

Duas alterações relacionadas à Lei de Ordenamento Territorial (LOT, Lei Complementar 470/2017) foram aprovadas nesta terça-feira (15), em reunião extraordinária da Comissão de Legislação. A primeira e mais simples de explicar é a inclusão da rua Gerhard Barkemeyer, do bairro Vila Nova, como faixa viária. O outro texto quer elevar o potencial construtivo de terrenos nas regiões mais periféricas e nos arredores de morros.

A rua Gerhard Barkemeyer, lateral da rua XV de Novembro, é uma rua sem saída com extensão aproximada de 430m. Nessa rua, um grupo de galpões estão localizados, reunindo empresas que trabalham com aço e plástico, entre outras coisas. Autor da proposta, o vereador Maurício Peixer (PR) defendeu a alteração dizendo que três das empresas que utilizam galpões na região já teriam saído por terem ficado em situação irregular com o novo zoneamento da LOT. A lei passou a valer em janeiro deste ano.

Conforme o zoneamento definido pela LOT, a região está enquadrada como setor de adensamento secundário (ou SA-3, para localizar nos mapas da LOT), no qual operações de varejistas e atacadistas de médio e grande porte são proibidas, caso das empresas que teriam saído do local. Já em faixas viárias, todas as atividades do tipo são permitidas.

A classificação do porte da atividade depende do tamanho dos prédios utilizados pela empresa. Se forem menos de 500m² a atividade é entendida como pequena. Se forem entre 500m² e 5 mil m², é classificada como médio porte. Acima de 5 mil m² a atividade é classificada como grande porte. Atividades industriais de médio e grande porte são proibidas no SA-3, mas permitidas em faixas viárias.

Conforme Peixer, a maioria dos galpões já existentes na cidade têm entre 500m² e 800m², e esse fato levaria muitas empresas a decidirem se instalar em outros municípios. O parlamentar já tinha apresentado emenda para contemplar essa situação durante a tramitação do projeto na Casa, mas ela foi excluída do projeto após a primeira votação do texto.

O texto, contido no Projeto de Lei Complementar 70/2017, ainda precisa ser apreciado pela Comissão de Urbanismo antes de ser votado em Plenário.

Faixas Viárias

Uma série de alterações semelhantes, incluindo novas vias na relação de faixas viárias já foram propostas desde que a LOT entrou em vigor. Das 21 propostas apresentadas que querem alterar a LOT, oito se destinam a incluir ruas na relação de faixas viárias. Duas foram retiradas no decorrer do processo legislativo. Nenhuma delas chegou a se tornar lei ainda, embora algumas já se encontrem em estágio adiantado de tramitação.

Das seguintes, as que já foram aprovadas pela Comissão de Legislação estão em destaque.

PLC 19/17 – trechos das ruas Graciosa, no Guanabara, e Visconde de Mauá, no América;
PLC 28/17 – ruas Padre Kolb e Plácido Olímpio de Oliveira, no bairro Bucarein;
PLC 30/17 – ruas Vicente Celestino, Telêmaco Borba e Itambé, todas na zona Leste;
PLC 56/17 – rua Jacutinga, entre as ruas Tuiuti e Xaxim, no bairro Iririú;
PLC 70/17 – rua Gerhard Barkemeyer, no Vila Nova;
PLC 77/17 – rua Raymundo Welter, nas imediações do aeroporto.

Essas propostas precisam passar por análise da Comissão de Urbanismo também antes de prosseguirem para avaliação pelo Plenário.

Faixas viárias não são simplesmente as ruas. Elas abrangem uma extensão de 100m para cada lado da via, podendo ter alguns efeitos sobre ruas paralelas. O conceito discutido durante a tramitação da LOT era de que essas vias deveriam ter, entre outras coisas, alto tráfego, integrando-se à estrutura de mobilidade, como é o caso de ruas por onde passam linhas de transporte coletivo, e a presença de atividades comerciais.

Potencial construtivo

O outro projeto aprovado nesta segunda (14) quer a ampliação do potencial construtivo em faixas viárias nos bairros mais periféricos. Esse potencial construtivo é definido pelo chamado coeficiente de aproveitamento do lote (CAL), um índice que indica o número de vezes que a área edificável de um terreno pode ser construída.

A ideia do vereador Wilson Paraíba (PSB) é que seja ampliado de 1 para 1,5 o índice dos terrenos que estão nas áreas indicadas pela LOT como Setor de Adensamento Controlado, ou SA-4 (no mapa, você pode localizar as regiões que podem ser atingidas pela alteração em cor marrom), e que são interceptados por faixa viária em mais de 50% de sua extensão.

Atualmente, o proprietário não poderia construir mais que a chamada área edificável do terreno. Num terreno com área edificável de 150m², por exemplo, o proprietário poderia fazer um sobrado com 75m² cada um, ou uma casa com um piso único de 150m². Com a alteração, o índice seria de 1,5 nas faixas viárias. Considerando o mesmo exemplo, o proprietário poderia construir até 225m², a serem distribuídos até o limite de altura para a região, hoje em 15m.

Esse texto já se encontra na situação de redação final, isto é, só precisa passar por outra votação antes de se tornar lei.

Texto: Jornalismo CVJ, por Sidney Azevedo