

Proposta prevê edifícios sem vagas de garagem



Se a alteração passar, construtoras poderão erguer edifícios habitacionais sem separar espaço para garagem ou poderão oferecer a quantidade que desejarem, conforme o tipo de empreendimento que planejam

Santos planeja prédios sem garagem

É uma das modificações previstas na Lei de Uso e Ocupação do Solo, que poderá incentivar construtoras a investirem nesse modelo

MAURÍCIO MARTINS
DA REDAÇÃO

A Prefeitura de Santos pretende incentivar a construção de prédios sem garagem na Cidade, dando incentivos para as empresas que investirem no modelo. A proposta é que os novos empreendimentos construídos não precisem mais reservar, no mínimo, uma vaga para cada apartamento, como prevê hoje a legislação em vigor.

Essa é uma das mudanças que poderão ser feitas na Lei de Uso e Ocupação de Solo (Luos) e vale para todo o Município. O texto passou por audiências públicas no ano passado e foi aprovado na semana passada pelo Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano (CMDU). Agora, seguirá para avaliação e votação na Câmara.

Se a nova regra for aprovada pelos vereadores e sancionada pelo Poder Executivo,

CONCEITO

"A gente abre para o mercado essa desobrigação (de garagens). Isso é importante porque precisamos construir cidades mais sustentáveis, mas também em função do alto preço do imóvel em Santos, com produção voltada às classes A e B"

Glaucus Farinello
Secretário de Desenvolvimento Urbano de Santos



os construtores poderão erguer edifícios habitacionais sem separar um único espaço para garagem ou poderão oferecer a quantidade que desejarem, de acordo com o tipo de empreendimento que planejam lançar no mercado.

"O jovem, hoje, não quer mais ter carro, e estamos investindo em transporte de qualidade, como o VLT

bano, Glaucus Farinello.

PREÇOS REDUZIDOS

Segundo o secretário, o alto custo dos imóveis na Cidade, que faz muita gente ir morar em municípios vizinhos, se deve aos investimentos mais altos nas fundações de um empreendimento, em terrenos e, também, porque as construtoras repassam ao comprador todos os custos — inclusive, das garagens.

"Na hora em que você incentiva outros produtos, dá espaço para empreendimentos mais econômicos, associados ao transporte público. Se não há obrigação de áreas de lazer ou de garagem, esperam-se produtos mais baratos", ressalta Farinello.

Segundo ele, a Prefeitura vem incentivando o setor da construção civil em relação à proposta — que foi avaliada como positiva — e já há movimentação de

construtoras estudando áreas para prédios com esse perfil na Cidade.

O secretário espera que esse tipo de edifício seja erguido, principalmente, no Centro e nos chamados eixos de mobilidade, situados no entorno do trajeto do VLT, como a Avenida Francisco Glicério. Ele cita, também, vias de grande fluxo, como as avenidas Afonso Pena e Pedro Lessa.

BENEFÍCIOS

A Prefeitura propõe, ainda, que a lei garanta benefícios para quem optar por não destinar áreas a estacionamentos e abrir espaços verdes nesses locais ou em pavimento de lazer e cobertura.

"Criamos um artigo novo (na lei), que é o incentivo ao edifício sustentável. (Com) Terraços verdes, menos vagas de garagem e mais área permeável, maior é a pontuação do empreendimento", comenta.

Segundo ele, um dos incentivos será no potencial construtivo, reformulando um decreto que já existe para ampliar sua abrangência. As construtoras que atenderem critérios sustentáveis poderão construir mais apartamentos, porque as áreas comuns não serão computadas no total permitido. Outro benefício é o IPTU Verde, que será criado para dar descontos ou isenção total, dependendo da pontuação sustentável que o prédio atingir.

A Luos está em processo de ajustes finais no Departamento Jurídico da Prefeitura e deve ser encaminhada para a Câmara na próxima semana.

O Legislativo também pode propor mudanças e chamar novas audiências públicas. A expectativa é de que a lei esteja aprovada e sancionada no próximo semestre.

Cotas para habitação de interesse social: outro plano

A planejada nova Lei de Uso e Ocupação do Solo (Luos) também poderá criar cotas destinadas à habitação de interesse social. Significa que os grandes empreendimentos residenciais erguidos na Cidade ficariam obrigados a construir um determinado número de unidades destinadas à população de baixa renda, conforme o porte da obra, como forma de compensação ao Município.

"É um instrumento ainda pouco usado no Brasil. Temos algumas cidades que têm a cota social, como São Paulo e Curitiba (PR), mas é muito difundida em grandes capitais do mundo, como Londres (Inglaterra), e (em cidades como) Nova Iorque (Estados Unidos). Nada mais é do que uma cota: os grandes empreen-

dimentos da Cidade terão que destinar 5% das unidades para habitação de interesse social", afirma o secretário municipal de Desenvolvimento Urbano, Glaucus Farinello.

Como exemplo, um empreendimento com 200 apartamentos na orla, de classe média ou alta, teria que ofertar dez unidades para pessoas de baixa renda.

"(A compensação ocorreria) No próprio empreendimento ou na região central ou via pagamento em dinheiro para a Prefeitura", diz o secretário. Isso quer dizer que a construtora poderá optar por reformar ou reabilitar um edifício no Centro quando o número de unidades for pequeno ou pagar uma contrapartida financeira equivalente ao valor das unidades.

Atividade retroportuária passará por mudanças

A possível mudança da legislação também prevê adequações do zoneamento portuária, com separação da zona industrial e retroportuária em duas. Com isso, a primeira, quando for mais próxima de núcleos residenciais, terá mais restrição a atividades impactantes: seriam permitidas apenas as de logística e apoio. Porém, ficariam liberadas novas vias para operações de maior impacto, como as de líquidos inflamáveis e produtos perigosos.

"Temos grandes modificações de ajustes na zona portuária, com avanços que vão melhorar a relação Porto-Cidade. Hoje, existem áreas permitidas (para atividade retroportuária) que a gente entende que não são adequadas, e outras áreas adequadas onde não é permitida. Foi feito um trabalho de mapear essa localiza-



Toda a Zona Leste poderá voltar a receber atividades impactantes

ção, todos os tipos de risco e de criar divisões", diz o secretário Glaucus Farinello.

Ele afirma que o Porto é o principal vetor econômico da Cidade e que é preciso fomentar seu desenvolvimento com segurança. Ele

lembra uma polêmica relacionada a terminais de grãos na Ponta da Praia nos últimos anos, pois causavam mau cheiro e poluição, o que resultou na proibição do armazenamento do produto na Zona Leste. A lei

retiraria a proibição.

"Acabamos perdendo áreas onde a atividade tem um potencial significativo que pode ser exercida com segurança e com os controles adequados. Hoje, há tecnologia para armazenar grãos. Então, voltará a ser permitido em toda a zona retroportuária da Zona Leste. É possível um uso adequado com as tecnologias que o mercado oferece".

O secretário cita o Bairro Macuco, nas regiões próximas à sede da autoridade portuária, no final da Avenida Rodrigues Alves e na Rua Almirante Tamandaré, como locais que teriam permissão. Na Zona Oeste, também haverá mudanças: produtos perigosos e inflamáveis passarão a ser proibidos em vias como as ruas Júlia Ferreira de Carvalho e Ana Santos, na Chico de Paula.

Veículo: Impresso -> Jornal -> Jornal A Tribuna - Santos/SP

Seção: Cidades **Caderno:** A **Página:** 3