

Excelentíssimo Senhor Presidente da Câmara Municipal de São Sebastião.

MANIFESTO E COMENTÁRIOS ACERCA DO PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR
Nº. 14/2019

*“Que dispõe sobre o Plano Diretor de Desenvolvimento
Integrado do Município de São Sebastião 2020-2030 e dá outras
Providências”*

INSTITUTO CONSERVAÇÃO COSTEIRA, e demais entidades apoiadoras, vem por meio desta manifestar-se nos seguintes termos.

O novo Plano Diretor do Município é uma oportunidade democrática de planejar o futuro de São Sebastião de maneira sustentável e deve nortear o planejamento e ordenamento territorial do Município para os próximos 10 anos.

As contribuições realizadas ao longo do processo de construção do Plano Diretor, deixam claro que o Município não tem condições de verticalização, e nem tampouco de flexibilização de coeficientes de aproveitamento.

Dada a importância do tema, e diante das características da Costa Sul de São Sebastião que dispõe de cerca de 58% dos núcleos de crescimento desordenado do Município, áreas de risco e com estabilidade geológica; áreas sujeitas ao alagamento e inundação; ausência parcial de esgotamento sanitário, as entidades signatárias entendem que as alterações realizadas, após as audiências públicas realizadas pela Prefeitura Municipal de São Sebastião nos dias 30 e 31/01/2019, trouxeram insegurança jurídica que precisam ser melhor dirimidas.

Assim sugere-se:

Das Habitações de Interesse Social

1º) O texto do Projeto de Lei, abre “brechas” para a verticalização, na medida que exclui do limite a altura máxima de 09 metros para edificação e 12 metros incluindo a caixa d’ água, para “empreendimentos de utilidade pública e equipamentos de interesse público e/ou social”. A proposta original apresentada por diversas entidades, é que se estabeleça um regime diferenciado a empreendimentos de habitações de interesse social, estabelecendo exceção e limitando a 4 pavimentos, de forma a viabilizar empreendimentos habitacionais, compatibilizando o socioambiental.

A ausência de parâmetro para estes empreendimentos traz insegurança jurídica abrindo a possibilidade de verticalização, assim, defendemos a viabilização de moradias populares, com aplicação de gabarito de 12,00 (doze) metros, sugerindo a redação abaixo:

Artigo 48 - O gabarito a ser aplicado deverá respeitar a altura máxima de 9 (nove) metros, medida a partir do perfil natural do terreno até o ponto mais alto da cobertura, cumeeira, laje ou telhado, excluído o reservatório de água elevado, cuja altura não poderá ultrapassar os 12,00 (doze) metros.

§ 1º – Os reservatórios de água, poderão fazer parte do corpo da edificação ou isolados em forma de torre, devendo respeitar a sua destinação a ser definida em lei, o mesmo aplica-se as áreas técnicas.

§ 2º – O disposto no caput deste artigo somente não se aplica para o caso de ginásios de esportes, equipamentos industriais ou portuários tais como torres de refrigeração, guindastes fixos, estruturas de armazenamento, antenas de telefonia e assemelhados, empreendimentos de utilidade pública, habitações de interesse social e equipamentos de interesse público e/ou social, devendo a instalação do equipamento ser aprovada pelos órgãos competentes, atendendo às normas específicas a serem definidas em lei.

§ 3º Exclusivamente no caso de Habitação de Interesse Social (HIS) é permitida a construção de edificações com 4 (quatro) pavimentos, nas áreas de ZEIS, indicadas no Mapa de ZEIS que integra este Plano Diretor, sendo pavimento térreo e 3 (três) pavimentos tipo, com gabarito de altura máxima de 12 metros, excluída a caixa d'água, medidos da mesma forma como estabelecido no caput deste artigo.

Da alteração do Coeficiente de Aproveitamento

2º) Defendemos que o Coeficiente de Aproveitamento do terreno não seja maior que 1, sugerindo a seguinte redação:

“O coeficiente de aproveitamento construtivo máximo – CA máximo a ser aplicado no município é de 1,0, mantidas as exceções existentes nas atuais leis de uso e ocupação do solo da Costa Norte e da Costa Sul”.

Justificativa: Os parâmetros de taxa de ocupação em alguns casos das atuais Leis de Uso e Ocupação do Solo, são e poderão ser mais restritivos do que os limites definidos no Plano Diretor, em função da escala e do detalhamento necessário do território e suas especificidades para a revisão das atuais LUOS, mas não poderão ser menos restritivos. A mudança de Coeficiente de aproveitamento, realizada UNILATERALMENTE pelo Poder Público, não foi alvo de estudos que demonstrem o impacto da mudança para o Município, desta forma, a alteração do C-A proposto, deve ser RECHAÇADA, eis que desvirtuado do texto original e com ausência de estudos que demonstrem o impacto que tal alteração possa causar no Município.

O PL estabelece CA Máximo (Coeficiente de Aproveitamento do Terreno) maior que 1 (construção pode ter área maior do que 1 vez a área do terreno) para as seguintes Macroáreas:

- Na Macroárea de Qualificação da Urbanização: CA Max = 1,8
- Na Macroárea de Urbanização Dirigida: CA Max = 1,2

- Na Macroárea de Urbanização Consolidada: CA MAX = 2,4

- Na Macroárea de Estruturação e Uso Logístico: CA MAX = 3,0

Ou seja, trata-se de um caminho pavimentado para a verticalização do município.

Não há razão para termos CA MAX maior que 1 se não vamos verticalizar.

Dos estudos realizados pela FIPE (FUNDAÇÃO INSTITUTO DE PESQUISAS ECONÔMICAS)

3º) Pesquisa realizada pela FIPE (FUNDAÇÃO INSTITUTO DE PESQUISAS ECONÔMICAS) da USP, para a Cidade de São Sebastião, indicava para 2019 uma população de 87.210, enquanto levantamento do SEADE indica a existência de 85.843 habitantes, ou seja, um pouco menor do que a projetada pela FIPE.

Para o ano de 2030, a FIPE projetava uma população de 102.450 habitantes, enquanto o SEADE projeta uma população de 96.765.

Estudos realizados para o Plano Diretor, considerando a população de 102.450 habitantes (maior portanto que a indicada pelo SEADE) e as áreas urbanizáveis do município, mostram que até 2030 não haveria necessidade de CA MAX maior que 1,0 e de se alterar o gabarito máximo de 9,0 m, ou seja, é desnecessária a verticalização do município.

O adensamento além do necessário e a verticalização irão comprometer ainda mais a precária situação do saneamento da cidade, notadamente na coleta e tratamento de esgoto.

Dos Instrumentos de Gestão Urbana

4º) O **Artigo 74** trata sobre a aplicação de instrumentos de gestão urbana previstos no Estatuto da Cidade para instituir sua política de desenvolvimento urbano, tais como:

CONCESSÕES URBANÍSTICAS, TRANSFERENCIA DE POTENCIAL CONSTRUTIVO, OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA, dentre outros.

Cada um desses instrumentos é operacionalizado mediante legislação específica, a ser promulgada à parte do Plano Diretor, o que representa enorme risco caso este não estabeleça que para tais instrumentos **o gabarito máximo e o CA máximo estabelecidos no Plano Diretor devem ser respeitados e não podem ser ultrapassados.**

Áreas de risco de escorregamento e inundações

5º) O Município de São Sebastião, sofre há décadas com inundações e áreas já identificadas e cadastradas pelo Instituto Geológico como áreas de risco a inundações, alagamentos e inundações. Tal fato, impõe que o Poder Público utilize como diretriz do Plano, a promoção de estudos de drenagem, principalmente nas áreas de ZEIS, localizadas em áreas sujeitas a inundações. Assim, entende-se que o artigo 13º, que dispõe sobre as diretrizes da Política de Desenvolvimento socioeconômico do Município, DEVE conter a obrigatoriedade de promover estudos de drenagem, e neste sentido entende-se necessário dar melhor redação ao inciso XIV do Art. 13º,- para consignar a seguinte redação:

Art. 13º, inciso XIV “promover estudos de drenagem, em áreas alagadas e em áreas que sofrem com qualquer risco de inundação e alagamento, buscando plano de ação prioritária para estas ações”.

Para reforçar a conservação do patrimônio natural municipal e nossas belas paisagens, as Unidades de Conservação Federais e Estaduais e principalmente as municipais, precisamos ampliar a criação de novas Unidades de Conservação protegendo e conservando áreas sensíveis do Município. Nesse campo também devemos aprimorar a gestão das áreas de risco de escorregamento e de inundações uma vez que os prognósticos climáticos mundiais e nacionais indicam que os eventos de grandes chuvas e secas prolongadas vão ser ampliados em intensidade e duração, conforme assistimos os últimos eventos em Belo Horizonte e São Paulo.

Como cidade costeira também devemos manter o controle e fazer uma boa gestão dos riscos de aumento do nível do mar e adotar medidas de adaptação às mudanças climáticas, como não ocupação de áreas de risco e de inundação, revegetação de áreas e arborização urbana, planos especiais para áreas com drenagens deficientes e inundáveis como é o caso de Maresias e Enseada na divisa com Caraguatatuba, depressões e áreas baixas, promover calçadas permeáveis e jardins de chuva e outras medidas de adaptação climática necessárias.

Esperamos que sejam mantidos esses princípios para o Plano Diretor de São Sebastião, e discutido em audiências públicas, para construção de um planejamento urbanístico que contemple o desenvolvimento sustentável de São Sebastião.

Das Disposições Finais e Transitórias

Eliminar o Artigo 83 que diz: As disposições desta Lei não se aplicam a empreendimentos e equipamentos de utilidade pública e interesse público e/ou social.

O Plano Diretor deve ser aplicado a todos os empreendimentos sem exceção, sejam eles de cunho social ou particular.

Assim, requer-se o acatamento das alterações propostas, a fim de trazer maior segurança jurídica ao Novo Plano Diretor, para a construção de um planejamento urbanístico que contemple o equilíbrio socioambiental.

Certos de contar com o apoio desta Egrégia Casa de Leis, firmamos o manifesto.

São Sebastião 22 de fevereiro de 2020.

Maria Fernanda Carbonelli Muniz

OAB/SP 183.169

ENTIDADES APOIADORAS

Instituto Conservação Costeira

SABALEIA- Associação Amigos da Praia da Baleia

SABS- Associação Amigos da Barra do Sahy

AMOVILA- Associação de Moradores da Vila Sahy

ASCAM- Associação de Surf, Cultura e Ambiente de Camburi

AACM- Associação Amigos Canto do Moreira

SAGUAECA- Associação Amigos da Praia de Guaecá