

Lei do Solo, em Santos, vence primeira votação no CMDU

Por 33 a 5, Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano aprovou texto. Discussão, agora, vai à Câmara

GUSTAVO T. DE MIRANDA

03/05/2018 - 15:20 - Atualizado em 03/05/2018 - 15:22



A ideia é mudar a legislação urbana para estimular a construção de edifícios (Foto: Arquivo/ AT)

A Prefeitura venceu a primeira batalha e conseguiu aprovar a minuta do projeto para revisar a Lei de Uso e Ocupação do Solo (Luos) de Santos. A votação foi na tarde desta quarta-feira (2), em reunião do Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano (CMDU).

O texto final passou por 33 votos a cinco — quatro conselheiros faltaram. Integram o CMDU funcionários públicos, técnicos, representantes de associações e da sociedade. O projeto será enviado à Procuradoria-Geral do Município e, depois, à Câmara. Pretende-se mudar a legislação urbana para estimular a construção de edifícios que possam ter mais moradores, sob novas regras.

A reunião de desta quarta foi a segunda do CMDU para apreciar os 185 artigos propostos para substituir a Lei 730/2011. Ela durou mais de três horas e teve discussões acaloradas.

Polêmicas

Como o conselho já tinha obtido consenso na maior parte das regras, foram deixados para ontem os cinco pontos mais conflituosos — aplicação de outorga onerosa, faixa de integração, Zona Especial de Proteção Paisagística e Ambiental, recuos e faixas de amortecimento.

Faixas de amortecimento

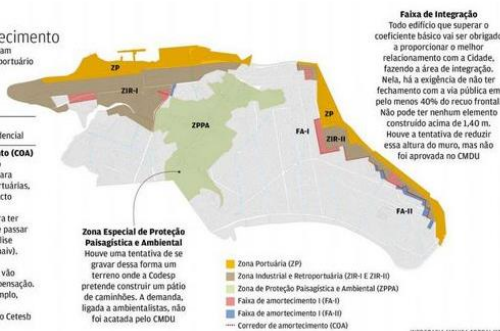
Segundo a Prefeitura, elas visam a reduzir o impacto dos usos portuário e retroportuário nos bairros

Faixa (FA-I)
Os usos preponderantes são o portuário e retroportuário

Faixa (FA-II)
O uso preponderante é o residencial

Corredores de Amortecimento (COA)

Os empreendimentos deverão ter suas atividades voltadas para as áreas portuárias e retroportuárias, impedindo o contato e o impacto com as áreas residenciais. Segundo a Administração, para ter licença, o empreendedor deve passar pelo Comitê Municipal de Análise de Impacto à Vizinhança (Comav). Técnicos municipais terão de analisar as propostas. Eles vão definir a necessidade da compensação, isso não dispensará, por exemplo, licenciamentos ambientais em órgãos licenciadores, como Cetesb e Ibama



Este último foi o mais acalorado. Ele prevê a criação de faixas do gênero em Macuco, Ponta da Praia, Paquetá, Vila Haddad, São Manoel e Piratininga. Na lei atual, só existe a Zona Portuária (ZP). Na proposta, a Prefeitura faz uma separação: na ZP estão os acessos ao Porto. Continuamente, estabeleceu-se a Zona Industrial e Retroportuária (ZIR) e, em tese, nesses espaços pode haver qualquer atividade portuária.

A polêmica se deve às áreas propostas para diminuir os impactos dessas atividades — as faixas de amortecimento. A proposta aprovada ontem define áreas de transição para atividade retroportuária (faixa de amortecimento 1, a FA1). São vias que formam um L entre as ruas Luiza Macuco, Manoel Tourinho e a face esquerda da Silva Jardim, na Vila Mathias.

A Administração propõe o mesmo para a Vila Haddad, para um trecho entre as ruas João Pessoa e General Câmara, no Paquetá, e para São Manoel e Piratininga. A proposta foi aprovada mesmo sob protesto de moradores e de lideranças comunitárias presentes.

"Se você contar de 2011 para cá, a destinação da Vila Mathias foi residencial, com a construção de grandes torres de apartamentos, a instalação de uma universidade federal, com a intenção de construção de um complexo universitário nesse terreno, com investimento de R\$ 140 milhões. Como é que se faz o trânsito de 5 mil alunos com caminhão passando por lá?", questiona Eduardo Javarotti Filho, síndico de um prédio na Vila Mathias.

Para o líder comunitário João Inocêncio, da Vila Haddad, o bairro sempre teve perfil residencial. "A gente não tem nenhuma atividade portuária. Para mim, essa proposta é um contrassenso. A Prefeitura está fazendo projetos para tirar o caminho da entrada da Cidade e permite esse uso lá?".

Na tentativa de acalmar os moradores, a Prefeitura propôs que, nos trechos gravados como FA1, sejam permitidos usos menos impactantes, como oficinas de reparo de contêineres, de veículos pesados e de máquinas de grande porte, unidade de inspeção e pesagem de veículos de carga.

Pontos de Vista

Gustavo Zagatto Fernandez, Presidente da Associação dos Empresários da Construção Civil da Baixada (Assecob) e conselheiro do CMDU, acredita que ajustes na legislação urbana são necessários.

"Esses ajustes são necessários por conta da portaria do Comaer (Aeronáutica). Em prédios mais altos, deve acontecer, sim, a redução do recuo, mas ela não está dentro do que precisaríamos para viabilizar empreendimentos", afirma Fernandez.

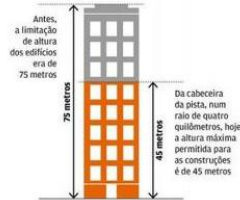
Por outro lado, a arquiteta e urbanista Mônica Viana, que também é professora da Universidade Católica de Santos (UniSantos) e conselheira do CMDU, discorda deste pensamento de Fernandez.

"O problema é que Prefeitura não apresenta nada. Não tem um diagnóstico, e a gente insiste nisso: o diagnóstico precisa dar base para a gente votar em cima de situações reais, fazendo uma cidade com qualidade melhor", explica Mônica.

REGRAS E PROPOSTAS

Ponto central

Em 15 de outubro de 2015, a Portaria 957 do Comando da Aeronáutica (Comaer) alterou a altura máxima de novas edificações no entorno de aeroportos em todo o País. Com a resolução, em um raio de quatro quilômetros a partir da cabeceira da pista, a limitação de altura dos edifícios, que era de 75 metros, passou a 45 metros de altura, o que seria equivalente a um prédio de 15 andares. Por causa do Aeroporto de Guarulú, na Base Aérea de Santos, a medida afetaria diretamente as construções de edifícios em 80% da Cidade, em projeções do Sinduscon SP. Esse é um dos condicionantes da revisão da Lei de Uso e Ocupação do Solo (Lous). Especialistas em urbanismo dizem que a medida afeta até 40%.



Outorga onerosa

A Outorga Onerosa do Direito de Construir, também conhecida como "solo criado", refere-se à concessão emitida pelo Município para que o proprietário de um imóvel edifique acima do limite estabelecido pelo coeficiente de aproveitamento básico. É uma contrapartida financeira paga pelo mercado de construção civil. Caso o proprietário deseje edificar uma área maior que a estabelecida pelo coeficiente básico, ele deve dar ao Poder Público uma contrapartida financeira, ou seja, ele deve "comprar" do Município o direito de construir uma área maior.

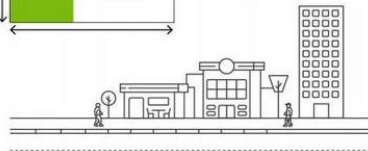
Taxa de ocupação (TO)

É a relação percentual entre a projeção da edificação e a área do terreno. Ou seja, ela representa a porcentagem do terreno sobre o qual há edificação. Na maior parte da cidade, essa taxa é de 40%. Se você tem um lote de 1 mil metros quadrados, só pode construir em 400 metros quadrados, no terreno. Depois, vai subindo.



A proposta da Prefeitura

Por causa desse cenário restritivo à altura dos edifícios, a Administração propõe mudar a TO para 50%. Essa alteração vai permitir que o mercado reponha o índice perdido com a resolução do Comaer. Cada zona do Município tem uma variação específica da TO.



Coefficiente de aproveitamento (CA)

É um número que, multiplicado pela área do lote, indica a quantidade máxima de metros quadrados que podem ser construídos naquele espaço, somando-se as áreas de todos os pavimentos.

Imagine assim: Se o lote está em uma área de CA 2, significa dizer que poderão ser construídas, naquele espaço, duas vezes o tamanho do lote, considerando todos os pavimentos. Hoje, em Santos, há apenas o coeficiente de aproveitamento máximo.