

# O plano diretor e a necessidade do "solo criado"

G.M.  
24/5/91  
067

Clementina de  
Ambrosio \*

É paradoxal, mas um dos objetivos do "solo criado" é exatamente proporcionar o "solo não criado".

Para vivermos bem na cidade é preciso que tenhamos espaços para exercer nossas atividades particulares, morar, trabalhar, etc., para atividades coletivas (praças, escolas, etc.) e ruas para ir de um ponto para outro. Precisamos também de áreas não edificadas para proteger a água que bebemos, as matas, as margens dos rios Tietê e Pinheiros e a zona rural para preservar o abastecimento.

Na implantação de loteamentos, o loteador destina espaços para morar (lotes) e espaços para usos coletivos, dados ao poder público para o uso da população estimada, em função de uma casa por lote.

Quando os prédios de apartamento substituem as casas, aumentam os espaços particulares superpostos, mas os espaços coletivos continuam os mesmos para um número muito maior de pessoas.

O Plano Diretor quer reequilibrar os espaços particulares e os espaços coletivos e de preservação ambiental, isto é, "solo não criado", espaços que o homem não cria. Para isso, introduz o "instrumento do solo criado" e a transferência do direito de construir.

Em outras palavras, quando o cidadão constrói no seu terreno uma edificação com área máxima igual à do próprio terreno ele não altera a proporção das áreas privadas com as públicas. Entretanto, se ele construir área maior do que a do terreno, se ele "criar solo", essa proporção estará alterada e será sua obrigação aumentar os espaços coletivos para restabelecer aquela proporção, mediante contribuição. Por outro lado, quando o cidadão possuir terreno em áreas de preservação, não podendo construir nem mesmo área igual à do seu terreno, ele poderá transferir o potencial construtivo

impedido de utilizar para outro terreno. Esse é o mecanismo da transferência do direito de construir. Esses dois instrumentos vêm sendo discutidos há muitos anos.

Em 1976, pela Carta do Embu, eminentes juristas, entre outros Seabra Fagundes, Celso Antônio Bandeira de Mello, Eurico de Andrade Azevedo, José Afonso da Silva, Eros Grau, Dalmo do Valle Nogueira Filho, consagraram sua validade: "Admite-se que, assim como o loteador é obrigado a entregar ao poder público áreas destinadas ao sistema viário, equipamentos públicos e lazer, igualmente o criador do solo deverá oferecer à coletividade as compensações necessárias ao reequilíbrio urbano reclamado pela criação do solo adicional".

Mas a Carta do Embu só veio coroar uma série de estudos sobre o "solo criado" iniciados anteriormente pelo CEPAM — Fundação Prefeito Faria Lima e Emplasa. O ex-prefeito Olavo Setúbal, posteriormente, aprovou o "solo criado" no XX Congresso de Municípios, em 1976, e no seminário "Solo Criado" (CEPAM).

"O poder público, ao alterar o zoneamento, modifica enormemente o valor econômico de cada um dos terrenos e provoca com isso injustiças. O 'Solo Criado', pela sua própria estrutura, nos oferece vantagem ao diminuir essa mesma injustiça...".

Mas, afinal, não é uma questão de bom senso o que o Plano Diretor propõe diante do problema do crescer com qualidade? Não crescer é morrer. Não é desejo de todos nós viver numa cidade florescente, que concilie a necessidade de "criar solo" para o desenvolvimento das atividades urbanas e, ao mesmo tempo, preserve o meio ambiente e amplie os espaços naturais? Enfim, que proporcione espaços criados e não criados?

\*Arquiteta-urbanista e assessora da Secretaria de Planejamento da Prefeitura de São Paulo.