O ESTADO DE S.PAULO

Publicado em 20/06/2023 - 06:00

Câmara recua e verticalização prevista para SP deve diminuir

Urhanismo

Câmara recua e reduz verticalização prevista em 'novo' Plano Diretor

Limite perto de eixos de transporte cresce menos e até ampliação em 'miolos' de bairro pode cair

ADRIANA FERRAZ PRISCILA MENGUE

Às vésperas da votação, que se-rá na sexta, a revisão do Plano Diretor, que pautará as cons-truções na capital paulista pe-lo menos até 2029, continua incerta. Não há consenso sobre os novos limites de verticalização, mas haverá um recuo em relação ao que havia sido apro-vado anteriormente. Parte dos itens mais criticados deve ser alterada e até retirada após conversas que envolvem o prefeito Ricardo Nunes (MDB) e o relator na Câmara, Rodrigo Goulart (PSD), entre outros in-

Na prática, a revisão define quais áreas na capital podem receber mais construções, de maior porte ou altura, respei-tando as regras centrais do Plano Diretor. Hoje, o incentivo municipal recai sobre os cha-

mados eixos de transporte, o entorno de grandes terminais, metrô e trens. Como o Estadão revelou, o perímetro que permitirá a verticalização será ampliado no máximo de até 600 metros para até 800 metros das estações. A proposta anterior era até 1 quilômetro.

E o recuo provavelmente será maior. O trecho que criava um novo zoneamento na cida de, as zonas de concessões (sigla ZCP), foi retirado, segundo Goulart. Essa classificação abrangeria as áreas públicas concedidas ou que serão con-

cedidas à iniciativa privada. Falta consenso, mas tam-bém poderá ser retirado um trecho que facilitava a construção de prédios mais altos nos "centrinhos" de bairro (área com mais movimentação e co-mércio, a exemplo da região central, mas em áreas periféri-cas) e nos "miolos" (meio) dos bairros. Essa questão envolve

mento" (CA) do terreno. Ho-je, nesses locais a área construí-da pode ser até o dobro da metragem (CA-2). Com a mudan-ça, o limite passaria a ser de três vezes (CA-3). Isto é, um terreno de 100 metros quadrados poderia receber um prédio de até 300 metros quadrados

de área construída. Também está definida, pelo relator, a retirada do trecho que permitia que construtoras trocassem o pagamento da chamada outorga onerosa por meio da execução de obras de drenagem, habitação e mobilidade. Essa outorga onerosa é um "valor extra" pago à cidade para construir além do limite, como em operações urbanas.

A proposta aprovada em primeiravotação permitia a possi-bilidade de até 10% de desconto no que seria pago na forma de taxa. Urbanistas ouvidos pe-lo **Estadão** avaliavam que essa

nova modalidade de pagamen to não garantia uma execução to hao garanta uma execução de boa qualidade dos projetos. Além disso, apontavam que re-sultaria no enfraquecimento do Fundo de Desenvolvimen-to Urbano (Fundurb), que favorece a construção de moradias populares.

MICROA PARTAMENTOS RESTRITOS. O novo texto substitutivo, a ser publicado amanha, também vai retomar o trecho proposto pela gestão Nunes para vagas de garagem em pré-dios perro de metrô, trem e cor-redor de ônibus. A mudança prevê um desestímulo a mais microapartamentos na cidade e, ao mesmo tempo, um incentivo para que grandes unida-des tenham mais de um espaço para estacionar. O trecho que será adicionado ao projeto estimula empreendimentos de uso misto: prédios que reú-nem apartamentos e espaços não residenciais (como comércio no térreo, por exemplo).

Ação do prefeito Nunes ameaçou vetar mais prédios em Santana e para microapartamentos

O trecho que revogava a lei que veta a verticalização no en-torno do Mirante de Santana, nazona norre, rambém será retirado. Os parlamentares haviam votado um artigo que co-locava fim a uma lei dos anos 1970 que vetava prédios altos, a fim de não interferir nas aferições do Instituto Nacional de Meteorologia (Inmet) na capital paulista. O recuo atende a outro pedido de Nunes. Na se mana passada, o prefeito afir-mou publicamente que vetaria

tal artigo, se aprovado.

O presidente da Câmara,
Milton Leite (União Brasil), afirmou que as alterações aten-dem principalmente a propos-tas de vereadores e apresentadas pela população e organiza-ções nas audiências públicas. O PT e o PSOL apresentaram dois substitutivos nesta segun-da-feira. "Algumas alterações foram admitidas, algumas coisas foram suprimidas. A Co-missão (de Política Urbana) está fazendo ajustes."

O QUE FICA. No que diz respeito ao entorno de corredores de ônibus, o texto aprovado em primeira votação possivelmen-te será mantido. Desta forma, o raio de influência de até 300 metros vai passar para até 450 metros. Quadras próximas da maioria das estações de trem e metrô e de corredores de ôni-bus são as que mais recebem incentivos municipais atrativos para o mercado. Nesses lo-cais, os "eixos" de transporte, há isenções de parte das taxas e aval para edifícios sem limite de altura, por exemplo.

Com o Plano Diretor atual, de 2014, essas áreas passaram a concentrar mais da metade dos apartamentos lançados na cidade. A transformação é major sobrerudo em bajrros de classes média e alta, como Brooklin (zona sul), Butantă e Pinheiros (oeste), onde casas, sobrados e outros imóveis mais horizontais e de menor porte têm sido substituídos por prédios altos.

Veículo: Impresso -> Jornal -> Jornal O Estado de S. Paulo

Seção: Metrópole Caderno: A Pagina: 14