. Conforme argumenta o secretário, o Conselho

não teria poder decisório e pediu, inclusive, que fosse publicada a competência do órgão, conforme definida no projeto enviado à Câmara e que é a seguinte:

1. Orientar a aplicação da legislação municipal atinente ao desenvolvimento urbano, estabelecendo-lhe interpretação uniforme e adequada; Opinar sobre os projetos legislativos e regulamentares necessários à atualização e complementação do Plano Diretor Urbano e demais legislações municipais atinentes ao desenvolvimento urbano; formular as diretrizes da política de desenvolvimento urbano do Município de Vitória.

Promover as atividades do planejamento urbano municipal, relativamente ao Plano Diretor Urbano, e acompanhar-lhes a execução, em especial quanto ao estabelecimento, atualização permanente e revisão periódica da ordenação do uso e do parcelamento do solo urbano e das prioridades para a ação governamental; participar da elaboração e execução do Plano Diretor Urbano e dos demais programas e projetos atinentes ao desenvolvimento urbano, bem como da programação dos respectivos investimentos.

Opinar sobre as propostas orçamentárias e de programas de investimentos públicos anuais e plurianuais dos órgãos e entidades da administração municipal, direta e indireta, na parte atinente ao desenvolvimento urbano; participar da elaboração do Plano de Obras do Município de Vitória e promover sua compatibilização com as atividades do planejamento municipal, relativamente ao Plano Diretor Urbano e, ainda, com a execução orçamentária anual e plurianual.

Promover a integração das atividades do planejamento urbano municipal atinentes ao desenvolvimento estadual e regional, em especial quanto ao ordenamento de obras e serviços de interesses comuns da Aglomeração Urbana da Grande Vitória; opinar, quando solicitado pelo prefeito municipal ou por seu presidente, sobre qualquer matéria atinente ao desenvolvimento urbano; desempenhar as funções de órgãos de assessoramento na promoção, coordenação e controle da ação governamental atinente ao desenvolvimento urbano; exercer outras atividades que lhe venham a ser conferidas e elaborar o seu regimento interno.

Um ponto que também foi destacado por Vilaschi foi a perspectiva de execução do Plano, depois deste ser aprovado pela Câmara. Ele disse que ficará por conta da consciência dos administradores do município evitar que o PDU tenha pouco efeito prático, como ocorreu com o Plano Agache e a lei de 1954 — que foi modificada inúmeras vezes casuisticamente.

brio, procurando-se andar com os pés no chão". Diz ainda que o enquadramento de parte da cidade nas classificações de Zonas Residenciais 1, 2 e 3 e Zona Comercial 1 "parece pecar pelo exagero. As experiências das ilhas do Frade e do Boi e aterro da Condusa al estão para comprovar que na prática esse sistema não funciona".

O artigo do projeto de lei que proíbe a instalação de algumas atividades comerciais nas avenidas Jerônimo Monteiro, Getúlio Vargas e Princesa Isabel, rua Sete de Setembro e Praça Costa Pereira também é criticado pela Ademi. Ela vê a necessidade de exclusão das três primeiras da relação, pois é lá que os estabelecimentos bancários se situam tradicionalmente. Também não acha necessária a preservação da residência Cerqueira Lima, situada na rua Dionísio Rosendo, conforme proposta pelo PDU, por achar que ela "atrapalha a rua".

Com a finalidade de alargar a atual escadaria que é beco de acesso à Catedral, pela Jerônimo Monteiro, propõe o documento dos empresários que não seja considerada para fins de preservação o imóvel situado na rua Duque de Caxias nº 228, que é o Hotel Europa. Outra vantagem relacionada é o alargamento da própria rua Duque de Caxias. Os empresários acham por outro lado, que deve ser de 60, não 30 metros, como estabelece o PDU, a classificação de zonas comerciais em relação ao alinhamento de vias arteriais e coletoras.

Faz também sugestões em termos de redação para o artigo 66 do projeto, "a fim de

não deixar dúvidas na sua interpretação". O referido artigo disciplina os recuos de frente dos terrenos de esquina, na hipótese em que a medida de profundidade média tomada em relação à testada de maior dimensão seja inferior a 12 metros.

Outro subsídio contido no documento diz respeito ao artigo 99, que dá o prazo de seis meses para que as diretrizes urbanísticas municipais fixadas para áreas a serem parceladas continuem a valer, após a aprovação do Plano. Os empresários querem um prazo de doze meses e igual prazo para a validade da aprovação municipal do projeto de loteamento, conforme contida no artigo 104.

A redução substancial das testadas e áreas superficiais, mínima e máximas também é pedida pelos empresários, como proposta de modificação do PDU, que quer também a correção das implicações nele contidas a respeito de fração ideal de terreno e coisas comuns. Acha também a Ademi que devem ser corrigidas o percentual para manutenção de áreas livres de uso comum e elevado o coeficiente de aproveitamento e taxa de ocupação, "sob pena de inviabilizar todo e qualquer tipo de projeto de loteamento condomínio ou incorporação, por temerários".

— Desejamos, outrossim, apresentar nossos justificados receios em relação à forma da municipalidade poder conciliar o interesse público ou social com o particular, na parte do projeto que trata da proteção ambiental e paisagística, quando não

apresenta os meios financeiros com os quais possa contar para poder executar o plano, como também indenizar os proprietários", dizem também os empresários. Para isso, citam os artigos 207, 208, 224 e 234.

Outra sugestão é a duplicação de prazos previstos no PDU para a execução de processos administrativos, conforme consta no artigo 263 e para o início de obras, conforme o 264, a partir da vigência do PDU. O décimo sexto item do documento dos empresários diz respeito aos centros de bairros propostos, um entre as avenidas Vitória, Beira Mar, Paulino Muller e Alberto Torres e outro no entroncamento da Marulpe com a Marechal Campos.

Os empresários acham que os dois "minúsculos" centros são incapazes de competir com o Centro da Cidade. "Este não será descongestionado, salvo se outro verdadeiro Centro da Cidade com ele se rivalizar em termos de grandeza competitiva. E o corretivo para isso seria talvez estimular a formação de novo Centro da Cidade em área de igual grandeza, ao mesmo tempo que vedar a construção de edificações para fins não residenciais no atual Centro da Cidade.

A última consideração dos empresários é quanto aos terrenos de marinha: "O projeto comete a falha de se omitir completamente em relação à maior realidade de nossa cidade, qual seja, desconhecer o fato de que há uma quantidade muito grande de terrenos de marinha não aforados.

mente. Vilaschi observou que o Plano Diretor não pretende um controle sobre a propriedade privada, mas sobre o uso que se faz dela, tendo em vista os parâmetros constitucionais que sobrepõem o interesse coletivo ao individual. Nesse sentido, não acha que o Plano,

Em outra sessão incondicionalmente a proposta básica do PDU, que é a de melhoria da qualidade de vida da população, o presidente do Centro Comunitário de Goiabeiras III, Francisco Salles, não aprovou a maneira como foram realizados os debates sobre o Plano, na semana retrasada: "Eu não fui convidado e acredito que outros líderes comunitários também não foram. Acho que a presença mais importante seria a do povo, que na verdade não pôde dar sua opinião".

Salles, que já foi vereador na década de 50, pelo Partido Democrata Cristão, lembra-se de ter sido aprovada uma lei naquela época que também restringia as construções em alguns pontos, no centro, impedindo que os prédios que fossem construídos na Avenida Beira Mar tivessem mais de oito andares. Só que, faz questão de observar, a Prefeitura não teve o mínimo interesse de fazer cumprir a lei, tendo surgido, em consequência, altos prédios que impedem a circulação normal do ar na área. Por isso, prefere não comentar as

perspectivas de cumprimento do PDU no futuro. O presidente do Centro Comunitário de Goiabeiras III acha muito importante que se ordene o crescimento da cidade, a fim de que seus habitantes possam não ser tolhidos pelos desenvolvimento. Nesse sentido, vê a importância dos modelos de assentamento urbano, segundo cada uma das áreas da cidade, voltando a afirmar, todavia, que seu cumprimento dependerá muito de fatores políticos.

Um dos mais importantes pontos ressaltados por Salles a respeito do PDU é o problema do trânsito, que ele vê como muito complexo e cujo equacionamento considera das maiores necessidades da cidade. Mas o PDU coloca a necessidade de, no futuro, se implantar um pré-metrô passando pelo centro, o qual o presidente do Centro Comunitário de Goiabeiras considerou da seguinte forma: "Aí não. Já pensou no pré-metrô — metrô de superfície — passando pela

Plano, depois deste ser aprovado pela Câmara. Ele disse que ficará por conta da consciência dos administradores do município evitar que o PDU tenha pouco efeito prático, como ocorreu com o Plano Agache e a lei de 1954 — que foi modificada inúmeras vezes casuisticamente.

A comunidade também quer opinar

Jerônimo Monteiro? Vai engarrar mais ainda".

Um outro aspecto também considerado por ele refere-se à polêmica que vem sendo travada em torno dos eventuais prejuízos que as classes produtoras, "os capitalistas", venham a ter com a efetivação do Plano Diretor. "Se fosse possível conciliar o interesse da população com o dos empresários, tudo bem. Mas, na impossibilidade disso ser conseguido, acho que eles, mais ricos, devem mesmo ficar com os prejuízos. Afinal, nós somos a maioria e tudo o que queremos é uma melhoria das condições de vida".

Finalizando, Salles considerou que ainda espera ser chamado para debater o PDU. Ele nutre esta esperança considerando que os debates já realizados "talvez tenham abordado somente a parte técnica do Plano e, por isso, só os empresários tenham comparecido". Se chamado, espera dar uma significativa contribuição, principalmente porque só tem ouvido falar do Plano através da imprensa e não teve sequer a oportunidade de ler o seu texto.