

DESTAQUES DO PROJETO

Orla Atlântica A área que compreende a Praia do Farol da Barra até a Praia de Ipitanga terá quatro gabaritos de altura máxima definida. Quanto mais próxima da praia, mais baixa será a edificação. A primeira até 12 andares ou 36 metros; a segunda até 15 andares ou 45 metros; a terceira até 20 andares ou 60 metros; e a quarta até 25 andares ou 75 metros. Porém, sempre que for realizada a construção de um edifício será realizado um estudo de sombreamento para aquela área.

Recuo Mais uma medida que atinge as construções na área da orla está relacionada com o recuo frontal, lateral e de fundo das edificações, que também serão diferenciadas na região. A nova lei de ordenamento do solo não permite na orla a encosta lateral. E o índice de permeabilidade, que contribui para o equilíbrio ambiental, vai ajudar no escoamento da água.

Calçadas A nova Louos prevê calçadas com pelo menos 5 metros em Salvador; melhorando assim a mobilidade urbana dos pedestres e a acessibilidade das pessoas com deficiência.

Menos garagem Com a restrição no número de vagas, a nova Louos estabelece mudanças em quotas máximas de garagem. A medida visa incentivar o uso cotidiano de transportes públicos e melhorar a mobilidade na cidade. Também é reduzida a exigência da quantidade mínima de vagas em novos empreendimentos.

Fachada ativa A fachada ativa pretende aumentar a interação das calçadas públicas com atividades não residenciais instaladas no terço das edificações, com o objetivo de fortalecer o comércio e o setor de serviços nos espaços públicos. A fachada ativa compreende os prédios com área comercial no térreo e residencial nos pavimentos superiores.

Muros A Louos define critérios para construção de muros e gradis, tendo percentual mínimo de transparência de 40%.

Áreas de lazer Cai a exigência de construção desses espaços em empreendimentos, no intuito de reduzir os custos da obra.

Zonas Especiais de Interesse Social (Zeis) Com a Louos, as Zeis são destinadas à regularização urbanística e jurídica e à produção, manutenção ou qualificação da Habitação de Interesse Social (HIS) e da Habitação de Mercado Popular (HMP). A medida irá atender, sobretudo, às comunidades de baixa renda.

Baía de Todos os Santos A área vai ser estimulada como uma Zona de Desenvolvimento Econômico (ZDE) destinada à implantação de empreendimentos não residenciais voltados para o fomento de atividades produtivas e à logística. A Baía de Todos os Santos compreende também a Zona de Desenvolvimento Turístico (ZDT), que irá incentivar as belezas naturais para promover a atividade turística na região.

FAIXA DE TERRA E DISTÂNCIA DA PRAIA

Em metros



ALTURA DOS PRÉDIOS

Em andares

Gabarito para a orla será diferente ao de outras áreas

Um dos pontos mais discutidos durante a consolidação da Lei de Ordenamento do Uso e da Ocupação do Solo (Louos) está associado ao sombreamento das praias e as novas construções na área da Orla Atlântica, que vai desde a Praia do Farol da Barra até a Praia de Ipitanga.

O documento prevê que, quanto mais próxima da praia, mais baixa será a edificação. Segundo o relator do projeto, o vereador Leo Prates, a orla é tratada com gabarito diferenciado no projeto, justamente para evitar o sombreamento da praia e preservar o meio ambiente.

As construções nesta área específica estão limitadas a prédios de até 12 andares. Ainda de acordo com Prates, sempre que for realizada a construção de um edifício, será realizado um estudo de sombreamento para aquela

área.

"A orla terá um gabarito diferente em relação às outras áreas da cidade, sendo dividida em quatro faixas. Além do limite de vedação do terreno; que evita a criação de um paredão de concreto", destaca Prates.

Além da altura máxima, foram estabelecidos outros parâmetros que ajudam a preservar a ventilação e a paisagem urbana, como os recuos e afastamentos entre edificações, índices de ocupação máxima, índice de permeabilidade e os coeficientes de aproveitamento.

A nova Louos estabelece ainda outras faixas de construção na orla. A primeira até 12 andares ou 36 metros; a segunda até 15 andares ou 45 metros; a terceira até 20 andares ou 60 metros; e a quarta até 25 andares ou 75 metros (confira na ilustração acima).

Construtoras dizem que setor terá melhorias com Louos

Empresários da construção civil veem a aprovação da Louos como um avanço para o desenvolvimento da cidade. Para o setor, a indecisão sobre a lei começou em 2012, quando o Tribunal de Justiça declarou inconstitucional uma grande alteração feita meses antes, travou os negócios no segmento. O número de lançamentos imobiliários caiu cerca de 90%, segundo o presidente do Sindicato da Indústria de Construção do Estado da Bahia (Sinduscon), Carlos Henrique Passos.

"O setor enfrenta uma insegurança jurídica, vivemos um momento em que a gente teve um PDDU e uma Louos que foram objetos de fiscalização, de suspensão, de liberação parcial. Isso gerava dúvidas, insegurança para quem constrói", explica.

Já o presidente do Sindicato da Habitação da Bahia (Secovi),

Kelsor Fernandes, ressalta que, quando não há regras claras, o setor não sabe o que pode fazer e o que não pode. "Respeitar a lei é fundamental para qualquer negócio. Quem quer investir em um lugar em que você não sabe se pode construir numa determinada altura?"

Com a aprovação da Louos, a expectativa é que os investimentos voltem ao patamar de 2012. "Agora sabemos como vamos trabalhar, como os empresários vão adquirir terrenos. Temos agora que tocar o mercado, fazer com que os investidores voltem", analisa Fernandes.

O presidente do Sinduscon também está otimista. "Acredito que (a aprovação da lei) contribua para diminuir os riscos que o setor enfrenta, só o fim da insegurança jurídica já melhora", garante Carlos Henrique Passos.

THIAGO FREIRE

CRONOLOGIA

29/12/2011 Os vereadores votaram grandes alterações no Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano (PDDU) e na Lei de Ordenamento de Uso do Solo (Louos) na última sessão do ano. As mudanças são sancionadas pelo então prefeito João Henrique, no ano seguinte. Por conta dos artigos polêmicos, o Ministério Público Estadual (MP) solicitou inconstitucionalidade da lei.

1º/8/2012 O Tribunal de Justiça (TJ-BA) vota parecer favorável ao pedido do MP.

2/5/2013 O MP e o prefeito ACM Neto fazem acordo para liberar partes da Louos votada em 2011.

12/02/2014 TJ acata pedido conjunto do MP e da prefeitura.

13/06/2016 A Câmara Municipal de Vereadores de Salvador vota o novo PDDU, abrindo caminho para a votação da Louos.