

Lei propõe mudanças no setor da construção

Empresários estão sendo consultados

MAURÍCIO MARTINS

DA REDAÇÃO

Uma cidade com mais áreas verdes e espaços para pedestres, onde os novos prédios têm maior recuo lateral, menor base de garagens e não interferem na direção dos ventos. Ou seja, um modo de urbanizar funcional e com melhor resultado estético. Esse pode ser o futuro de Santos caso a Prefeitura aprove, do jeito que está, a nova Lei de Uso e Ocupação do Solo.

Alguns detalhes do projeto foram apresentados pela Secretaria de Desenvolvimento Urbano para empresários, na Associação Comercial de Santos (ACS). Uma das novidades propostas é a criação de áreas livres de uso público (Alups). A ideia é exigir que os novos empreendimentos tenham um recuo maior em relação à calçada, deixando um espaço sem muro ou cerca para circulação pública.

A medida seria obrigatória em áreas com mais de mil metros quadrados, classificadas

na lei como de adensamento sustentável, como o trecho por onde passará o Veículo Leve sobre Trilhos (VLT). Nesses locais, 20% do lote seria para Alup. No restante da Zona Leste do Município também haveria exigência, mas o total proposto é de 10% do lote, revertido em potencial construtivo ao empreendedor.

“Vai ter muito mais gente ao longo do eixo do VLT e já tem na orla. As calçadas não dão conta, precisamos ter espaço para pedestres, para áreas verdes. Não é um instrumento inédito, é muito usado no exterior, como em Nova Iorque”, explica o arquiteto da Prefeitura e coordenador do grupo técnico de trabalho do Plano Diretor, José Marques Carriço.

No projeto estão outras duas mudanças: a limitação de profundidade de acordo com o eixo onde ficará o edifício e a diminuição dos embasamentos, onde geralmente ficam as garagens, antes do início das torres de apartamentos (veja

Regras propostas para a construção civil

1 Área Livre de Uso Público (Alup)

A proposta é obrigar os novos empreendimentos a ter um recuo maior em relação à calçada, deixando um espaço, que seria privado, livre para pedestres. A lei prevê que em áreas de adensamento sustentável, ou seja, em corredores viários, como no trecho do Veículo Leve sobre Trilhos (VLT), esse total seja de 20% do lote. Já no restante da Zona Leste, 10%. Nesses locais só seriam permitidas obras de paisagismo, como jardins, bancos e espelhos d'água (1/3 de área verde). Não poderiam ser cercados de nenhuma maneira

2 Embasamento

Para conter o aumento no tamanho das bases de estacionamentos, que são cada vez mais comuns nos novos edifícios, a legislação quer limitar esse total a 10 metros de altura. As torres de apartamentos, que começam logo acima desse embasamento, terão de ser recuadas, não avançando sobre essa área. A Prefeitura diz que não serão diminuídas as vagas de estacionamento porque a taxa de ocupação permitida subirá de 60 para 70%

3 Eixo

Para facilitar a circulação de ar na cidade, a lei pretende limitar a profundidade dos prédios de acordo com o eixo em que eles estão sendo construídos. Caso o empreendimento esteja alinhado ao eixo Leste-Oeste, a profundidade máxima será de 60 metros, porque esse é o sentido que mais barra os ventos. Quanto mais a construção for alinhada na direção Norte-Sul, maior pode ser a profundidade. E quando estiver no centro dessa direção, não há limite. A ideia é incentivar prédios mais finos e compridos, com mais recuo nas laterais, que ajudem no clima do Município



ilustração). O objetivo é favorecer os ventos e o clima da cidade, diminuindo os recuos laterais e padronizando o posicionamento das construções.

TRABALHO E MORADIA

Aumentar o número de moradores em locais próximos ao transporte coletivo é um dos

principais planos da Prefeitura com a nova lei. A proposta visa estimular a verticalização, incentivando a construção de Habitação de Mercado Popular (HMP) no traçado do VLT, especialmente na Avenida Francisco Glicério. Seriam prédios sem garagens, com comércio no térreo e consequentemente

mais baratos. No Centro, a ideia é a mesma: adensar.

MAIS COMÉRCIOS

A lei quer estender a permissão de comércios e serviços para vias locais. Em muitos casos, não há sequer uma padaria próxima às moradias, condição constatada na Zona Noroeste. “Queremos

gerar mais negócios e fazer com que a população caminhe menos até o local de consumo, para deixar mais o carro em casa. Por outro lado, vamos impedir que esses locais ofereçam vagas de automóvel, para evitar impacto muito forte do trânsito no interior dos bairros”, diz o arquiteto.

Texto final depende de discussões

Empresários de todos os setores, mas especialmente da construção civil, acompanharam a apresentação sobre a nova lei na Associação Comercial de Santos (ACS). Eles ainda têm muitas dúvidas quanto aos benefícios que as mudanças podem trazer.

“Temos que tomar um certo cuidado para ver se essas modificações são condizentes com a realidade econômica da região. Em termos de qualidade de vida, como cidadãos santistas, almejamos uma cidade dos sonhos, mas essa cidade é difícil de retratar através de conceitos filosóficos. A realidade do País é um pouco distinta”, afirma André Canoilas, empresário da construção civil e diretor financeiro da ACS.

Para o empresário Armênio Mendes, as autoridades deveriam se preocupar em diminuir os custos das obras, que são repassados ao consumidor final. “Tem certas coisas que eu me pergunto se eles já analisaram. Na minha última construção, estou gastando R\$ 4 milhões só para retirada e

Etapas

A ACS foi a primeira a ter uma apresentação sobre a proposta e poderá sugerir modificações. Depois, a discussão vai para o Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano (CMDU). Na sequência serão feitas audiências públicas, para que o texto final seja enviado ao prefeito e à Câmara Municipal

destinação da terra das duas garagens subterrâneas. Encarecem a construção de uma forma estúpida, temos que discutir tudo isso”.

Para o arquiteto José Marques Carriço, os empresários vão ter vantagens. “Estamos convictos, porque fizemos as contas inúmeras vezes e temos absoluta certeza que esse tipo de empreendimento (Habitação de Mercado Popular) é rentável. A resistência é normal, mas quando eles analisarem melhor vão mudar de posição”.

O secretário de Desenvolvimento Urbano, Nelson Gonçalves, lembra que o texto final da lei ainda depende de sugestões e revisões, até ser encaminhado ao prefeito e à Câmara Municipal, o que deve acontecer somente no segundo semestre. “É uma lei nova, revoga a antiga e muda tudo. A ideia de apresentar para esses grupo de empresários, produtores da atividade econômica, é qualificar a discussão em alto nível. A ACS tem sido palco de debates com resultados positivos e para a Cidade”.

CASA DE DEBATES

O presidente da ACS, Roberto Clemente Santini, lembra da importância de levar essa discussão aos empresários e contribuir para o aprimoramento da proposta. “Essa é a vocação da Associação Comercial de Santos e a Prefeitura está de parabéns por iniciar a conversa conosco. Agora faremos outras reuniões para discutir e inserir a posição dos empresários de todos os segmentos nessa nova legislação”.