

AS 23064

PDU

**João Luiz de Menezes Tovar**

Nossa participação como Conselheiro do PDU, nesses três anos de vigência da lei, representando a Findes, deu-nos o conhecimento necessário para formular propostas visando ao aprimoramento do Plano Diretor Urbano de Vitória, documento esse resultante de um trabalho consciente feito por uma comissão criada pela Federação das Indústrias do Estado do Espírito Santo, Ademi-ES e Sindicato da Indústria da Construção Civil no Estado do Espírito Santo.

Dentre as propostas que apresentamos, uma vem causando maior polêmica: é a que diz respeito ao gabarito de Camburi.

A Lei nº 3.158/84, que instituiu o PDU, limitou a altura dos prédios naquela região, em quatro pavimentos, com ocupação de até 65% da área do terreno, devendo, por oportuno, registrar-se que não era essa a intenção do Instituto Jones dos Santos Neves — autor do plano — que permitia, no seu projeto original, prédios de até 12 andares.

Observando o crescimento daquela região verifica-se que a sua gradativa ocupação a está massificando com a ocupação integral dos 65% permitidos na lei — pela imposição da padronização das construções em quatro andares — acarretando-lhe, em consequência, uma desagradável monotonia urbanística, além de bloquear a aeração do bairro.

A proposta da Findes não implica em qualquer acréscimo do metro quadrado de construção em relação ao que hoje é permitido, afastando, portanto, o argumento de especulação imobiliária. Possibilita no entanto — e somente para os terrenos com área superior a 750m², mediante redução de 65% para 35% da sua área de ocupação — atingir-se o limite máximo de sete pavimentos.

Exemplificando: em um terreno de 1.000m² é permitido atualmente construir-se um edifício de quatro pavimentos com área de construção máxima de 1.950m², ocupando 650m² do terreno.

A proposta permitirá a opção de se construir os mesmos 1.950m² ocupando apenas 350m² (e não 650m²) do terreno, até sete andares.

O exemplo acima por si só demonstra, e com clareza, os benefícios dessa proposta para o bairro. Maior aeração, construções em centro de terreno com áreas de lazer — hoje inexistentes — e valorização da arquitetura da cidade, beneficiando, sob todos os aspectos, os atuais e futuros moradores.

Além disso, a proposta da Findes oferece mais alternativas para o exercício da criatividade dos arquitetos, que não ficarão presos aos atuais quatro pavimentos, possibilitando-os fugir daquela monotonia urbanística desaprazível criada pela massa de edificações niveladas pelo telhado, podendo, dentro de suas concepções técnicas, proporcionar a valorização arquitetônica daquele bairro.

Pelo exposto é que não conseguimos entender a posição de alguns que, sem conhecer os detalhes da proposta, criticam-na, sem justificativas plausíveis, o que nos leva a concluir que, ou realmente a desconhecem, ou, se a conhecem, apenas colocam-se numa posição contrária simplesmente, por se tratar de uma proposição que partiu da iniciativa privada.



João Luiz de Menezes Tovar é presidente do Sindicato da Indústria da Construção Civil do Estado do Espírito Santo e membro do Conselho Municipal do PDU