

# O PDU e o gabarito de Camburi

A123073  
**Luiz Carlos Menezes**

No momento em que o prefeito Hermes Laranja declara estar disposto a proceder a um reexame da lei que instituiu o PDU de Vitória para, de forma democrática, introduzir os ajustes que se fizeram necessários, cabe aqui tecermos alguns esclarecimentos sobre uma das questões mais polêmicas do plano, ou seja, o gabarito de Jardim da Penha e Jardim Camburi.

Como é sabido, o gabarito máximo dos edifícios em Camburi é de quatro pavimentos. Não por ser esse entendimento dos técnicos do Instituto Jones dos Santos Neves, mas sim por persuasão da Associação de Moradores de Jardim da Penha, cujos representantes, não entenderam ou não quiseram entender a proposta original daquele Instituto. Aliás, é importante que fique bem claro que aquela proposta — que concebia prédios de mais de quatro pavimentos com menor taxa de ocupação dos terrenos — é de exclusiva autoria dos técnicos que elaboraram o PDU, portanto, isenta de qualquer participação da indústria imobiliária.

Sob as alegações de que a construção de edifícios mais altos iria prejudicar a qualidade de vida do bairro, de que Jardim da Penha não conta com infra-estrutura suficiente para receber edifícios altos e ainda de que

tratava-se de um interesse dos especuladores imobiliários, não foi difícil, na ocasião, modificar a proposição dos técnicos e padronizar em quatro pavimentos o gabarito daquele bairro.

No entanto, um melhor exame da questão torna evidente que aqueles argumentos não correspondem à realidade. É perfeitamente possível se estabelecer limitações de população para um bairro sem padronização do gabarito. Basta que se estabeleça um limite para a área edificável. Portanto, são dois os parâmetros que devem ser empregados para limitar a capacidade populacional de um bairro ou zona de uma cidade: um deles é a taxa de ocupação dos terrenos e o outro o número de pavimentos dos prédios. É possível se conjugar adequadamente esses dois parâmetros de tal forma que se construa exatamente a mesma área com menor taxa de ocupação do terreno e maior número de pavimentos. Exemplificando: em um terreno de 1.000m<sup>2</sup>, no qual seja permitida a construção de um edifício que ocupe 75% da sua área e com limite de altura de quatro pavimentos; será possível se edificar um prédio com área total de 3.000m<sup>2</sup> (750m<sup>2</sup> x 4). Ora, se a legislação permitisse a conjugação dos dois parâmetros, poder-se-ia, no mesmo terreno, construir um edifício com dez andares, cada andar com 300m<sup>2</sup>, totalizando os mesmos 3.000m<sup>2</sup> (300m<sup>2</sup> x 10). Neste caso, se estará ocupando apenas 30% do terreno com a edificação e preservando 70%.

Diante desse exemplo, tornam-se inconsistentes os argumentos dos defensores do gabarito padronizado em quatro pavimentos. Senão vejamos: 1º) A qualidade de vida dos moradores, na realidade, melhora, uma vez que uma menor taxa de ocupação dos terrenos permite melhor ventilação no bairro, além de maior sobra de terreno para lazer dos moradores dos edifícios; 2º) Com relação à infra-estrutura de serviços públicos nada se modifica, porquanto a simples variação de altura dos edifícios não acarreta aumento da população; 3º) No tocante ao interesse dos especuladores imobiliários, também não há fundamento nesse argumento, uma vez que se estaria mantendo o mesmo limite de área de construção.

Com esse esclarecimento, fica evidenciado que a manutenção da atual legislação não contribui em nada para a melhoria daquele bairro. Pelo contrário, virá impor-lhe uma desagradável monotonia urbanística decorrente da formação de uma densa massa de edificações niveladas pelo telhado. Não é necessário ser arquiteto ou urbanista para entender que a variação de altura dos edifícios — dentro de limites controlados — é que proporciona a quebra dessa monotonia. Especialmente em se tratando de uma grande área plana, como é o caso da Praia de Camburi. A própria capacidade criadora dos nossos arquitetos fica inibida diante do clichê da uniformidade de altura.

MENEZES, Luiz Carlos. O PDU e o gabarito de Camburi. A Gazeta, Vitória, 4 mar. 1986. 1. cad. p. 15. c. 1, 2 e 3.