



Uma das intervenções do Estado na Av. Paralela, importante vetor de expansão urbana da capital baiana, agora contando com novas regras para uso e ocupação do solo

A NOVA CARA DA CAPITAL

URBANISMO Lei de Ordenamento do Uso e da Ocupação do Solo e obras de mobilidade mudam perfil de Salvador

DA REDAÇÃO

Aproximar moradia e trabalho foi o que mais pensou o secretário de Urbanismo, Sérgio Guanabara, durante o processo de elaboração da nova Lei de Ordenamento do Uso e da Ocupação do Solo (Louos), finalmente aprovada na última semana pela maioria da Câmara Municipal de Salvador.

O conceito de "cidade misturada", sem áreas exclusivas para residências ou comércio, é, na avaliação do gestor, o ponto central do projeto, que atualizou um conjunto de regras sem alterações desde 1984.

O objetivo principal das novas normas, segundo Guanabara, é impulsionar a economia a partir do comércio e do turismo, "as vocações naturais" da cidade.

Essas alterações, além de ideias que pretendem mudar a cara de Salvador nos próximos anos, podem ser entendidas concretamente na própria Louos. A nova lei cria, por exemplo, 118 zonas especiais de interesse social (Zeis), áreas pobres da cidade onde o comércio formal passará a ser incentivado.

Nesses locais, além de calçadas com pelo menos cinco metros de largura, que prometem possibilitar a circulação dos moradores e uma maior integração entre todos, mais prédios também poderão ser construídos. O tamanho das quadras, no entanto, será menor: no máximo 50 mil m².

"É um novo conceito de cidade, que beneficia essa vocação comercial e tira o morador de casa, coloca ele para andar na rua e provoca integração", define o vereador Léo Prates (DEM), relator do projeto da Louos e vice-líder da gestão ACM Neto na Câmara Municipal.

Nesse pensamento, experiências bem-sucedidas em outros locais, como São Paulo, também foram aproveitadas. Um exemplo é a ideia de "fachadas ativas", que permite e incentiva a existência de prédios mistos na cidade (com comércio e residência) e foi incluída na Louos.

Permissividade

A partir de agora, pode-se tudo em qualquer lugar. Ti-

O QUE ALGUMAS ESFERAS PENSAM SOBRE A NOVA LOUOS DA CIDADE

	SETOR EMPRESARIAL	SETOR ACADÊMICO	SETOR GOVERNAMENTAL
ORLA	A expectativa do setor em relação à nova conformação da orla atlântica da capital se relaciona, essencialmente, com a possibilidade de criação de novos negócios na região, que acabou abandonada nos últimos anos. Espera-se que investimentos cresçam nessa área	O crescimento do gabarito de construção de prédios na borda da cidade é, talvez, a principal crítica desse grupo aos projetos da Louos e do PDDU aprovados pela Câmara e que devem ser sancionados pelo prefeito ACM Neto. Eles temem o sombreamento e a falta de ventilação na orla	O secretário de Urbanismo de Salvador, Sérgio Guanabara, "número um" na elaboração da lei, rebate o argumento de estudiosos e acadêmicos sobre sombreamento da orla. Ele diz que estudos técnicos terão que ser feitos para cada prédio sair do papel e espera que a região seja dinamizada
DENSIDADE	Entre os empresários, há um entendimento de que a Louos acerta ao apostar na criação de densidade (o que significa construir mais) em áreas centrais da cidade, como a avenida Paralela, onde uma grande obra de infraestrutura (o metrô) está sendo feita pelo governo estadual	Para arquitetos e urbanistas ouvidos por A TARDE, esse ponto é o mais polêmico. Eles defendem que a capital seja alçada ao posto de metrópole "por outros meios" que não seja a criação de mais construções. O IAB, por exemplo, critica o impacto ambiental na região	O titular da Secretaria Municipal de Urbanismo (Sucom) diz que o objetivo central da Louos não é "destravar" o setor da construção civil, como alguns defendem. Para ele, o setor de comércio e o de serviço, vocações da cidade, são os maiores beneficiários da lei
MEIO AMBIENTE	Para empresários, questão foi bem tratada na nova Louos e no PDDU. Na avaliação dos que foram ouvidos por A TARDE, a lei é equilibrada: propicia o desenvolvimento do setor imobiliário (o que era reivindicado há anos) sem provocar grandes prejuízos ao meio ambiente	Desmatamento na Paralela e falta de delimitação da poligonal do Parque de Pituacu são os principais pontos criticados pelos estudiosos. Em compensação, eles admitem que a área do Vale Encantado, na região de Alphaville, está protegida "textualmente" na nova lei	A preservação da orla atlântica, das reservas da Mata Atlântica na avenida Paralela e a criação de novos mecanismos de proteção do meio ambiente são citados tanto pela Sucom quanto pelo relator da Louos, vereador Léo Prates, como grandes avanços do projeto de lei

CONSTRUÇÃO FESTEJA CENÁRIO

A nova Louos fez mais do que, simplesmente, alterar a antecessora, que estava em vigor há 32 anos. Criou, também, expectativas para o setor empresarial, sobretudo aquele ligado à construção, que espera, a partir de agora, um novo "salto" no volume de investimentos.

Entidades locais ouvidas por A TARDE para essa reportagem – como a Associação das Empresas do Mercado Imobiliário (Ademi), o Sindicato da Indústria da Construção (Sinduscon), a Federação das Indústrias do Estado (Fieb) e a Associação da Indústria de Hotéis (ABIH) – festejaram a aprovação do projeto.

O principal motivo da co-

memoração, afirmam, é a criação de uma estabilidade jurídica para o investimento em novos projetos. Isso porque, com a judicialização da Louos antiga, em 2008, o número de lançamentos imobiliários registrou grande queda.

"Depois dos 120 dias até a lei começar a valer, vai demorar mais um ano para começarmos a ver os efeitos práticos", estimou o 1º vice-presidente da Ademi Bahia, Marcos Mello.

O presidente do Sinduscon e representante da Fieb, Carlos Henrique Passos, também avalia que a confiança do mercado deve ser retomada entre 12 e 18 meses. "É um novo ambiente,

onde achamos que não vai haver contestação, vamos ter uma retomada, mas não é automático", afirma ele.

Contrário às críticas de arquitetos e urbanistas, Passos comemora, ainda, a permissão para que áreas como as avenidas ACM e Paralela re-

cebem mais construções. "É uma disputa de interesses. A gente quer contribuir para a cidade, mas também quer ter rentabilidade", disse.

Na área do turismo, motivo de alegria foi a criação da Zona de Desenvolvimento Econômico (ZDE) da Baía de Todos-os-Santos, que vai incentivar a instalação de novos negócios nessa região. Um deles é um empreendimento náutico no bairro do Lobato, que está em processo de licenciamento na Secretaria Municipal de Urbanismo (Sucom).

"É bom ver que Salvador está procurando gerar empregos e riquezas", comentou o presidente da ABIH-Ba, Glicerio Lemos.

rando as áreas de proteção ambiental, tudo é permitido agora", resume o secretário Sérgio Guanabara.

Ele defende que haja "mais permissividade construtiva" nas áreas centrais da cidade, como a avenida Luiz Viana Filho, a Paralela, onde o metrô Salvador-Luís de Freitas está sendo construído pelo governo estadual e mais pessoas passarão a circular.

Além do metrô, outras obras importantes para o crescimento apontadas são as avenidas Orlando Gomes, Gal Costa e 29 de Março (que vai ligar a orla à BR-324); nova rodoviária, na região de Águas Claras; o VLT que substituirá os trens do subúrbio ferroviário de Salvador e o Tramo 3 do próprio sistema metropolitano (da Paralela a Águas Claras).

"Isso é aproximar a mobilidade do transporte público, promovendo mobilidade, levar a população até a infraestrutura que existe na cidade, porque são nessas áreas que as pessoas estão", defende Guanabara.

Ele se contrapõe às críticas de alguns estudiosos ouvidos por A TARDE. Entre essas vozes está a da presidente da seção baiana do Instituto dos Arquitetos do Brasil (IAB-Ba), Solange Araújo, que discorda do aumento de construções nos locais onde está concentrada a infraestrutura urbana.

A especialista crítica o que chama de "visão verticalizadora" e aponta a perda de reservas de Mata Atlântica, lagoas e dunas em áreas da cidade.

"Eles enxergam Salvador virando metrópole se houver mais densidade (construção), mas achamos que para ser desenvolvida, a cidade tem que ser harmônica, porque assim ela terá menor necessidade de manutenção", defende.

Argumentos semelhantes são usados também pelo Conselho de Arquitetura e Urbanismo (CAU), que chegou a emitir nota técnica contra a nova Louos.

Sobre as críticas, o titular da Sucom discorda. Ele afirma que o plano "contempla uma Salvador complexa e diversa, que inclui o comércio e a construção".

12 meses

é o tempo mínimo para que a nova Louos comece a apresentar impactos, ainda lentos, nos setores de construção e turismo, de acordo com estimativa de dirigentes da área