

Construtoras aceleram seus projetos

Empresas levarão à Prefeitura, este mês, pelo menos 60 projetos. Pressa é porque o novo Plano Diretor reduzirá gabarito dos prédios

FOTOS ROGÉRIO SOARES

++DIOGO CAIXOTE

DA REDAÇÃO

Construtoras estão correndo contra o tempo para protocolar, na Prefeitura, projetos de prédios gigantes em Santos. A pressa é para garantir a aprovação deste tipo de empreendimento antes da instituição do novo Plano Diretor do Município, que vai limitar o tamanho das construções na Cidade. Durante este mês, pelo menos 60 projetos devem ser enviados à Administração.

O novo Plano Diretor vai reduzir em até 30% o gabarito dos prédios que serão erguidos no futuro. Desde 1998, não há restrição desta natureza na Cidade. A expectativa é que a Câmara vote a proposta no segundo semestre.

O anúncio da criação de limites físicos para os edifícios fez as construtoras – cujo mercado já estava aquecido pelo boom imobiliário regional – aumentarem a procura por terrenos e agilizarem os projetos de novos prédios. Com a restrição, elas terão de diminuir a quantidade de unidades por espigão.

De acordo com o delegado regional do Conselho Regional de Corretores de Imóveis (Creci), Carlos Ferreira, existe de fato uma corrida para aprovar os projetos com base no Plano Diretor atual, que não oferece restrições. “Hoje, o construtor pega uma senha na Prefeitura e fica garantido que o projeto dele vai ser liberado na condição atual”.

Segundo Ferreira, neste mês devem ser protocolados cerca



O novo Plano Diretor, que deverá ser votado pela Câmara no segundo semestre, vai reduzir em até 30% o tamanho dos prédios que serão construídos no Município

de 60 projetos de prédios altos.

A *Tribuna* consultou ontem duas construtoras. Nos dois casos foi confirmada a aceleração dos estudos de engenharia para protocolar na Prefeitura e, inclusive, que estão abrindo os cofres para comprar os terrenos. Uma delas informou que nos próximos três meses apre-

sentará 11 novos projetos. A outra planeja dar entrada para erguer três edifícios de 32 pavimentos na Zona Noroeste.

SUPERVALORIZAÇÃO

O delegado regional do Creci também destacou que a perspectiva de mudança das regras tem aumentado a procura por terre-

nos. A exiguidade dos lotes já acontece e, por isso, as construtoras estão buscando até mesmo prédios de três andares, para comprá-los e substituí-los por projetos de grande porte. “Os poucos terrenos que existem estão supervalorizados”.

O ideal para a construção dos espigões, com cerca de 30 pavi-

mentos, é terrenos com 1.500 metros quadrados. Essa metragem é uma *mosca branca* hoje em Santos. Por isso, as construtoras têm de se render aos preços cobrados pelos proprietários dos imóveis e juntar os espaços dos vizinhos.

A procura por áreas suficientemente grandes para abrigar

os prédios gigantes se concentra sempre da linha da máquina para a orla, de preferência partindo do Canal 3 (Avenida Washington Luís) para os extremos, em direção à Ponta da Praia ou a São Vicente. Porém, essas glebas já não são encontradas com facilidade nessas regiões.

IRANDY RIBAS



Único prédio verde da Cidade, o Palazzo, da MSC, custou R\$ 45 milhões

Prédios sustentáveis, a nova solução

III A Prefeitura propôs, ontem, uma regulamentação para a construção de prédios sustentáveis na Cidade. A medida, no entanto, só entrará em vigor após a votação do novo Plano Diretor do Município.

O decreto que vai instituir as regras para a instalação dos chamados edifícios verdes está sendo elaborado pela Secretaria de Planejamento. A minuta foi apresentada ao Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano (CDMU), na sede da Associação Comercial de Santos (ACS).

Embora tenha negociado a proposta de regulamentação com o CDMU, a Prefeitura não precisa de aprovação do órgão para implementá-lo. Até o próximo dia 23, a Administração vai receber novas sugestões dos conselheiros para fechar o texto do documento.

Pelo projeto idealizado pela Prefeitura de Santos, as construtoras que se dispuserem a seguir o modelo sustentável não vão ter mais de fazer o gabarito das edificações menor

em até 30% em relação ao padrão atual, como vai estar no novo plano diretor.

“A vantagem para o construtor projetar um prédio sustentável é que ele não vai diminuir o gabarito em 30%, mas em 25%, podendo fazer mais unidades. Nas ruas maiores, ao invés de reduzir 10%, ele vai poder fazer só 5%”, disse o secretário de Planejamento, Bechara Abdala Pestana Neves.

PRESERVAÇÃO

Pelas regras em elaboração, será considerado um edifício verde aquele que implantar uma série de cuidados com a preservação do meio ambiente. Cada medida aplicada vai valer um ponto. Os projetos de edifícios que alcançarem 23 pontos, ou seja, 50% do total, vão ser credenciados.

Para obter os pontos, o empreendedor terá de instalar reservatórios para água de chuva, sistemas para uso racional da água e da energia, usar materiais e fontes renováveis e proteger e recuperar vegetação nativa em, pelo menos, 15% do terreno.

Vantagem

25

por cento

é o índice de redução do gabarito para um prédio sustentável, ao invés dos 30% previstos para os demais

Em Santos já existe um prédio desse tipo. É o Edifício Palazzo, da armadora MSC, na Avenida Ana Costa, que custou R\$ 45 milhões. Com 10 pavimentos, a estrutura conta com estação de tratamento de água e sistema de captação de chuva. Uma das suas vantagens é a utilização de vidro nas paredes, para evitar consumo de energia, uma vez que a incidência de luz aumenta.

“A gente sabe que, infelizmente, não são todos os construtores que optam por um prédio sustentável, pois ainda exis-

te aquela ideia de que é mais caro. Pode até ser, mas os ganhos são maiores, porque eles vão ter a chance de não perder tanto em tamanho de área construída, e os futuros moradores vão gastar menos com água, luz”, disse Abdala

INCENTIVOS

O secretário destacou que, se o incentivo for tributário, só o morador vai ganhar, e o construtor não vai ter interesse em fazer. “Precisamos seduzir o empreendedor”, disse ele, respondendo a conselheiros que defendiam mais incentivos fiscais.

A conselheira Regina Del Cistia, da Cohab Santista, argumentou que atualmente o decreto não teria abrangência sobre as habitações de interesse social, pelo custo do material aplicado em obras sustentáveis. Porém, afirmou que “é um ganho para o futuro. Ansiamos usar esse tipo de tecnologia, ainda não podemos por questões de recursos, mas vamos continuar tentando”.