

Governo quer mudar lei de ocupação do solo

Alterações visam a diminuir o número de loteamentos irregulares

MÁRCIO CASTILHO

Cerca de 70% dos loteamentos situados em áreas litorâneas do Estado e nos municípios de Cariacica e Vila Velha estão irregulares. A burocracia para regularizar as áreas e os critérios rígidos para a ocupação do solo são apontados como as principais causas do problema fundiário no Espírito Santo.

A situação dos lotes irregulares e clandestinos foi diagnosticada pelo Instituto de Apoio à Pesquisa e ao Desenvolvimento Jones dos Santos Neves (Ipes). Para mudar a situação, a entidade está discutindo, com os municípios, alterações da Lei Estadual 3384/80, que dispõe sobre o parcelamento do solo urbano.

As prefeituras devem enviar as propostas de alteração para o Ipes até o dia 10 de abril. Durante uma reunião, no início da semana, o instituto sugeriu mudanças no tamanho do lote mínimo e nos percentuais de áreas públicas, além de propor o fim do exame e anuência prévia para diminuir a burocracia.

Tamanho

“O excesso de procedimentos administrativos estimula a ilegalidade”, afirmou a advogada especializada em urbanismo, Terezinha Guimarães Andrade, que trabalha no Ipes. Algumas sugestões visam



Chico Guedes - 28/3/2002

Descontrole

Regiões como a Grande Terra Vermelha, localizada em Vila Velha, são um exemplo dos reflexos causados pela ocupação desordenada do solo

alterar requisitos urbanísticos, como reduzir o tamanho do lote mínimo de 360 para 250 metros quadrados nos municípios que não tenham um Plano Diretor Urbano (PDU). Para conjuntos habitacionais, a área do lote também pode passar de 180 para 125 metros quadrados.

As mudanças, segundo a advogada, têm o objetivo de facilitar a regularização das áreas junto às prefeituras e facilitar o acesso da população de baixa renda aos projetos de moradia. Com a redução da área, o custo do lote seria menor.

“Queremos normas mais flexíveis para não aumentar o custo do lote. Os índices de déficit habitacional na Região Metropolitana e nas áreas litorâneas são maiores do que a média no Estado”, explicou Terezinha.

AS PROPOSTAS

- Supressão do exame e anuência prévia
- Flexibilização das exigências de percentual de áreas públicas na aglomeração da Grande Vitória, em loteamentos com área superior a um milhão de metros quadrados e em loteamentos industriais
- Em loteamentos nos distritos litorâneos, a exigência de percentual de áreas públicas da legislação em vigor (40%) foi reduzida na proposta para 35%, quando inexistir lei de zoneamento ou plano diretor municipal
- Redução do tamanho de lote mínimo em parcelamentos nos distritos litorâneos de 360 para 250 metros quadrados,

quando da emissão da legislação municipal

- Redução do tamanho do lote mínimo para conjunto habitacional em distritos litorâneos e Região Metropolitana, de 180 para 125 metros quadrados, permanecendo apenas 180 metros quadrados para empreendimentos habitacionais com área superior a um milhão de metros quadrados

- Maior exigência na largura de via principal para loteamentos com área superior a um milhão de metros quadrados, que passa de 20 para 26 metros

- Supressão de exigências de percentual (15%) de área pública em desmembramentos e fracionamentos

Déficit é de 72 mil habitações

Os técnicos do Ipes revelaram que o Espírito Santo tem um déficit de 72.961 habitações, o que representa 9,5% de todos os domicílios no Estado. Em alguns municípios litorâneos, como Conceição da Barra, o déficit chega a 20,4% do total. Os dados são referentes ao ano de 1999.

Na Capital seria necessária construir 6.069 unidades habitacionais para atender a todos os moradores. De acordo com o Ipes, há déficit também em relação às exigências de percentual de áreas públicas.

O instituto propôs aos municípios alterações na Lei de Parcelamento do Solo Urbano. Em loteamentos localizados em distritos litorâneos, a legislação atual exige que 40% do espaço seja destinado para áreas públicas. O percentual cai para 35% na nova proposta.

Região Metropolitana

Guarapari tem o maior déficit de moradias na Região metropolitana. O percentual atinge 13,33%. Em seguida vêm Fundão (10,45%), Cariacica (10,06%), Serra (9,46%),

Vila Velha (9,39%), Vitória (8,16%) e Viana (7,49%).

A diretora do Departamento de Planejamento Urbano da Prefeitura de Vila Velha (PMVV), Érika Cristine Kneib, afirmou que o município tem mais de 20 bairros irregulares. Muitos surgiram de invasões e loteamentos clandestinos.

“As obras nessas áreas irregulares vêm representando um grande gasto para o orçamento popular do município”, afirmou Érika.

A prefeitura está revisan-

do a Lei 2621/90, que trata do Plano Diretor Urbano (PDU). Segundo a diretora, a cidade cresceu principalmente depois da construção da 3ª Ponte. Está previsto neste primeiro semestre um levantamento da situação fundiária.

A chefe da Divisão de Estruturação Urbana de Vila Velha, Maria Lúcia Amaral, concorda com a redução do tamanho mínimo dos lotes, proposta pelo Ipes. “A redução vai dar possibilidade financeira para a população comprar um lote”.