

Lei de Uso e Ocupação do Solo

**Sérgio Servulo da Cunha, Coordenador geral do Forum da Cidadania de Santos, e
Célio Nori, Coordenador Técnico.**

A Câmara Municipal de Santos acaba de aprovar a nova Lei de Uso e Ocupação do Solo, que possui relevantes desdobramentos, essenciais para a qualidade de vida da população santista. Repete-se a votação, de afogadilho, de matéria que merece ampla discussão e análise por parte do conjunto dos Vereadores, contando igualmente com a participação popular.

Iniciada logo após a posse do atual Prefeito, a análise do respectivo projeto revestiu-se de alguns vícios usuais. Foi primeiro produzida uma minuta que chegou a ser apresentada pela SEDURB ao Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano - CMDU, e publicada no Diário Oficial, mas acabaria desconsiderada depois de repelida pelos empresários dos ramos imobiliário e da construção civil.

Entendemos legítimo que esses e demais setores dialoguem com o Poder Público na defesa de seus interesses. Porém, por que somente eles foram ouvidos diretamente pela Prefeitura? Por que não foram criados canais de interlocução com os movimentos de Habitação Popular, entidades ambientalistas, sindicatos, sociedades de melhoramentos e demais associações da Sociedade Civil? A Câmara Municipal poderia corrigir esse procedimento se estendesse, para após o recesso legislativo, a continuidade das discussões setORIZADAS e audiências públicas.

Vale lembrar que a segunda minuta foi enviada à Câmara há cerca de dois meses. De lá para cá, registrou-se apenas uma única audiência pública convocada pelo Legislativo, ainda assim para o debate de um único aspecto da lei, ou seja, as faixas de amortecimento, as quais, como demonstrou a comunidade de moradores da Vila Mathias, não poderiam permanecer tal como previsto.

Do mesmo modo como esse, outros aspectos da lei mereciam debates mais aprofundados, e uma apreciação mais lúcida, tais como:

- 1 - Inserção das ZEIS (Zonas Especiais de Interesse Social) no texto da LUOS;
- 2 – Proibição de instalação de usinas termoelétricas de produção de energia e incineração de resíduos; medidas de proteção aos manguesais e melhor definição de uma política de arborização para a cidade;
- 3 – Revisão das alterações propostas para os índices urbanísticos referentes à diminuição de recuos frontais, laterais e de fundo para as novas edificações, que reduzirão ainda mais os índices de ventilação e iluminação solar e ampliarão as áreas de concentração de calor, atentando assim contra a saúde pública e o bem-estar da população;

A legislação anterior já era muito permissiva quanto aos coeficientes de aproveitamento dos terrenos para as edificações. A minuta oficial tornou-se ainda mais permissiva, não somente nas áreas urbanas situadas nos limites geográficos onde há restrições provenientes do tráfego aéreo, mas também em todas as outras áreas da cidade; a ponto de permitir, por exemplo, a construção de prédios com até 5 andares de garagem, caixotões que impactarão negativamente a vida dos moradores (note-se que essas alterações conflitam com o plano de mudanças climáticas aprovado recentemente pela Municipalidade);

4 – Possibilidades de adensamentos inadequados na Zona Noroeste, em função de problemas ainda não resolvidos de drenagem; e nos Morros, pela própria configuração geográfica que dificulta o acesso a essas áreas;

5 – Necessidade de parâmetros que assegurem a plena participação popular em futuras alterações dessa legislação, em especial oficinas de capacitação e publicações (cartilhas) capazes de decodificar a linguagem técnica de difícil compreensão por parte de quem não é especialistas, horários adequados, divulgação das audiências públicas (por região geográfica e por segmentos sociais), tempo adequado entre a publicação de minutas e a realização das audiências.

(O presente texto baseia-se em conceitos e recomendações inseridos em documento entregue à SEDURB no mês de abril, elaborado conjuntamente por arquitetos, urbanistas e outros representantes da Central de Movimentos Populares, Fórum da Cidadania, GT de Desenvolvimento Urbano e Direito à Cidade da Rede Nossa Santos Sustentável, Instituto dos Arquitetos do Brasil – IAB Baixada Santista, Instituto Elos Brasil, Observatório Socioespacial da Baixada Santista da Unisantos e Sindicato dos Arquitetos de São Paulo).