

SALVADOR URBANISMO

Louos chega à Câmara e define gabarito

Após três anos, prefeitura concluiu projeto de uso e ocupação do solo

Alexandro Mota

alexandro.mota@predebahia.com.br

Quais são os limites para Salvador crescer e como equilibrar desenvolvimento com sustentabilidade? A resposta cabe, inicialmente, em 127 páginas e sete grandes mapas da cidade que chegaram na manhã de ontem à Câmara Municipal. É o projeto da Lei de Ordenamento do Uso e da Ocupação do Solo (Louos), texto elaborado pelo Executivo que será discutido no Legislativo e irá definir questões práticas do Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano (PDDU), aprovado no último dia 13, como o limite máximo para a altura das edificações na Orla Atlântica.

Quando entregou o projeto para o presidente da Câmara, Paulo Câmara, na frente dos vereadores líderes de bancadas, o secretário do Urbanismo, Sérgio Guanabara, defendeu que se trata de um texto que busca preservar o verde na cidade e dinamizar as questões sociais e econômicas dos bairros. "São (medidas) indutoras do desenvolvimento, do crescimento e de oportunidades", declarou.

MUDANÇAS

A Louos, defende o secretário, pensa em como o crescimento pode não interferir na mobilidade, incentiva a criação de áreas sociais e prevê situações para impedir abusos e especulação imobiliária. Um dos pontos destacados como positivo pelo Conselho de Arquitetura e

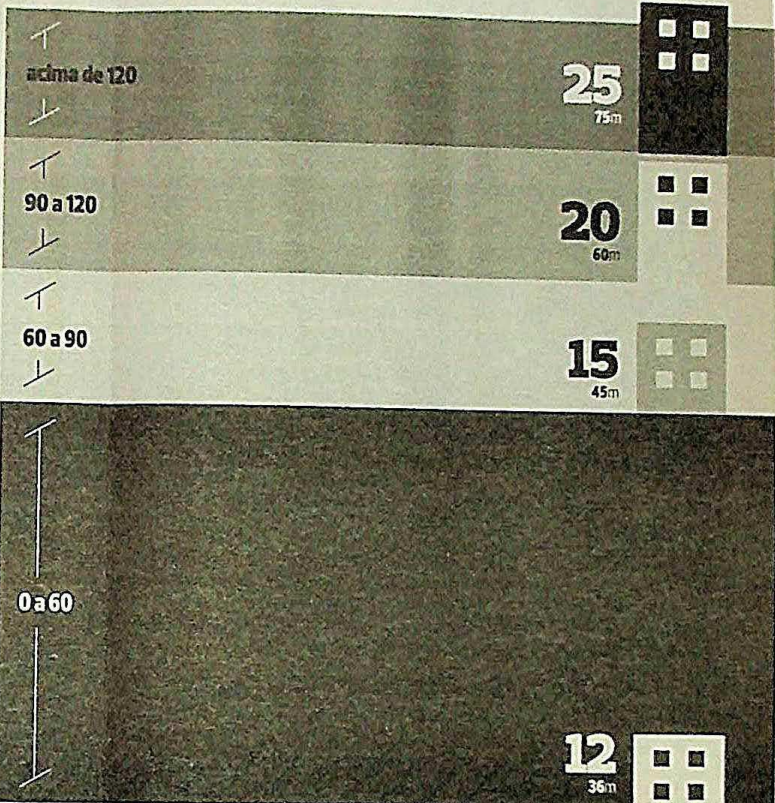
Urbanismo da Bahia, órgão que tem um dos 41 assentos do Conselho Municipal, que debate a pauta, é o incentivo para aplicação dos conceitos de faixa ativa (edificações com área comercial no térreo e residencial nos pavimentos superiores) e fruição pública (áreas de convivência e de circulação que "confundem" positivamente a transição entre uma área pública de outra privada). Aderindo a esses formatos, os proprietários podem ganhar gabarito na proporção que dispensa para áreas comuns.

Além disso, as discussões da Louos sempre reacendem o debate do sombreamento das praias na área atlântica (Barra da Stella Maris). Nessa área, o projeto cria quatro faixas com limitações de gabarito. A primeira faixa é a dos primeiros 60 m do limite da borda da cidade, no qual serão permitidas construções de até 12 pavimentos (36 m de altura). "As pessoas costumam achar que é apenas o gabarito, mas a autorização das construções vai depender de uma série de outros critérios, como os recuos e um estudo de sombreamento, que passa a ser obrigatório para qualquer nova autorização de construção", adiantou o secretário.

E se o estudo apontar uma capacidade de construção além do limite determinado pela lei sem sombrear a praia? Ainda assim, segundo a equipe técnica da Secretaria de Urbanismo (Sucom), o limite será o determinado pela Louos. As faixas atrás de 60 m compreendem os limites de 90 m, 120 m e 150 m. Nelas, serão permitidas a construção de edificações com até 15, 20 ou 25 andares, respectivamente. A nova lei cria uma comissão especial de licenciamento para de-

FAIXA DE TERRA E DISTÂNCIA DA PRAIA

Em metros



PRAIA



Autorização de construções vai depender de critérios como estudo de sombreamento

Sérgio Guanabara

titular da Secretaria de Urbanismo (Sucom), que entregou projeto da Louos na Câmara

liberar sobre casos específicos e interpretações do texto.

Na área da Baía de Todos os Santos, por conta das questões geográficas, não há sombreamento na praia. Lá, as limitações de construção seguem outros critérios, como o respeito da arquitetura histórica.

AUDIÊNCIAS PÚBLICAS

Com 19 audiências públicas realizadas (5 delas exclusivas para a Louos e as demais em conjunto com o PDDU), o novo texto se distingue do anterior, conside-

rado inconstitucional, entre outros motivos, pela participação popular, que não ocorreu anteriormente. A crítica do setor, agora, se dá no que chamam de embasamento técnico. "O projeto não atende aspectos básicos, muito embora atenda muitos outros. O que nos preocupa é a falta de estudos para embasar as decisões. Faltam índices ou são usados índices muito antigos, e nem sempre se aproxima da realidade atual", afirmou o vice-presidente da Comissão de Arquitetura e Urbanismo da Bahia, Raul Nobre.

Técnica do Plano Salvador 500, a urbanista Juliana Paes rebate as críticas e afirma que para o projeto foram elaborados estudos classificados como básicos e analíticos. "Trata-se de uma revisão de uma legislação. Nela, você vê o que a lei anterior diz e o que deu certo e o que não deu, e com isso a gente se debruça em imagens aéreas e em indicadores", defende ela.

Juntos, o PDDU - que aguarda a sanção do prefeito - e a Louos compõem o principal conjunto de leis sobre urbanização e o crescimento da ca-

pital. Segundo a prefeitura, o desenvolvimento desses dois projetos, que estão sendo elaborados há três anos, desde que a Justiça considerou inconstitucional as revisões feitas em 2011 na gestão do prefeito João Henrique, compõe o Plano Salvador 500, uma série de controles e oficinas que planejam a cidade até 2049, quando a capital completará 500 anos.

"Esse texto que a Câmara vai analisar, como todo o projeto técnico que já fez com o PDDU, atualiza uma lei que está em vigor há 32 anos, é uma legislação que já está defasada", avaliou Guanabara, que representou o prefeito ACM Neto no ato no Salão Nobre da Câmara. A Lei Orgânica do Município (LOM) sugere que o texto seja atualizado a cada oito anos.

Na terça-feira que vem, uma reunião de líderes de bancadas vai definir o calendário de audiências públicas para debater o texto. Ontem, além do presidente Paulo Câmara, participaram do ato de entrega o líder do governo, Jocaival Rodrigues (PPS), e a líder da oposição, Aladilce Souza (PCdoB).