

# Projeto de ocupação do solo tramita no Legislativo sob questionamentos

Para especialista, proposta é burocrática e atrasada; secretário afirma que novos regramentos serão discutidos no Plano Diretor

TISA MORAES

Tramitando na Câmara Municipal, o projeto de autoria do Poder Executivo que atualiza a Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação de Solo (Luos), conhecida como Lei de Zoneamento, segue sendo alvo de questionamentos, que passam pela não inclusão de regramentos urbanísticos que priorizariam melhores condições de moradia a famílias de baixa renda, por não criar mecanismos para estimular a ocupação de vazios urbanos e áreas menos valorizadas da cidade e até pelo risco de inconstitucionalidade do texto.

Entre vereadores e especialistas em urbanismo, há preocupação, ainda, com o fato de a Luos estar sendo discutida antes do término do processo de revisão do Plano Diretor Participativo (PDP) de Bauru, superior em escala de importância, que foi paralisado durante a pandemia de Covid-19 (leia mais na página ao lado). Professor doutor em urbanismo e planejamento urbano e regional com experiência da elaboração de planos diretores, José Xaides de Sampaio Alves classifica o projeto de lei da nova Luos como “burocrático e atrasado no tempo”, por não contemplar dispositivos importantes do Estatuto da Cidade, de 2001, como, por exemplo, a demarcação das Zonas Especiais de Inter-



José Xaides de Sampaio Alves cobra a demarcação das Zonas Especiais de Interesse Social (Zeis) no mapa do município



Titular da Seplan, Nilson Ghirardello explica que vários aspectos serão incluídos na atualização do Plano Diretor

se Social (Zeis) no mapa do município.

## ÁREAS PRIORITÁRIAS

Por meio delas, favelas, assentamentos e moradias precárias, como no Primavera e no Piquete, se tornariam áreas prioritárias de investimentos públicos, não apenas para regularização fundiária e infraestrutura, mas também para garantir creches, escolas, saúde, lazer e esporte, bem como programas de geração de emprego e renda.

“No estatuto, entre as várias definições de legislação para democratização das cidades, as Zeis são a principal categoria. Não há nenhum plano no Brasil, depois de 2001, que deixou de contemplar as Zeis. A Luos de Bauru está lá nos anos 1970, antes

## ALERTA

Vereadores e estudiosos apontam até risco de inconstitucionalidade da proposta enviada

da Carta de Embu. A sociedade e a cidade avançaram e a prefeitura está apresentando uma proposta simplória e atrasada”, critica.

Segundo Nilson Ghirardello, titular da Secretaria Municipal de Planejamento (Seplan), pasta responsável pela revisão da lei, este e outros regramentos, como o instrumento do parcelamento compulsório (para povoa-mento de áreas sem uso ou subutilizadas), transferência

do direito de construir (em que um proprietário recebe um título da prefeitura quando não pode construir em um imóvel em razão de interesse público) e outorga onerosa do direito de construir (cobrada de empreendimentos verticais) serão devidamente incluídos na atualização do Plano Diretor, quando ele voltar a ser discutido.

## FLEXIBILIZAÇÃO

Xaides também aponta que a Luos se apoia Lei de Liberdade Econômica, que é menor que a Constituição Federal e o Estatuto da Cidade, e flexibiliza a instalação de estabelecimentos comerciais na maioria das áreas residenciais. “Esta mudança vai expulsar os moradores, o que já ocor-

reu na região central e Altos da Cidade, seja por som noturno, odores, trânsito. O Estatuto da Cidade preconiza que qualquer pilar da qualidade de vida e do meio ambiente questionado judicialmente pelos moradores pode gerar ação indireta de inconstitucionalidade contra a prefeitura e acredito que isso irá acontecer”, avalia.

Ghirardello ressalta, contudo, que apenas comércios que não causem incômodo, principalmente em relação a ruídos, terão autorização para instalação. “Há uma tabela que estabelece quais usos podem ser feitos em áreas residenciais. É algo que está dentro do que diversas capitais do Brasil, incluindo São Paulo, têm feito”, frisa.

## Escassez de audiências pode inviabilizar nova lei, avalia vereador

Relator do projeto de lei (PL) que visa atualizar a Luos na Câmara, Coronel Meira comenta que o texto foi encaminhado à Casa de Leis sem o parecer do Jurídico da prefeitura. Depois de pedir o posicionamento, descobriu que os procuradores apontaram inconsistências na elaboração da proposta, que não foi amplamente debatida com a população.

“O entendimento é de que aquelas cinco audiências realizadas não são suficientes para demonstrar que houve discussão com a

comunidade e que precisariam de reuniões com cada um dos 21 setores da cidade. Então, se este projeto de lei for aprovado, o Ministério Público ou qualquer entidade pode ingressar com uma ação direta de inconstitucionalidade”, frisa.

Mesmo com os apontamentos, os procuradores deram parecer favorável à tramitação do PL. Agora, Meira aguarda o parecer da consultoria jurídica da Câmara.

“Se for contrário, vou alegar inconstitucionalidade e ilegalidade do projeto, que

terão de ser avaliadas também pelos membros da Comissão de Justiça, Legislação e Redação, onde o texto está tramitando agora. Se concordarem comigo, afirá para o plenário. Quanto ao mérito, haverá uma ampla discussão, com o projeto tramitando por praticamente todas as comissões. De forma geral, a proposta é boa. Precisamos atualizar a Luos, que tem 40 anos, mas precisamos ser feitos alguns ajustes”, pondera.

Coronel Meira aguarda o parecer da consultoria jurídica da Câmara



Neide Carlos/Oliveira

# Indefinição sobre Plano Diretor pode atrasar discussões referentes à Luos

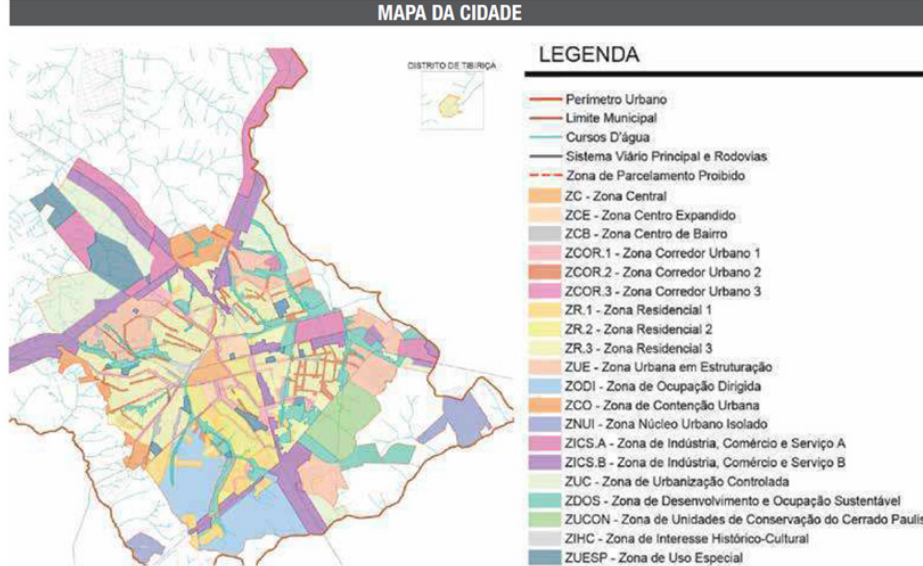
Ainda pairam dúvidas entre vereadores sobre possíveis conflitos entre a nova Lei de Zoneamento e o PDP, a ser atualizado

TISA MORAES

Dúvidas sobre possíveis conflitos entre o Plano Diretor Participativo (PDP) de Bauru, cujas discussões estão paralisadas, e a nova Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação de Solo (Luos), conhecida como Lei de Zoneamento, podem atrasar a aprovação desta última, cujo projeto está tramitando na Câmara Municipal. Alguns vereadores e especialistas na área, inclusive, têm defendido ser um equívoco atualizar a Luos antes de concluir a revisão do Plano Diretor, que é superior em escala de importância e a qual as demais legislações urbanísticas devem estar subordinadas.

A preocupação ocorre porque o texto da nova Lei de Zoneamento está alinhado ao PDP atual, de 2008. O vereador Coronel Meira (União Brasil), relator do projeto na Câmara, teme por questões específicas da Luos que poderão ser questionadas futuramente, se não estiverem alinhadas ao novo Plano Diretor, quando for aprovado.

Tem a mesma opinião o professor doutor em urbanismo e planejamento urbano e regional José Xaides de Sampaio. “É um equívoco dizer que a Luos é separada do PDP. Ela é um regramento do plano, que é o guarda-chuva desta e de outras leis que ajudam a regulamentar cada item do plano. Imagine, por exemplo, que a Luos é aprovada e, na revisão do Plano Diretor, as discussões nas audiências cheguem à conclusão de que,



ao invés de fazer Bauru crescer na periferia, seria melhor focar nos vazios urbanos e avenidas subutilizadas. Isso pode mudar toda a lógica de crescimento da cidade e seria necessário modificar a Luos novamente”, avalia.

Ele diz, ainda, que cidadãos que se sentirem prejudicados poderão ajuizar ações, sendo que a Justiça Estadual tem dado ganho de causa para estas pessoas nestes casos. O titular da Secretaria Municipal de Planejamento (Seplan), Nilson Ghirardello, não vê, contudo, potencial de conflitos em razão da aprovação, primeiro, da Lei de Zoneamento.

“O Plano Diretor trata de

## EM CONFORMIDADE

Titular da Seplan garante que nova Luos atenderá futuro Plano Diretor

diretrizes urbanas mais gerais da cidade, reorganizando o território para dar melhor qualidade de vida dos moradores. Já a Luos é uma lei menor, que cuida dos usos em cada zona da cidade. Ambos se relacionam, mas são independentes”, argumenta.

## 'SEM SENTIDO'

O secretário ressalta, inclusive, que a Luos, vigente

desde 1982, passou por dois Planos Diretores, em 1996 e 2008. Agora, a inversão na ordem de atualização, segundo ele, ocorreu devido à urgência na aprovação da Lei de Zoneamento e à necessidade de inserir Bauru em conceitos modernos de urbanismo.

“São questões básicas que afetam diretamente o cidadão. Não se pode montar uma clínica no centro da cidade, uma escola em algumas regiões. Muitas vezes, a Seplan é obrigada a dar alvarás provisórios, porque alguns dispositivos da Luos não fazem mais sentido”, comenta.

Ainda de acordo com

Ghirardello, as discussões para a revisão do Plano Diretor, iniciadas em 2017, foram paralisadas em razão da pandemia de Covid-19 e deverão ser retomadas após a conclusão do processo de aprovação da Lei de Zoneamento. A previsão é de que sejam realizadas quase 50 audiências públicas para debater o PDP com a sociedade e é possível que a revisão não seja encerrada durante esta gestão municipal. “Vale destacar que a nova Luos está de acordo com o Plano Diretor vigente, mas também atenderia o novo, que está sendo estruturado agora. Não fizemos nada de forma aleatória”, completa.

## Especialista defende ocupação de vazios urbanos em Bauru e tombamento de casas com arquitetura modernista

Para o professor doutor em urbanismo e planejamento urbano e regional José Xaides de Sampaio, o município também deveria se preocupar em dar destino aos mais de 7 mil imóveis abandonados do Centro expandido de Bauru, número levantado pela Demacamp, empresa contratada pela prefeitura para assessorar Bauru na revisão do Plano Diretor. “Por meio de utilização compulsória e reificação compulsória de vazios urbanos, eles poderiam

ser direcionados para Zonas Especiais de Interesse Social (Zeis)”, defende.

O especialista também afirma que um terço do território loteado da cidade não possui construções, espaços que poderiam ser utilizados, em vez de expandir a ocupação da cidade para as periferias. “Segundo o IBGE e a Fundação Seade, a população de Bauru só aumentará em cerca de 10 mil habitantes e, depois, começará a diminuir. Então, a lógica seria ocupar

as regiões vazias já servidas de infraestrutura. Outra medida seria estimular a verticalização dos eixos principais da cidade. A avenida Nações Unidas, por exemplo, é subutilizada. Poderia ter prédios altos”, frisa.

O professor afirma, ainda, que a Luos deveria ter contemplado regramentos que permitissem recuperar edifícios de interesse histórico, inclusive por meio de instrumentos de incentivo aos proprietários. “Um exemplo são

as casas modernistas no Estoril, que são comparadas por estudiosos com casas importantes do Brasil e deveriam ser tombadas”, frisa.

Segundo o secretário municipal de Planejamento, Nilson Ghirardello, visando estimular o povoamento da região central, a nova Lei de Zoneamento autoriza a construção de prédios residenciais ou de uso misto sem ou com menos vagas de estacionamento, tendo em vista que a região é bem servida de transporte público.

“Já em relação à verticalização de algumas vias, é algo que trabalharemos no Plano Diretor, especialmente em nas que recebem transporte público e que tenham largura suficiente. Sobre a expansão para áreas mais periféricas, é importante destacar que ela ocorre dentro do perímetro urbano do município, que será mantido na Luos e no novo Plano Diretor, sendo que, neste último, também discutiremos a ocupação dos vazios urbanos”, comenta.

Veículo: Impresso -> Jornal -> Jornal da Cidade - Bauru/SP

Seção: Planejamento urbano Pagina: 8 e 9