FOLHA DE S.PAULO
★★★ UM JORNAL A SERVIÇO DO BRASIL
Publicado em 01/06/2023 - 05:59

Câmara de SP aprova revisão do Plano Diretor em 1º turno

Vereadores de São Paulo aprovam revisão do Plano Diretor em 1º turno

Com redação atual apresentada há oito dias, projeto libera verticalização e aumenta vagas de garagem

Tulio Kruse

SÃO PAULO A Câmara Municipal de São Paulo aprovou na noite desta quarta-feira (31), em primeira votação, a revisão do Plano Diretor, a lei urbanística mais importante da cidade, que orienta o seu crescimento. Quarenta e dois vereadores foram favoráveis ao projeto, 12, contrários e um não votou.

O texto aprovado abre brechas para mais verticalização, permite a construção de mais vagas de garagem em áreas próximas a eixos de transporte coletivo e dá opções para que empreiteiras não paguem em dinheiro a taxa para construir acima do limite na cidade. Propõe-se, por exemplo, que a prefeitura possa expandir áreas ao redor dos eixos de transporte onde é possível erguer prédios mais altos a um custo baixo para as construtoras.

Essas e outras regras foram introduzidas no texto há oito dias pelo relator do projeto, vereador Rodrigo Goulart (PSD), e passaram pela discussão de apenas uma audiência pública devolutiva. A aprovação do texto ocorre enquanto a tramitação do projeto é questionada na Justiça, após o Ministério Público entrar com uma ação civil pública que pede a suspensão do processo.

O projeto de revisão agora deve passar por um total de oito audiências públicas em menos de três semanas. A revisão é que a votação definitiva, em segundo turno, ocorra na tarde do dia 14 de junho —a última audiência pública deve ocorrer na manhã do mesmo dia e pode trazer alterações no projeto.

A crítica de urbanistas e vereadores de oposição é que a possibilidade de expansão da área de influência dos eixos de transporte, onde a verticalização é estimulada, desfigura a intenção original da lei. Como a proposta é liberar prédios maiores em locais mais distantes de estações de metrô e corredores de ônibus, o receio é que a verticalização avance ainda mais para os miolos dos bairros e atraia usuários de carro, ao contrário da intenção original do Plano Diretor.

Há um acordo entre vereadores para que qualquer emenda ao projeto fosse rejeitada na sessão desta quarta. Assim, as propostas de mudança à revisão do Plano Diretor só devem vir se o relator acatar as sugestões das audiências públicas ou de emendas aprovadas na votação de segundo turno.

A sessão que discutiu o tema teve momentos de confusão e gritaria entre base de apoio à prefeitura e oposição. Durante um discurso da vereadora Luana Alves (PSOL), foi exibido um cartaz com o rosto do prefeito Ricardo Nunes (MDB) e a frase "vende-se esta cidade". O vereador João Jorge (PSDB) tentou arrancar o cartaz da bancada à força.

Goulart, autor do projeto, disse que as críticas são descabidas e que todas as alterações saíram de contribuições da população e entidades setoriais. "Tão se muito do setor de incorporação, mas vários outros setores, inclusive a Associação Comercial, fizeram quase as mesmas sugestões que as incorporadoras", disse o vereador.

Segundo ele, as sugestões de associações de bairro também foram incluídas. Ele cita como exemplo um dispositivo que dá à Câmara Técnica de Licenciamento e Urbanismo (órgão integrado por representantes da prefeitura e da sociedade civil) a responsabilidade de excluir quadras das zonas de influência dos eixos de transporte, onde se permitem prédios mais altos.

"Qualquer tipo de alteração pode ser bem vindo", afirmou Goulart, referindo-se à discussão entre a primeira e a segunda votação.

Pouco antes do início da sessão, parlamentares do PSOL convocaram uma entrevista coletiva para manifestar repúdio ao projeto e à maneira como está tramitando. Eles não descartam abrir novas ações judiciais.

Integrante da Comissão de Política Urbana, que debateu o projeto, a vereadora Silvia Ferraro (PSOL) disse que a bancada estava esturrecida pela maneira como a discussão do projeto havia sido feita. Segundo ela, mesmo com o projeto aprovado, a bancada continuará mobilizada para barrá-lo.

"A gente teve mais de 40 audiências públicas que discutiram um texto que não vai ser votado, então foi uma manobra legislativa", criticou a vereadora Luana Alves (PSOL).

A expansão da área de influência dos eixos de transporte, o uso do Fundurb (Fundo de Desenvolvimento Urbano) e a criação da ZOC (Zona de Concessões) estão entre os principais pontos que a oposição critica.

O novo projeto cria uma nova forma de pagamento da outorga onerosa, que é uma taxa cobrada para se construir acima do limite básico. Em vez de dinheiro, a proposta é que as empreiteiras possam pagar na forma de obras de mobilidade, drenagem e habitação entregues à prefeitura. A construtora poderia pagar por meio dessa modalidade, até metade do valor pago em outorga onerosa no ano anterior. O receio é que essa mudança vai diminuir a arrecadação do fundo

"Nunca vi isso em dez anos como vereador nesta Casa, é um absurdo", disse Toninho Vespoli (PSOL) na bancada, direndo que as mudanças favorecem apenas o setor imobiliário. "O que eles não conseguiram aprovar no Plano Diretor [em 2021] estão aprovando agora."

> A gente teve mais de 40 audiências públicas que discutiram um texto que não vai ser votado, então foi uma manobra legislativa
>
> **Luana Alves (PSOL)**
> vereadora

O que prevê o projeto

EXPANSÃO DOS EIXOS DE TRANSPORTE
Hoje, a construção de prédios mais altos é permitida em faixas fixas de 150 metros para cada lado de corredores de ônibus e um raio de 600 metros ao redor das estações de metrô. O projeto propõe que a prefeitura possa expandir essa área para até um quilômetro no entorno de estações de metrô, trem, monotrilho, VLT (Veículo Leve sobre Trilhos) e VLP (Veículo Leve sobre Pneus). No entorno dos corredores de ônibus, a faixa da verticalização pode crescer de 150 metros para 225 metros em cada lado. Essas áreas ao redor dos eixos de transporte têm o maior limite de altura de toda a cidade: é permitido construir quatro vezes a área do terreno, e os prédios devem ter um número mínimo de apartamentos por área construída. Além disso, as calçadas também têm largura mínima. Há incentivo para que os prédios tenham fachada ativa (com comércios abertos para a rua). Limitação para vagas de garagem e área no térreo aberta à circulação de pedestres.

PRÉDIOS MAIS ALTOS
Hoje, a não ser nos eixos do transporte público e nas Zeis (Zonas Especiais de Interesse Social, onde há estímulo para moradia popular), o coeficiente básico é 1 para toda a cidade, e o máximo é 2 para a maior parte das regiões. Ou seja, em um terreno de 100 m² o limite de área construída é de 200 m². A partir desse limite, é preciso pagar uma taxa à prefeitura. O projeto prevê permitir um limite de 3 para a maior parte dos bairros da cidade, com exceções para ZER (Zona Exclusivamente Residencial) e Zepam (Zona Especial de Proteção Ambiental). Ou seja, o limite subiria para 300 m² em terrenos de 100 m²

OUTORGA ONEROSA
O novo projeto cria uma nova forma de pagamento da outorga oneirosa, que é uma taxa cobrada para se construir acima do limite básico. Em vez de dinheiro, a proposta é que as empreiteiras possam pagar na forma de obras de mobilidade, drenagem e habitação entregues à prefeitura. Essas obras devem chegar, no mínimo, a 90% do valor da contrapartida financeira devida. A construtora poderia pagar, por meio dessa modalidade, até metade do valor pago em outorga onerosa no ano anterior

ZONA DE CONCESSÕES
Um novo tipo de zoneamento pode ser criado: a Zona de Concessões, ou ZCE (áreas "destinadas a abrigar predominantemente atividades que, por suas características únicas, foram cessionadas, e ou estão com projetos para esse fim, e necessitem disciplina especial de uso e ocupação do solo". Podem se enquadrar nessa categoria parques, mercados municipais, o Complexo do Anhembi e cemitérios. Mas não estão claras quais seriam as diferenças para a já existente ZOE (Zona de Ocupação Especial), que contempla aeroportos, centros de convenção e estádios

PRAÇAS PRIVADAS
O projeto criaria um conceito novo de praça, a urbana privada: um local de acesso aberto à população na maior parte do dia (não poderia haver controle de acesso, exceto da 0h às 6h). Essas praças poderiam ser implantadas em terrenos particulares, e a limpeza e conservação seriam de responsabilidade do proprietário. A possível contrapartida seria a concessão de incentivos fiscais no IPTU (Imposto Predial e Territorial Urbano) para essas áreas. Além dessa inovação, há também a proposta de criar praças urbanas esportivas, que teriam de destinar ao menos metade de sua área a equipamentos como quadras e aparelho de ginástica, por exemplo

MORADIA POPULAR
Nas Zeis, toda vez que um imóvel é demolido ou reformado com mudança de uso (de estacionamento para shopping, por exemplo), a nova construção no terreno deve ter um percentual mínimo de HIS (Habitação de Interesse Social), que varia de 40% a 60%. Hoje, não precisam respeitar essa regra: áreas verdes, imóveis tombados, e prédios públicos, inclusive escolas e postos de saúde. O projeto propõe uma nova exceção: áreas de culto, como igrejas e templos

NOVO FUNDO
O novo texto também propõe a criação do Fundo Municipal de Parques, destinado à compra de terrenos, implantação e gestão dos parques municipais. Um conselho gestor seria criado para gerir esse fundo, com todos os membros indicados pelo prefeito

Veículo: Impresso -> Jornal -> Jornal Folha de S. Paulo

Seção: Cotidiano **Caderno:** B **Pagina:** 1

Copyright © Clipclap 2025.