

## Algumas questões para esclarecer o caminho a percorrer na direção da lei de uso do solo

V2

Tendo em vista as considerações anteriormente apresentadas sobre o trabalho que ora se inicia visando produzir a lei de uso do solo, julgamos importante que a coordenação dos trabalhos explicita os objetivos, diretrizes e metodologia que pretende adotar, impossíveis de serem esclarecidos tanto nas fichas incompletamente preenchidas como nos diminutos mapas produzidos em escala inadequada e ilegível.

Para objetivar esses esclarecimentos gostaríamos de checar se a perspectiva que temos do trabalho, sintetizada nos itens seguintes, **coincidem ou não e porque** com a orientação que será adotada pelo Executivo.

- Para se dar clareza e segurança à população e empresas instaladas nas diferentes partes do território urbano, será indispensável formular um planejamento do uso do solo o mais possível adequado às peculiaridades físicas e funcionais de cada zona e que atenda às necessidades e aspirações dos cidadãos e comunidades nelas instalados.
- Para tanto não basta definir índices de aproveitamento elevados para os empreendimentos sem que se adotem estratégias que evitem a continuidade dos efeitos gerados pelo boom imobiliário da última década, tais como a expulsão de moradores e usuários de menores níveis de renda para localizações mais distantes e desequipadas, a obsolescência forçada de conjuntos urbanos mistos de classe média, passíveis de melhorias e recuperação, o congestionamento dos sistemas de transportes de maior capacidade ou ainda o desaparecimento de condições ambientais sustentáveis.
- O adensamento proposto pelo PDE 2014 para grande parte da cidade precisa ser complementado com outras medidas estruturais de controle do uso do solo, associado ao planejamento de um sistema de transportes de alta capacidade fruto da ação conjunta de todos os órgãos públicos estaduais e municipais do setor, com base no qual seja possível calcular a capacidade de suporte por grandes áreas (departamentos) e definir o potencial construtivo variável de cada zona.

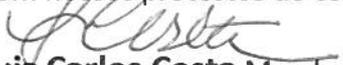


R

- O uso do solo de cada zona terá de ser definido levando-se em conta a realidade do uso do solo dos diferentes bairros e as prerrogativas dos cidadãos e comunidades de permanecer e melhorar as vantagens das localizações urbanas que conquistaram, o que implicaria para o poder público em limitar a expansão de empreendimentos verticalizados e elitizados que mais interessam a lucratividade imediata dos empreendedores. Assim sendo as normas de uso do solo por zonas definiria tanto as áreas a preservar com padrões mistos predominantemente horizontais que atendem a classes médias, como as áreas que conteriam padrões inovadores adensados voltados a demandas especiais do mercado.
- O planejamento do uso do solo por zonas comuns, teria ainda de considerar elementos estruturais das regiões em que se situam, tais como zonas residenciais de diferentes tipos, pólos de comércio, serviços, empregos e vida social, áreas industriais e atacadistas, além de zonas especiais que complementariam ao nível local as já definidas no PDE 2014, em especial as ZEIS, destinados à habitação de interesse Social e as ZEPAM reservadas para fins de preservação ambiental. Tendo ainda em vista que esses elementos já contaram no Planos regionais aprovados pela lei 13.885/2004 com definições mapeadas resultantes de estudos e debates com participação popular (ver artigos 96, 97, 101, e especialmente o art 108 e seu reatamento territorial nos planos regionais ), torna-se agora necessário para a compreensão da nova proposta de zoneamento explicitar as razões das alterações e omissões importantes ora propostas para o novo zoneamento que substituirá a lei de 2004.
- Considerando que o PDE 2014 propõe a criação de eixos adensados ao longo de alguns meios de transportes coletivos que cruzam os bairros existentes será fundamental que as zonas locais sejam instituídas de forma coerente e flexível tanto nas áreas contidas nestes eixos como nas zonas vizinhas e próximas. Desta forma haverá de se rever a proposta de implantação mecânica e automática de zonas adensadas rígidas que não se coadunariam nem com o uso do solo existente nesses eixos, nem com o planejamento realista das zonas comuns que as cercariam.

No aguardo de seus esclarecimentos vimos solicitar que o presente seja distribuído a todos os membros do CMPU e sua apresentação conste em ata desta reunião..

Com nossos protestos de estima e consideração

  
**Luiz Carlos Costa** Membro titular do Conselho Municipal de Política Urbana

Protocolo  
 DATA 30 SET 2014  
 13:30HS  
 PROTOCOLO  
 Nome: 