

Retranca	Redator	Ciente	Lauda
Corpo	Tipo	Medida	

Ocupação do solo terá novas regras

Ângela Bortoletto

As regras de ocupação de solo em São Paulo vão mudar, já que o lote mínimo permitido pela legislação municipal, de 125 metros quadrados com 5 metros de frente, é tido como elitizado pela Municipalidade em decorrência dos altos investimentos em infra-estrutura feitos pelo loteador e repassados ao preços dos lotes - água, luz, esgoto, vias públicas mais a implantação de equipamentos urbanos nas áreas verde e pública.

Além de permitir lotes menores, a Prefeitura quer reduzir os custos de infra-estrutura, diminuindo a largura mínima exigida das vias com extensão inferior a 100 metros dos atuais 12 para 9 metros, desde que não tenham a função de ligação com o sistema viário do entorno.

O projeto de lei elaborado pela Secretaria Municipal da Habitação e Desenvolvimento Urbano (Sehab) permite que a reserva das áreas públicas e administrativas seja reduzida de 40 para 35% do terreno, conforme prevê a Lei Federal nº 6.766/79.

Lourenço Carlos Antonelli Arantes, diretor do Departamento de Parcelamento do Solo e Intervenções Urbanas do Município de São Paulo, afirma que a preocupação da Prefeitura é dar chance de acesso a loteamentos a pessoas de baixa renda.

Tais loteamentos somente poderão ser utilizados para uso residencial familiar nas zonas Z2 (urbana mista, que permite comércio, serviços, residências), Z9 (residencial, que permite comércio e serviços de pequeno porte), Z11 (semelhante à Z2, com restrições um pouco maiores) e Z8-100/8 (rural, onde já são permitidos loteamentos de interesses sociais).

A edificação poderá ocupar os recuos laterais e de fundo do lote.

Mas 80% dos lotes deverão ter área total de no mínimo 80 e no máximo 100 metros quadrados.

Arantes não vê perigo de encahecimento dos serviços de infra-estrutura em função do adensamento. "Normalmente as redes de água, esgoto e energia elétrica são superdimensionadas e o adensamento não vai significar acréscimo significativo no custo." Em uma quadra de 100 metros cabem oito lotes de 125 metros quadrados e 12 de 80, conforme acrescenta.

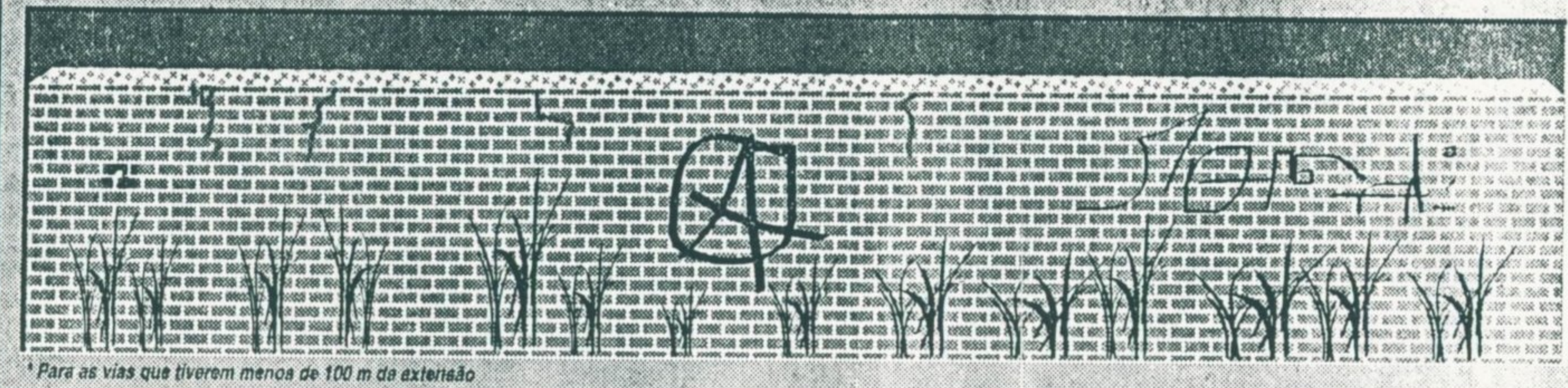
Obras - Está previsto ainda no projeto de lei que o loteador será obrigado a realizar obras e impedir invasões das áreas verdes e institucionais do empreendimento, destinadas à instalação dos equipamentos comunitários.

A possibilidade de divisão em lotes de até 80 metros quadrados com 4 metros de frente contempla, na legislação atual, apenas a construção de sobrados geminados que chegam a ter até três quartos. "É possível construir casas populares bastante confortáveis dentro deste espaço e as edificações geminadas acompanham a história de São Paulo", garante Arantes.

Ele ressalta que é interessante para o loteador que as áreas públicas geradas disponham, por exemplo, de parque público, creche, posto de saúde, escola, para a valorização do loteamento. É de interesse do loteador também que se evite que o local sofra invasões, o que depreciaria o preço.

Tramitando na comissão formada por representantes de diversas secretarias da Prefeitura há 50 dias, o projeto de lei ainda vai levar mais 30 dias para receber sugestões das entidades da sociedade civil convidadas a opinar. Só a partir daí será entregue ao secretário da Habitação, Lair Krahenbuhl.

Legislação	Projeto
Lote mínimo de 125 m ² com 5 m de frente	Lote mínimo de 80 m ² com 4 m de frente
Largura mínima de vias de 12 m	Largura mínima de vias de 9 m*
Total de reservas de áreas públicas de 40% do terreno	Total de reservas de áreas públicas de 35% do terreno



*Para as vias que tiverem menos de 100 m de extensão

Opiniões e propostas divergem

José Romeu Ferraz Neto, diretor do setor imobiliário do Sindicato da Indústria da Construção Civil do Estado de São Paulo (Sinduscon), afirma que, embora o projeto de lei ainda vá ser discutido por sua entidade, uma primeira leitura não apontou pontos polêmicos: "O projeto está bem-feito e deve interessar principalmente aos loteadores", pondera.

Para o arquiteto Célio Pimenta, primeiro-vice-presidente do Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura e Agronomia do Estado de São Paulo (Crea), o projeto de lei começa com o defeito de estar sendo desvinculado da problemática do planejamento urbano. "A cidade se caracteriza pela complexidade crescente e a questão precisa ser tratada de forma ampla, dentro de planejamento ambiental. À medida que é considerada de forma isolada, a cidade perde em qualidade. Se o solo é muito fracionado, aumentam a quantidade de usuários dos serviços urbanos e as necessidades de deslocamento, fatos que deveriam estar previstos

no Plano Diretor, que não responde a essas questões", diz Pimenta.

Roberto Capuano, presidente do Conselho Regional dos Corretores de Imóveis (Creci), lamenta não ter sido consultado pela Secretaria de Habitação, mas afirma que é favorável ao lote popular, considerado o primeiro passo para a moradia. Só discorda da limitação por zonas. Em sua opinião, estes lotes deveriam ser permitidos em todo o município. "A avaliação técnica não contempla a oferta e a procura nem o contato com o consumidor. A imposição da lei pode fazer com que os preços dos terrenos nestas zonas subam", pondera.

Capuano acha que estes lotes, ao contrário da verticalização, não vão sobrecarregar os equipamentos urbanos. "Sou testemunha ocular de que quando os loteamentos mais fracionados eram permitidos, há 20 ou 30 anos, foram responsáveis pelo crescimento de bairros como Brooklin Novo e Chácara Santo Antônio, com sobrados de classe média", lembra.

Sérgio Guimarães, presidente da Associação das Empresas de Loteamento e Desenvolvimento Urbano do Estado de São Paulo (Aelo), diz que sua entidade reivindica a possibilidade de lotear áreas localizadas nas zonas Z8-100, "consideradas rurais, mas que de rurais mesmo não têm nada, já que também não produzem nada". A Prefeitura tem permitido apenas a instalação de cooperativas habitacionais em tais zonas. "Queremos o direito de lotear nestas zonas, como a Z8100/004, na região do Pico do Jaraguá, onde hoje proliferam loteamentos clandestinos."

O presidente da Aelo sustenta que a história da cidade de São Paulo mostra uma vocação para crescer com o habitante, que, primeiro, compra o terreno e, depois, o edifica. "Terrenos comprados em lugares distantes, posteriormente deram origem a bairros valorizados, como é o caso do Tatuapé, na zona Leste; da Chácara Santo Antônio, na Sul; de Pirituba, na Oeste; e do Mandaqui, na Norte (AR).