



ANÁLISE PRELIMINAR DO PROJETO DE LEI REFERENTE AO USO E OCUPAÇÃO DO SOLO NO MUNICÍPIO DE CURITIBA

A Lei de Zoneamento proposta pelo Município de Curitiba inaugura um novo momento na ocupação do espaço urbano de nossa cidade, já que institucionaliza a regulamentação de novos instrumentos de política urbana sob enfoques tais como: uma nova estrutura urbana voltada para a ocupação e o transporte coletivo, a viabilização da implantação de habitação de interesse social em áreas infraestruturadas, entre outros, buscando assim, que seu conteúdo seja um instrumento de desenvolvimento sustentável da cidade, seguindo as bases lançadas pelo Plano Diretor.

Conscientes do peso desse Projeto de Lei, entidades representativas da sociedade civil organizada produziram o presente Relatório Técnico amparado numa ampla análise do desenvolvimento da cidade e o posicionamento desse novo regramento em questões fundamentais, tais como: “a revitalização do centro urbano”, “a criação de pólos comerciais com capacidade de gerar riquezas para a região em que está inserido”, “a distribuição em grande escala do uso comercial nas diversas regiões da cidade, como forma de se desenvolver novas pequenas centralidades”, entre outras.

Diante disso, a análise preliminar contém observações na maioria dos 669 artigos da atual proposta de Lei de Zoneamento, nas quais usa-se somente os termos “entende-se e sugere-se”, procurando assim contribuir com as decisões que irão nortear o futuro da nossa cidade nos próximos 20 anos.

PRINCIPAIS TEMAS PROPOSTOS PELO NOVO PROJETO DE LEI QUE JULGAMOS IMPACTAR NEGATIVAMENTE NO DESENVOLVIMENTO DA CIDADE

1. Revitalização do centro urbano

A região central da cidade, englobando zoneamentos tais como ZC – Zona Central, SEPE – Setor Especial de Pedestres e SEH – Setor especial Histórico se caracteriza como um dos principais motores de desenvolvimento da cidade, seja pela concentração de pessoas que ali transitam, ou pelas características do Plano Diretor existente que se firmam em eixos estruturantes de transporte e indutores de adensamento, que atravessam o centro urbano.

A análise do Projeto de Lei e seus impactos à região central necessitam de grande dedicação, uma vez que é notório que o centro de Curitiba está perdendo sua vitalidade, embora o Poder Público tenha empreendido ao longo dos últimos anos ações para reverter o quadro de progressivo esvaziamento populacional e a manutenção da dinâmica econômica, social e cultural. Segundo matérias recentemente publicadas pelos jornais locais, desde 2013 o centro de Curitiba ocupou um dos principais destaques entre as regiões mais violentas da cidade, e neste mês, assumiu o papel de “o bairro mais violento”.

O Projeto de Lei propõe a redução dos incentivos construtivos e prêmios existentes na atual Legislação de Uso e Ocupação do Solo para o zoneamento central, a saber:

- A retirada do incentivo referente ao coeficiente adicional 1,0 para uso residencial;
- A redução dos incentivos referente à implantação da galeria comercial;
- A aplicação do afastamento das divisas calculado sobre o “H/6” (altura da edificação dividido por 6), o que inviabiliza muitos empreendimentos, face os lotes inseridos na área central possuírem dimensões reduzidas;
- Além de diversas novas restrições à construções residenciais e comerciais no centro.

Neste cenário, é imprescindível que o novo Projeto de Lei seja revisto quanto aos usos e parâmetros construtivos/urbanísticos a fim de promover a revitalização do uso habitacional no centro, incentivando o comércio de rua como elemento indissociável do desenvolvimento urbano ordenado e determinante da centralidade da cidade. Também é fundamental que as novas propostas contemplem políticas urbanas que promovam melhorias por meio da renovação, revitalização, e reabilitação das áreas centrais para reter moradores, atrair visitantes, melhorar as condições sociais e de segurança, e incentivar o desenvolvimento econômico e cultural.

2. Estacionamentos e Garagens

Embora tenhamos consciência da necessidade de se implantar novos modais de transporte na cidade que possam promover a sustentabilidade econômica, social e ambiental, também precisamos reconhecer que a cultura do cidadão curitibano aliada ao clima da cidade acaba por dificultar o interesse por algumas tipologias de novos modais, tais como o uso diário de ciclovias.

Desta forma, é importante que o Projeto de Lei proponha soluções urbanísticas que reconheçam tanto o automóvel como importante modal de mobilidade na cultura local, quanto a cidade como o segundo pólo automobilístico do país.

Neste cenário, entendemos que deva ser revista a proposta do Projeto de Lei quanto a cobrança da outorga onerosa para as vagas de estacionamento excedentes, a proibição de um segundo subsolo, e principalmente, quanto a política de estacionamentos comerciais para os zoneamentos ZC- Zona Central e SE-CC Setor Especial do Centro Cívico, cujas propostas são tecnicamente frágeis.

Em relação ao centro da cidade, temos o entendimento de que muitos estacionamentos coletivos situados na área central não possuem condições de se adequar à nova legislação, desta forma, o projeto de lei deve contemplar situações extraordinárias para estabelecimentos que estejam consolidados há décadas.

É extremamente importante que a Lei de Zoneamento crie condições de se manter e implantar novos estacionamentos na região central, como forma de revitalizar a região e reverter o quadro de progressivo esvaziamento populacional, dando condições para que o centro deixe de ser uma área de acesso aos pontos de embarque do transporte coletivo e passe a contribuir para a manutenção da dinâmica econômica, social e cultural de nossa cidade.

O mesmo acontece no zoneamento Setor Histórico que possui características diferenciadas da malha urbana, uma vez que contém os menores lotes da cidade oriundos do foro municipal e ruas com pequenas dimensões de largura de caixa. Dessa forma é imprescindível a permissão de estacionamentos para atender a população, comércio, serviço e turismo local.

3. Incentivos construtivos e prêmios

Entendemos que a sustentabilidade do desenvolvimento urbano está intrinsecamente relacionada ao papel do poder público em buscar o equilíbrio no resultado dos impactos gerados pelas ações públicas à sociedade civil. Desta forma, além do Projeto de Lei propor regramentos oriundos de uma excessiva aplicação da outorga onerosa, o cenário dos impactos econômicos à sociedade se agrava ainda mais, no momento em que são retirados alguns dos atuais prêmios e incentivos construtivos, a exemplo:

- A retirada do incentivo do coeficiente adicional de 1,0 referente ao térreo e segundo pavimento não computáveis até o limite de uma vez a área do lote, para zoneamentos SE-OV Setor Estrutural outras vias, e SE-VE Setor Estrutural vias externas;
- A retirada do incentivo do coeficiente adicional 1,5 para o uso comercial no zoneamento SE-VC Setor Estrutural via central;
- A redução de 0,5 no incentivo de coeficiente adicional referente à densidade no zoneamento SE-NC Setor Especial Nova Curitiba;
- A redução de 1,0 no incentivo do coeficiente adicional para o uso combinado comercial no zoneamento NC-POLO Setor Especial Nova Curitiba – Polo;
- A redução da altura e do coeficiente oriundos do Sistema Viário Básico, para diversas regiões da cidade inseridas no zoneamento ZR-3.

4. Impactos econômicos ao cidadão: Excessiva aplicação da outorga onerosa

O Projeto de Lei propõe uma nova modalidade de aplicação de instrumentos urbanísticos, oriundos da aplicação da outorga onerosa. Embora tais instrumentos ora sejam indutores e opcionais, muitas vezes se apresentam de forma coercitiva vindo a prejudicar todo o cenário de desenvolvimento urbano, haja vista que a aplicação da outorga onerosa em situações onde atualmente não é praticada, certamente provocará um aumento de custo em cadeia em todos os segmentos envolvidos, inflacionando o mercado e contribuindo para que boa parte da população fique inviabilizada de residir dentro dos limites do município de Curitiba.

O novo Projeto de Lei propõe que a outorga onerosa aconteça para os seguintes casos:

- Densidade habitacional não atendida dentro do preconizado pelo novo regramento, a exemplo: unidades habitacionais com área superior a 100m² terão de adquirir a outorga onerosa por não adensarem o lote com um maior número de unidades com áreas reduzidas (inferior a 100m²). Entendemos que o valor a ser adquirido de potencial construtivo pelo não atendimento à densidade mínima, encarece sobremaneira o custo do terreno e conseqüentemente o valor final da unidade habitacional.

É válido ressaltar que o critério da aplicação da outorga onerosa para densidade, inviabiliza a implantação de empreendimentos destinados à habitação econômica;

- Aplicação da outorga onerosa para as vagas excedentes de estacionamento, uma vez que o proposto no Projeto de Lei é que toda unidade habitacional independente do porte, tenha somente uma vaga de estacionamento;
- Aplicação da outorga onerosa para a totalidade da área do ático, o que também onera o empreendimento, haja vista que o ático se caracteriza como uma área complementar não computável seja para usos privativos ou comuns.

Além do exposto acima e se caracterizando como um dos principais impactos econômicos, o novo regramento propõe a obrigatoriedade do EIV para empreendimentos comerciais e habitacionais com mais de 2.000m² ou 200 vagas de estacionamento. Essa condição vem acompanhada de critérios para o estabelecimento de ações mitigadoras e compensatórias, que oneram o empreendimento no mínimo em 5, 5% do seu custo, além do custo direto do próprio EIV.

O ato de o município desenvolver um projeto de lei tão complexo e detalhado pressupõe a viabilidade dos parâmetros definidos na lei, ou seja, que os mesmos estão dentro dos limites da capacidade ambiental e infraestrutural do território urbano sobre o qual está se legislando. Portanto, o Estudo de Impacto de Vizinhança cabe apenas para empreendimentos com características excepcionais, a critério do CMU – Conselho Municipal do Urbanismo, seja pela sua dimensão ou uso, extrapolando os permitidos na lei de zoneamento.

Entendemos que o EIV deveria ser aplicado somente em empreendimentos com características excepcionais, pois sua elaboração e o tempo de aprovação junto aos órgãos envolvidos e as audiências públicas demandarão um alto custo e atraso no lançamento de qualquer empreendimento.

5. Usos comerciais

Na análise das propostas contempladas no Projeto de Lei, específicas para os usos comerciais, consideramos o seguinte:

Algumas regiões da cidade apresentam uma identidade comercial em desenvolvimento e consolidação, necessitando que o novo regramento reconheça esse fato espontâneo e estabeleça critérios para que esse movimento seja utilizado como indutor do desenvolvimento de novas pequenas centralidades. É o caso da demanda existente por atividades comerciais localizadas nas vias externas do Sistema Estrutural e da Nova Curitiba, bem como dentro de alguns bairros da cidade.

Por fim, ao mesmo tempo em que a cidade estabelece novas centralidades comerciais de forma espontânea, também ocorre uma demanda de adaptação do perfil das atividades comerciais, seja pela influência de novas franquias que se estabelecem em nossa cidade, ou pela demanda provocada pelo próprio segmento comercial. Diante disso, é essencial que o porte comercial seja revisto e ampliado significativamente, ficando atrelado somente ao uso da edificação e não ao lote, pois atualmente, o praticado é que um lote de 5.000m² tenha o mesmo porte comercial de um lote padrão de 360m² inserido na mesma zona /setor. Isso provoca a subutilização dos lotes com perfil comercial.

6. Preservação do patrimônio natural e cultural

A nova política de incentivo à preservação de áreas verdes aplica regras excessivas que desequilibram a viabilidade do lote, desincentivando os proprietários de áreas verdes e de patrimônio cultural. A relação do tempo de manutenção desse patrimônio com os incentivos também precisa ser revista.

Em relação à preservação do patrimônio cultural material, entendemos que a política proposta também necessita de revisão, pois não apresenta clareza dos instrumentos de política de preservação e incentivos, e conseqüentemente dificultam a eficiência do objetivo preconizado pela lei.

7. Habitação de interesse social

Entendemos que Habitação de Interesse Social é um tema de fundamental importância, porém os instrumentos propostos pela nova Lei são extremamente complexos, burocráticos e de difícil aplicação. Deveriam ser substituídos por incentivos construtivos simplificados e direcionados exclusivamente para a produção deste perfil de empreendimento, em qualquer região da cidade.

CONSIDERAÇÕES FINAIS:

Curitiba carece de instrumentos de política urbana que promovam a atração de investimentos, investidores, consumidores, residentes e visitantes para todas as centralidades em crescimento dentro do nosso perímetro urbano.

O Projeto de Lei além de encarecer o custo para a implantação de novos empreendimentos retirando parte dos atuais incentivos construtivos e criando novas outorgas onerosas obrigatórias, também limita as funções do comércio tradicional que exerce papel essencial no funcionamento e na configuração da vida social da cidade.

Tais impactos são tangíveis quando se pensa no aumento dos custos envolvidos, da burocracia dos novos procedimentos de licenciamentos, das dificuldades de se chegar ao centro com segurança e em seu próprio modal de transporte, entre outros, e intangíveis quando se pensa no aumento do tempo de retorno de um negócio, ou no tempo em que um imóvel fica disponível para venda/locação dado ao novo cenário econômico.

Diante disso, cabe ao Poder Público através desse novo regramento, o desafio de encontrar o equilíbrio na relação entre comércio e dinâmica da vida social nas diversas centralidades existentes em nossa cidade, de modo a torná-la, por um lado, sítio de integração social e cultural, e por outro, fonte de prosperidade e desenvolvimento sustentável.

As entidades presentes agradecem a acolhida do município quanto ao recebimento desta nova proposta para o PROJETO DE LEI DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO do Município de Curitiba, documento este de suma importância para os cidadãos e a municipalidade uma vez que objetiva a orientação e controle do desenvolvimento integrado da “Curitiba que desejamos”.

Curitiba, 05 de junho de 2017.