



Câmara Municipal de São Paulo

PARECER
0936/93

210 29

Folha n.º 86	do proc.
N.º 240	de 1993
O Funcionário <i>P. M.</i>	

DA COMISSÃO DE POLÍTICA URBANA, METROPOLITANA E
MEIO AMBIENTE SOBRE O PROJETO DE LEI Nº 240/93

De autoria do Executivo, o presente projeto de lei visa instituir normas para implantação de vilas residenciais e conjuntos-vila, e dá outras providências.

Trata-se de procurar restaurar a figura urbana da vila, este agrupamento de residências que tanto foi utilizado, principalmente entre os anos 30 e 50, na formação do tecido urbano deste Município.

O projeto está dividido em cinco capítulos: Definições; Requisitos Urbanísticos Gerais; Procedimentos Administrativos Gerais; A Concessão de Direito Real de Uso em Vilas Residenciais; e Disposições Finais.

Vila seria o conjunto de lotes destinados exclusivamente à habitação. O Conjunto-Vila seria o conjunto de habitações e que disporia obrigatoriamente de espaços de utilização comum. Ambas as figuras ficariam restritas a áreas de, no máximo, 10.000 m², cuja articulação com via oficial de circulação só poderia efetuar-se em um único ponto, podendo, ainda, os lotes e as habitações, terem acesso por via de circulação de pedestre.

No Cap. II, além dos requisitos urbanísticos gerais, válidos para ambas as figuras em tela, são dados requisitos específicos para a Vila Residencial e para o Conjunto-Vila. Estes requisitos, sejam os gerais, como os específicos, referem-se a: restrições de implantação; áreas mínimas e características do sistema viário interno e de pedestres; áreas mínimas para a arborização e ajardinamento; condições de parcelamento do solo; e zonas e categorias de uso permitidas.



Câmara Municipal de

diário 100

Folha n.º 77	do proc.
N.º 240	de 1957
Funcionário	

São Paulo

2

Os procedimentos administrativos, inseridos no Cap. III, ordenam como deve ser a forma de apresentação dos projetos, para o trâmite e análise dos mesmos, junto à Prefeitura do Município de modo que estes possam ser aprovados.

No Cap. IV, tratou-se da outorga do direito real de uso das áreas destinadas ao sistema viário interno e ao verde para uma sociedade civil constituída pelos proprietários dos lotes de vila residencial, no qual obriga-se a sociedade civil referida a assumir os encargos relativos à manutenção e conservação dos bens públicos objeto da concessão. Como veremos mais adiante, esta outorga propicia a gestão do espaço público por parte dos próprios moradores das vilas, objetivando maior segurança e integração destes.

Por fim, o Cap. V, refere-se apenas a dispositivos legislativos obrigatórios na redação de um texto legal, sem implicações diretas com a matéria aqui tratada.

Feita a apresentação em síntese da matéria, passamos agora a tratar do seu mérito.

A supressão da figura da vila, dentro do corpo institucional relativo ao uso e ocupação do solo, foi efetuada através da Lei nº 7.164/68. Essa supressão foi motivada pelo desvirtuamento dessa forma de ocupação urbana pelos proprietários de glebas que, para escapar da necessidade de destinarem maior volume de áreas para circulação, verde e uso institucional que a forma de loteamento requer, se utilizavam indiscriminadamente da formatação em vila no tecido urbano.

A presente propositura, ao restringir a possibilidade de aprovação e conseqüente construção de vilas residenciais ou de conjuntos-vila em áreas de no máximo 10.000 m², buscou eliminar a tendência anteriormente seguida, de modo que, superada essa incon-



Câmara Municipal de

diogo 301

Folha n.º	72	do proc
N.º	240	de 1953
Funcionário	Lao Lado	

3

veniência, não há porque não restituir, ao elenco das formas de assentamento urbano, a figura, para nós tão querida, da vila.

Este tipo de assentamento, ao lado de propiciar uma melhor integração entre seus moradores, dando assim um cunho mais humano nas relações, possibilita que a segurança seja maior, dado se instalar em ruas sem saída, com um maior controle da entrada, podendo, inclusive, dispor de guarita para essa finalidade, além de gradil, portão ou outro dispositivo (§ 7º, art. 14º).

Cabe acrescentar que, uma vez que não haverá obrigatoriedade de que as habitações ou lotes das vilas façam frente para via oficial de circulação, poder-se-á fazer um melhor aproveitamento de áreas encravadas no interior de quadras anteriormente pouco ou mal aproveitadas. É permitido, também, que haja lotes com acesso por via de circulação de pedestres, em projetos de vila residencial, desde que sejam previstos pátios de estacionamento contíguos à via interna para circulação de veículos - aliás, este fato, de permitir a separação física entre a vaga para veículo e o lote ou unidade habitacional propriamente dito, é um dos aspectos inovadores da presente proposta.

Outro aspecto deveras importante do projeto, é que ele permitirá um aproveitamento intenso dos terrenos, em que pese a ocupação ser determinantemente horizontal. Assim, por exemplo, em terrenos com 10 x 25 m poderemos ter até quatro unidades habitacionais, dispostos de forma conjugada e superposta, sem qualquer prejuízo das condições de ventilação e iluminação. Tal possibilidade de implantação viabiliza uma maior produção de unidades habitacionais por metro quadrado de área, conservando, no entanto, a morfologia horizontal de ocupação, o que, em se tratando de São Paulo, cidade com carência crescente de terrenos vagos e um deficit enorme de moradias, revela-se como brilhante solução.

Como se percebe, a proposta apresenta estes e outros me-



Câmara Municipal de

orig 120

Folha n.º 79	do proc.
N.º 240	de 1993
O funcionário <i>[assinatura]</i>	

canismos que proporcionam grande flexibilidade de projeto. Essa maleabilidade, permitindo implantações mais racionais, redundam não só num menor custo de produção de unidades habitacionais - aspecto esse que por si só já justificaria a medida - como também maior produção de moradias por unidade de área, sem esquecer da harmonia com a topografia local, o que resulta em menor necessidade de movimentação de terra, com resultados benéficos para o meio físico-paisagístico.

Convém ressaltar, ainda, em respeito ao meio ambiente, auxiliando no combate a inundações e dando um apoio imprescindível a harmonia natural, que devem ser implantadas áreas verdes sobre terreno natural, em pelo menos 5% (cinco por cento) da área total do terreno, e que, nos conjuntos-vilas, devem ser mantidas permeáveis, no mínimo, 15% (quinze por cento) da total da área.

Tais exigências, citadas acima, se fazem presentes para garantir, do ponto de vista do conforto ambiental, a obrigação de se destinar espaços que possam proporcionar o convívio social.

Em suma, pelo conjunto de dados apresentado, esta Comissão entende que um grande passo rumo à novas soluções habitacionais estará sendo dado, caso seja aprovada a presente propositura.

Favorável, portanto, nosso parecer.

Sala da Comissão de Política Urbana, Metropolitana e Meio Ambiente, em

DC/DB

[assinatura]
PRESIDENTE

[assinatura]
RELATORA (Contraria)

[assinatura]
[assinatura]