

# Findes sugere através de documento à PMV modificações no PDU

Acenuando seu apoio às sugestões feitas pelo Sindicato da Indústria da Construção Civil, sobre o Plano Diretor Urbano de Vitória, a Federação das Indústrias do Espírito Santo destacou, em ofício dirigido ao prefeito Carlos Alberto von Schilgen, que "o Poder Executivo municipal está se investindo de amplas atribuições em assuntos que nos parecem de competência do Legislativo, especialmente no tocante ao processo de revisão do PDU".

No mesmo ofício, enviado ontem, a Findes, de qualquer forma, reafirmou sua opinião favorável ao Plano Diretor Urbano de Vitória, mas ponderando que "as melhorias relacionadas ao gabarito ficam praticamente inviabilizadas diante de outros parâmetros, como o coeficiente de aproveitamento e afastamento laterais, tendo em vista as dimensões do parcelamento do solo adotadas para Vitória".

## SUGESTÕES

A Federação das Indústrias formulou sugestões de caráter estrutural e quanto ao conteúdo do PDU. No primeiro plano, a entidade criticou a "excessiva auto-atribuição de poder regulamentador", de que se investiu o Poder Executivo, e a "excessiva amplitude de atribuições e competência do Conselho Municipal do Plano Diretor Urbano" — neste caso, "nenhum outro órgão ou poder poderá ter a iniciativa de propor a alteração do PDU a não ser o seu conselho municipal".

Assim, "a composição do Conselho Municipal do PDU deveria incluir, além do representante da Federação das Indústrias, um membro representante do Sindicato da Indústria da Construção Civil", sugere a Findes. "Não se trata de fazer prevalecer os interesses do setor da construção civil, por ser impossível com um membro representante em um colegiado de 20 membros, mas de ser ouvido, em caráter permanente, o Sindicato, através de seu representante, em todos os assuntos que interessem à classe empresarial do setor", explicou o ofício.

## FUNDO DE QUINTAL

Além de não expressar com fidedignidade a categoria, o epíteto é pejorativo e poderia ser evitado, diz a Findes, lembrando que no artigo 38 do PDU, as indústrias de pequeno porte são caracterizadas como sendo, "em geral, representadas por pequenas manufaturas de fundo de quintal, cuja área de construção não deve exercer de 100 metros quadrados". Segundo a Federação, "nenhuma qualificação de pequena indústria feita no Brasil, até aqui, indicou-a como sendo pequena manufatura de fundo de quintal".

Em outro artigo, de número 90, a Findes apóia a sugestão do Sindicato da Indústria da Construção Civil, que altera a cota superior do piso do pavimento térreo para 2,80 metros. De acordo com a Federação, a emenda justifica-se plenamente, quando se considera que a estrutura do subsolo de Vitória é, invariavelmente, rochosa ou constituindo um lençol de água. "Em ambos os casos, o aproveitamento do subsolo pode ficar extremamente oneroso, o que inviabiliza um recurso construtivo de grande utilidade econômica e operacional".

## CASUÍSMO

Com relação ao artigo 93 do PDU, que determina que a altura das edificações e equipamentos para uso industrial será fixada, caso a caso, em razão da atividade específica, mediante resolução do Conselho Municipal, a Findes considera uma "restrição injustificada para o uso da propriedade, condicionando-se a exames casuísticos a aprovação".

A Federação entende que "a própria indicação das zonas de uso, que são bastante restritas em termos de localização das Indústrias, já prevê a possibilidade de um gabarito maior ou menor para a edificação industrial, cujos limites superior e inferior não variam tanto, a ponto de merecer um exame caso a caso. Por outro lado, trata-se de medida que burocratiza o processo de decisão de edificações para fins industriais a ponto de desestimular-las".

## PROPRIEDADE PRIVATIVA

Também apoiando sugestão do Sindicato da Indústria da Construção Civil, a respeito do artigo 96, a Findes pede a substituição da expressão "da área de propriedade exclusiva" para "da área de propriedade privada".

"Não se trata aqui de se caracterizar a área útil da unidade residencial. Esta, além da área privativa, compreende outras áreas de uso comum (circulação, escadas, áreas de lazer); que agrega uma quantidade muito maior de metros quadrados de área construída, exigindo, conseqüentemente, pelos modelos de assentamento, um número maior de vagas para a guarda de veículos por unidade residencial", explica a Federação das Indústrias.

## GARAGEM

No mesmo artigo 96, parágrafo 4º a Findes frisa que suas disposições prevêem acesso independente a cada vaga de garagem, "Trata-se de uma exigência amplamente justificável, quando corresponder uma vaga para cada apartamento, a fim de se evitar dificuldades de acesso às mesmas." Há, entretanto, uma hipótese em que a vaga obstruída não constitui problema, sugere a Federação: "quando se trata de duas vagas para a mesma unidade residencial".

A Findes apóia também alteração na parte final do artigo 140, "no sentido de que os projetos técnicos dos condomínios por unidades autônomas, quando não servidas por redes públicas de abastecimento de água potável e de energia elétrica, devam ser submetidos à aprovação das respectivas concessionárias, ao invés da aprovação municipal".

## ÁREA DE ANIMAÇÃO

A Federação contesta conceituações emitidas nos artigos 150 e 151 a respeito dos logradouros identificados como de animação. Com efeito, apesar de achar "bastante válida," a concepção de logradouros de animação para o centro urbano, normalmente esvaziado de atividades sociais e oferecendo perigo para eventuais transeuntes", a entidade diz que não consegue visualizar a possibilidade de transformação de locais como as avenidas Jerônimo Monteiro, Getúlio Vargas e Princesa Isabel, em logradouros de animação.

A Findes justifica sua opinião, "levando em conta o intenso fluxo de tráfego que ocorre nessas vias, para as quais não há alternativas no nosso apertado centro da cidade. Assim, sendo, somos contrários à identificação dessas vias como logradouros de animação, exceto se conjugada com outra medidas como a "pedestristização" das mesmas, construção de calçadas e vias exclusivas para pedestres naqueles logradouros".

## E OS CARROS?

Segundo o ofício da Findes, a proibição de abertura para garagens em diversas vias do centro da cidade e de edificação de garagens comerciais em inúmeros outros logradouros das zonas comerciais 1 e 2, mostra a virtual impossibilidade de construção desses equipamentos de guarda de veículos, tanto comerciais como nos próprios edifícios residenciais.

De acordo com a Findes este posicionamento é conflitante com as disposições do artigo 154, que no seu inciso II, prevê o estímulo à construção de edifícios — garagem, preferencialmente na Esplanada Capixaba e Aterro da Ilha do Príncipe. Além do mais, "as restrições

A Tribuna, 09 de Agosto de 1980

tigo 38 do PDU, as indústrias de pequeno porte são caracterizadas como sendo, "em geral, representadas por pequenas manufaturas de fundo de quintal, cuja área de construção não deve exercer de 100 metros quadrados". Segundo a Federação, "nenhuma qualificação de pequena indústria feita no Brasil, até aqui, indicou-a como sendo pequena manufatura de fundo de quintal".

Em outro artigo, de número 90, a Findes apóia a sugestão do Sindicato da Indústria da Construção Civil, que altera a cota superior do piso do pavimento térreo para 2,80 metros. De acordo com a Federação, a emenda justifica-se plenamente, quando se considera que a estrutura do subsolo de Vitória é, invariavelmente, rochosa ou constituindo um lençol de água. "Em ambos os casos, o aproveitamento do subsolo pode ficar extremamente oneroso, o que inviabiliza um recurso construtivo de grande utilidade econômica e operacional".

### CASUÍSMO

Com relação ao artigo 93 do PDU, que determina que a altura das edificações e equipamentos para uso industrial será fixada, caso a caso, em razão da atividade específica, mediante resolução do Conselho Municipal, a Findes considera uma "restrição injustificada para o uso da propriedade, condicionando-se a exames casuísticos a aprovação".

A Federação entende que "a própria indicação das zonas de uso, que são bastante restritas em termos de localização das Indústrias, já prevê a possibilidade de um gabarito maior ou menor para a edificação industrial, cujos limites superior e inferior não variam tanto, a ponto de merecer um exame caso a caso". Por outro lado, trata-se de medida que burocratiza o processo de decisão de edificações para fins industriais a ponto de desestimular-las".

### PROPRIEDADE PRIVATIVA

Também apoiando sugestão do Sindicato da Indústria da Construção Civil, a respeito do artigo 96, a Findes pede a substituição da expressão "da área de propriedade exclusiva" para "da área de propriedade privativa".

"Não se trata aqui de se caracterizar a área útil da unidade residencial. Esta, além da área privativa, compreende outras áreas de uso comum (circulação, escadas, áreas de lazer); que agrega uma quantidade muito maior de metros quadrados de área construída, exigindo, conseqüentemente, pelos modelos de assentamento, um número maior de vagas para a guarda de veículos por unidade residencial", explica a Federação das Indústrias.

### GARAGEM

No mesmo artigo 96, parágrafo 4º a Findes frisa que suas disposições prevêem acesso independente a cada vaga de garagem, "Trata-se de uma exigência amplamente justificável, quando corresponder uma vaga para cada apartamento, a fim de se evitar dificuldades de acesso às mesmas." Há, entretanto, uma hipótese em que a vaga obstruída não constitui problema, sugere a Federação: "quando se trata de duas vagas para a mesma unidade residencial".

A Findes apóia também alteração na parte final do artigo 140, "no sentido de que os projetos técnicos dos condomínios por unidades autônomas, quando não servidas por redes públicas de abastecimento de água potável e de energia elétrica, devam ser submetidos à aprovação das respectivas concessionárias, ao invés da aprovação municipal".

### ÁREA DE ANIMAÇÃO

A Federação contesta conceituações emitidas nos artigos 150 e 151 a respeito dos logradouros identificados como de animação. Com efeito, apesar de achar "bastante válida," a concepção de logradouros de animação para o centro urbano, normalmente esvaziado de atividades sociais e oferecendo perigo para eventuais transeuntes", a entidade diz que não consegue visualizar a possibilidade de transformação de locais como as avenidas Jerônimo Monteiro, Getúlio Vargas e Princesa Isabel, em logradouros de animação.

A Findes justifica sua opinião, "levando em conta o intenso fluxo de tráfego que ocorre nessas vias, para as quais não há alternativas no nosso apertado centro da cidade. Assim, sendo, somos contrários à identificação dessas vias como logradouros de animação, exceto se conjugada com outra medidas como a "pedestriação" das mesmas, construção de calçadas e vias exclusivas para pedestres naqueles logradouros".

### E OS CARROS?

Segundo o ofício da Findes, a proibição de abertura para garagens em diversas vias do centro da cidade e de edificação de garagens comerciais em inúmeros outros logradouros das zonas comerciais 1 e 2, mostra a virtual impossibilidade de construção desses equipamentos de guarda de veículos, tanto comerciais como nos próprios edifícios residenciais.

De acordo com a Findes este posicionamento é conflitante com as disposições do artigo 154, que no seu inciso II, prevê o estímulo à construção de edifícios — garagem, preferencialmente na Esplanada Capixaba e Aterro da Ilha do Príncipe. Além do mais, "as restrições adicionais indicadas no artigo 216, para aprovação da implantação de garagens comerciais, acrescentam outras dificuldades insuperáveis para qualquer iniciativa nesse sentido. Daí perguntamos: Onde ficarão os carros? Nas ruas, como atualmente?"