

Reforma na ocupação de Salvador

Jogo tumultuado

Câmara aprova lei, mas não consolida a mudança

BENÉ SIMÕES



Praia da Barra, uma das regiões mais nobres de Salvador

A nova legislação permitirá a elevação do gabarito nas proximidades do mar

O mercado imobiliário de Salvador — hoje considerado o segundo maior do país, abaixo apenas de São Paulo — tem agora um bom motivo para reforçar a euforia dos seus incorporadores e construtores. A Câmara Municipal aprovou uma lei (nº 3.993) que delega ao prefeito o poder para traçar planos urbanísticos e estabelecer níveis mais permissivos de edificação em qualquer zona da cidade. Com isso, a Lei de Uso e Ordenamento do Solo, que excluía dos investimentos algumas áreas de interesse histórico e conservacionista, fica revogada.

Já denominada Lei da Contrapartida ou

Reciprocidade, a nova norma foi aprovada por uma maioria de 24 contra apenas dez votos, em uma sessão que durou mais de 20 horas devido à obstrução sistemática de alguns vereadores ligados a movimentos ecológicos e partidos de esquerda. Ao abrir mão do direito de legislar sobre o crescimento da cidade em nome da modernidade e da necessidade de obtenção de recursos para a recuperação dos sítios históricos, os vereadores concentraram nas mãos do prefeito Fernando José (PMDB) todo o poder de decisão para alterar o gabarito dos prédios em áreas hoje consideradas de preservação.

O princípio da lei é simples e reedita o

Resultados parciais

Operações Urbanas é o nome que a prefeitura de São Paulo deu à troca de benefícios com a iniciativa privada. Ao permitir mudanças nos gabaritos de ocupação definidos pela Lei de Zoneamento, a prefeitura consegue driblar sua incapacidade de investir, levantando recursos para tocar obras de equipamentos sociais nas áreas de saneamento, pavimentação, urbanização e habitação popular.

Na capital paulista, as discussões sobre esse mecanismo têm sido bastante acaloradas, mas não há oposição radical, como acontece com a Lei da Contrapartida em Salvador. Em tese, todas as entidades concordam com o princípio de troca. As divergências estão nos critérios a serem adotados para que as Operações Urbanas não sofram desvios de rota com relação a seus objetivos. A consulta à população envolvida deverá despontar como a principal garantia para esse processo.

A primeira regulamentação sobre o tema surgiu em dezembro de 1986, durante a gestão do ex-prefeito Jânio Quadros, para viabilizar as Operações Interligadas, um tipo particular de Operações Urbanas. Para elas, a lei determinou que o aumento de coeficientes de área construída em edificações teria a contrapartida em casas populares. A Sehab-Secretaria Municipal de Habitação estima que mais de 1.200 famílias já foram beneficiadas com a sistemática.

A aprovação de cada Operação Interligada é feita pela CNLU-Comissão Normativa de Legislação Urbanística, criada exclusivamente para esse fim. Há poucos meses, a Câmara Municipal começou a discutir a reformulação dos critérios desse mecanismo, perseguindo a democratização da CNLU e o aumento da contrapartida em relação ao benefício concedido. Outra preocupação da Câmara é dar legitimidade à lei das Operações Interligadas, cuja aprovação em 1986 se deu por decurso de prazo. As outras possibilidades das Operações Urbanas ainda não tiveram nenhuma troca concretizada e a expectativa é que seja criada uma lei para abrangê-las.

conceito de solo criado, com a ressalva de que, neste caso, o direito de construir não será transferido, mas a área será sobretaxada. Isto é, ao permitir a verticalização de um empreendimento numa região como, por exemplo, a orla marítima, a prefeitura exige do incorporador o depósito da contrapartida nos cofres municipais — um valor correspondente aos benefícios decorrentes da elevação do gabarito.

Esses recursos, conforme previsto em lei, formarão o Fundo Municipal de Revitali-

zação dos Sítios Históricos, os quais abrangem uma área que extrapola o Pelourinho e adjacências.

Copacabanização — O que pretendia ser uma iniciativa bem-intencionada e criativa para remediar a crônica falta de recursos municipais, acabou por provocar uma polêmica que promete se estender por longo tempo. Assessoradas pelo advogado Luiz Queiroz, entidades ambientalistas e classistas estão arguindo junto ao Tribunal de Justiça a inconstitucionalidade da lei. O primeiro argumento da oposição é que a Lei da Contrapartida fere o artigo 182 da Constituição Federal, no qual se estabelece a necessidade de um Plano Diretor para todas as cidades com população superior a 20 mil habitantes. E a competência para traçar parâmetros urbanísticos é da Câmara Municipal. Ao delegar esse poder ao prefeito, os vereadores estariam ferindo o princípio da tripartição dos poderes.

Uma das justificativas apresentadas pelo prefeito Fernando José é que todos os projetos serão analisados pelo Condurb-Conselho de Desenvolvimento Urbano, ao qual, garante, caberá a palavra final. No entanto, o conselho é um órgão apenas consultivo e o prefeito modificou o regulamento para a escolha dos seus representantes. Agora, além de examinar uma lista tríplice

de cada entidade que o compõe, o prefeito tem poder de veto e de escolha. A manobra resultou no afastamento do Clube de Engenharia da Bahia, exemplo que deve ser seguido por outras entidades. O presidente da Ademi-Associação dos Dirigentes de Empresas Imobiliárias, Paulo Lebram, para quem o grande beneficiado com a nova lei será o município, assegura que Salvador não corre o risco de "copacabanização". Para ele, Copacabana é um exemplo extremo de verticalização desenfreada, o que não deve acontecer na capital baiana. Lebram defende o adensamento através da verticalização de algumas áreas, como a Pituba, por exemplo, num processo rumo ao que chama de modernidade.

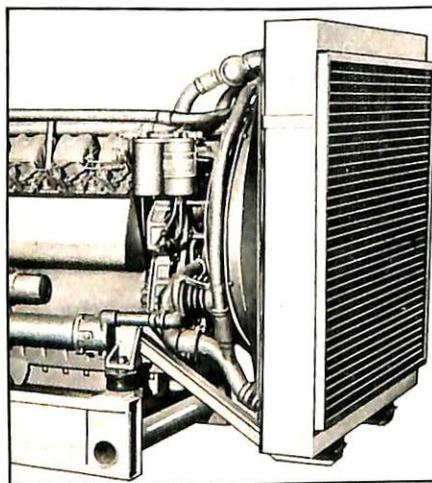
A Lei da Contrapartida não discrimina áreas onde poderá ocorrer a elevação dos gabaritos, mas todas as atenções se voltam para a orla marítima, que a antiga Lei de Uso e Ordenamento do Solo conseguiu preservar dos espigões. O efeito dessa preservação, porém, foi a criação de um paredão de concreto de três pavimentos, em alguns trechos como Barra, Ondina, Rio Vermelho, Amaralina e Pituba. O presidente da Ademi quer uma ocupação mais rarefeita e "racional" da orla, a qual impediria o atual estado de degradação, "visualizado na instalação de borracharias, bares, restau-

rantes e outros pontos comerciais de pequeno porte".

O vereador Antonio Robespierre (PFL), que votou favoravelmente à Lei da Contrapartida, observa que o crescimento de Salvador está estrangulado e, por isso, um dos benefícios da legislação agora aprovada será o adensamento populacional em áreas já dotadas de infra-estrutura básica. Ele também propõe para a orla uma ocupação compatível com a valorização da região. O adensamento populacional em alguns trechos da orla marítima já é previsto pela Secretaria Municipal de Planejamento, que dispõe de um estudo sobre o assunto guardado a sete chaves. Esse trabalho estabelece parâmetros para a ocupação da área e chega a detalhar aspectos como ensolação e ventilação. Resta saber, porém, se é possível conciliar interesses tão divergentes.

Empresários do setor estimam que a prefeitura poderá recolher em torno de 50 milhões de dólares anuais com a nova lei. Essa quantia é classificada como insuficiente pelo diretor do Ipac-Instituto do Patrimônio Artístico e Cultural, antropólogo Ordep Serra, que assinalou: "Não tem sentido pretender a conservação de áreas categorizadas como de especial interesse histórico às custas do sacrifício de patrimônio também significativo de nossa urbe". ■

Grupos Geradores



**GRUPOS GERADORES
C/ MOTORES MWM E SCÂNIA**

**Porque a Bordaco é a melhor?
Simples, pela qualidade de
seus produtos.**

Após implantação de um ambicioso Programa de Garantia de Qualidade, sustentado por um rigorosíssimo Controle de Qualidade, a **BORDACO** pode orgulhar-se de responder a pergunta acima.

NÃO ESQUEÇA!  **Bordaco**

Comprar hoje um Grupo Gerador **BORDACO** é levar um Certificado de Tranquilidade. E o mais importante! Pelo mesmo preço de um outro grupo gerador qualquer.

**Consulte-nos
antes de comprar**

Matriz:
Rua Madalena Madureira, 55
Bairro do Limão -
tels.: 266-4526 - 266-1777

Filiais:
Rio de Janeiro - Rua Euclides
da Cunha, 230 -
tels.: 284-5744 - 254-0589
Rio Grande do Sul -
Av. Pernambuco, 1.595
tels.: 43-3611 - 43-3478