

PROPOSTA DE PROJETO DE LEI PARA USO DO SOLO

SILVEIRA, Wilson Jesus da Cunha - Arquiteto - Prof. Adj. 4 DE - UFSC/CTC/ARQ
Email - wilson@arq.ufsc.br - Campus Universitário - Trindade - Florianópolis

ABSTRACT

In almost municipalities urban legislation has been self-conflicting due to excessive parameters that are imposed by restrictive municipal management. This work proposes a legal tool that allow fitting buildings with cityscape by limiting created land that are restricted to special conditions such as transferring building approval in which are involved the preservation of historical sites done legal evictions. Florianópolis and its surroundings' landsystem were town into disorder by absurd land partitions. Historically, these land dismemberment happened due to family inheritance when these land where breakdown withbad criterion by dividing their frontage in equal number of interiors. These partitions generated narrow-in-frontage and long-in-deep land lots that are very common in the municipality of Florianópolis having examples such as slightly more than 5 m front and more than hundred meters-long lots. These problems can be solved by applying a law that allows regaining land and therefore conceding large buildings and reshaping the city.

Keywords: Urban propose law, urban legislation.

RESUMO

A legislação Urbana tem sido muito conflitante, devido ao excesso de parâmetros que são impostos pelas restrições administrativas da legislação urbana municipal, em quase todos os municípios da federação. Este trabalho propõe um instrumento legal que viabilize edifícios mais harmônicos com a paisagem urbana, limitando o solo criado apenas a casos especiais tal qual em transferências do direito de construir simplesmente para negociações que envolvam a preservação do Patrimônio Cultural ou de negociação de desapropriações. O sistema fundiário de Florianópolis e da região foi deturpado por parcelamentos absurdos ocorridos. Estes desmembramentos foram, historicamente, por motivo de partilha de heranças, absurdamente retalhados pela divisão da frente em tantas partes quantos herdeiros houvesse, criando terrenos muito estreitos e longos, como ocorre em todo o município, com lotes com pouco mais de cinco metros de testada com medidas da frente aos fundos com centenas de metros. Esses problemas podem ser resolvidos com uma legislação mais genérica que obrigue a remembramentos para permitir edifícios, modificando a feição da cidade.

Palavras chave: Proposta de lei urbana, legislação urbana.

1. INTRODUÇÃO

A legislação Urbana tem sido muito conflitante, devido ao excesso de parâmetros que são impostos pelas restrições administrativas da legislação urbana municipal, em quase todos os municípios do país. Para Florianópolis, há a limitação de gabarito, taxa de ocupação e índice de ocupação do solo. E essa legislação tem sido tomada por base para a maioria dos planos diretores dos municípios do interior. Isso tem prejudicado os projetos dos arquitetos envolvidos porque sua criatividade fica limitada ao volume do caixote imposto pelas restrições e o interesse comercial que pretende a maximização da área de construção admissível, para maximizar os lucros sempre indefinidos em função da falta de uma constante na política econômica do país.

A presente proposta cria um instrumento legal para viabilizar os edifícios de forma mais harmônica com a paisagem urbana. Na natureza não há uma lei rígida para alturas ou dimensões, no entanto a entrada de sol é de suma importância para o desenvolvimento da vida tanto vegetal como animal. Assim, os arquitetos devem ter a faculdade de projetar, segundo as necessidades do cliente, sem que fiquem obrigados ao volume pré-determinado pela legislação em vigor. Pretende-se que, com a fixação apenas do índice, os edifícios criem uma proporcionalidade geral, onde os prédios altos sejam bem afastados das divisas e os prédios baixos encostem mais nessas divisas dos lotes. Lotes pequenos não ficam inviáveis porque podem e devem ser lembrados ou unidos por condomínio de diversos proprietários, para possibilitar um bom empreendimento. Na região central e nos centros de bairro pode haver o solo criado.

O solo criado representa a área de construção superior à área do solo sobre o qual se edifica. A densidade habitacional, que define o dimensionamento dos equipamentos de infraestrutura urbana, deve ser imposta por um zoneamento definido por fatores geográficos bem marcantes, para permitir uma configuração urbana sem conflitos.

O solo criado deve ser limitado apenas a casos especiais em que a lei contemple transferências do direito de construir ou simplesmente as negociações que envolvam o interesse social, para obras sociais ou habitações populares.

Não deve ser utilizado o critério de "Fundo", que tem sido deturpado pela falta de uma sequência no planejamento político e tem sido alvo de desvio de recursos, com as transformações dos fundos em "Fundações" ou outras entidades privadas que impedem a fiscalização da aplicação dos recursos. Deve-se criar instrumentos que obriguem o poder público a aplicar corretamente os recursos sociais, exigindo-se que sejam licitadas as obras ou projetos num prazo máximo de 90 dias, para obrigar a aplicação imediata dos recursos.

O sistema fundiário de Florianópolis e da região foi deturpado por parcelamentos absurdos ocorridos historicamente por motivo de partilha de heranças, fruto da formação cultural da origem açoriana. Os terrenos foram absurdamente retalhados pela divisão da frente em tantas partes quantos herdeiros houvesse, criando terrenos muito estreitos e longos, como ocorre em todo o município, com lotes com pouco mais de cinco metros de testada com medidas da frente aos fundos de centenas de metros. Esses problemas podem ser resolvidos com uma legislação mais genérica que obrigue a remembramentos para permitir edifícios, modificando a feição da cidade.

As legislações pecam por detalhar, uma vez que quanto mais detalham, mais omitem, porque preparam o leitor para um detalhamento impossível de todos os casos. Sempre se pretende uma legislação bem genérica, porém, há constantes solicitações dos detalhamentos da lei, o que acaba sendo feito para dirimir as inúmeras dúvidas que têm surgido na legislação atual.

2. UMA PROPOSTA DE PROJETO DE LEI

Considera-se que o uso do solo no Município deve ficar limitado a alguns índices, como os exemplos a seguir:

- a. Na região Central R01, fica estipulado o índice 1,0 (um); limitado por uma linha poligonal, definida pelos eixos das seguintes vias: Av. Mauro Ramos e prolongamentos, fechando uma poligonal com a parte central das baías norte e sul
- b. Na região dos centros de bairro R02, fica estipulado o índice 0,75 (setenta e cinco centésimos), limitado pelas poligonais definidas pelos eixos das ruas que ficarem a um raio imediatamente inferior a mil metros do ponto central de cada bairro, utilizando-se como centro de curvatura o centro geométrico da praça principal de cada bairro.
- c. Nas demais áreas de uso admitido, zoneadas como R03, o índice será 0,5 (cinco décimos).
- d. Nas áreas de preservação permanente e preservação com uso limitado, prevalecem as restrições da legislação atual.

Ficam os gabaritos e taxas de ocupação liberados, desde que respeitado o índice de aproveitamento, devendo a edificação, ficar com seu centro de gravidade fixo ao ins-centro do terreno, afastando-se igualmente de todos os lados para os acréscimos em altura.

O terreno remanescente na linha de frente do lote (ou lotes), deverá ser tratado com equipamentos urbanos e entregue a uso público, podendo ser feito muro frontal somente da linha de frente da edificação para os fundos.

Fica autorizado o solo criado de até 50 % do existente, devendo ser pago em moeda corrente ao preço de mercado, destinado a obras de interesse social, ficando o poder executivo obrigado a licitar a referida obra no prazo de 90 (noventa) dias, a contar do recolhimento do recurso.

Será permitido o condomínio de terrenos para a viabilização do empreendimento, ficando cada proprietário com a fração ideal do empreendimento definida pela área de cada terreno dividida pela área total do terreno a ser utilizado.

O interior dos edifícios ficará liberado de qualquer exame por parte do poder público, mantidas as negociações entre proprietário e os profissionais envolvidos no processo, ficando a responsabilidade delegada aos arquitetos responsáveis pelos respectivos projetos, que deverão utilizar o senso ético para o uso adequado dos espaços internos.

Para que haja uma evolução cultural do processo a ser colocado em prática, ao contrário das demais leis urbanas, esta não deverá revogar nenhuma lei existente, devendo ser considerada apenas como uma lei alternativa, até que o público se convença das reais vantagens para o interesse público.

3. A CONFIGURAÇÃO URBANA

Pretende-se que a configuração urbana passe a ser menos rígida e mais natural, uma vez que os prédios altos terão afastamentos maiores com seus parques construídos à frente dos edifícios. Esses parques executados pelas construtoras dos edifícios, serão de propriedade dos edifícios, porém com uso público garantido, o que desonera o poder público e melhora a qualidade de vida das cidades, uma vez que permitem contar com maior número de parques e áreas verdes para que a população em geral possa desfrutar, proibindo-se qualquer tipo de comércio ambulante, semi-fixo ou fixo, a não ser aqueles do próprio edifício.

As ruas do tipo "Bulevar" deixarão de ter o aspecto de corredor, passando a ter largura variável desde os prédios, onde os mais baixos deverão ser mais próximos da rua e os mais altos mais afastados.

Os prédios altos serão afastados de tudo, porque os prédios de 10 pavimentos terão 10% de ocupação do terreno os prédios de 20 pavimentos terão 5 % de ocupação e assim por diante, ficando os prédios altos bem afastados das ruas e das divisas, exigindo para grandes edifícios grandes áreas de terra, o que por certo irá provocar remembramentos e condomínios de terrenos para garantir grandes áreas para grandes empreendimentos.

BIBLIOGRAFIA

LACAZE, Jean-Paul - Os métodos do urbanismo - Trad. Marina Appenzeller, Papirus, Campinas, São Paulo, 1993.

BARDET, Gaston - O urbanismo - (Tradução de NASCIMENTO, Flavia Cristina S.), Campinas SP, Papirus Editora, 1990.

SILVEIRA, W - Sistemas Construtivos para habitações populares em encostas - Entac, V.I, p.369-377, S.Paulo, 1993.

_____ - Habitações de interesse social - Dissertação de mestrado submetida ao curso de P.G. em Engenharia de Produção, UFSC, 1994.

_____ - Habitações de interesse social em Santa Catarina - Workshop Arquitetura de Terra, USP, 1995.

_____ - Habitações de interesse social com industrialização do canteiro - Workshop Arquitetura de Terra, USP, 1995.

_____ - Habitações populares com industrialização no canteiro - Seminário Internacional - O futuro da Cidade na América Latina, Belo Horizonte, 1995.

SINGER, Paul - O uso do solo urbano na economia capitalista - in A produção capitalista da casa (e da cidade) no Brasil industrial - São Paulo, 1978.

TURNER, John F.C. - Da provisão centralizada à autogestão local - Novas direções para a política habitacional - in Tecnologia & Arquitetura, Nobel, São Paulo, 1990.