

Câmara recua e verticalização prevista para SP deve diminuir

Urbanismo

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 será na sexta, a revisão do Plano Diretor, que pautará as construções na capital paulista pelo menos até 2029, continua incerta. Não há consenso sobre os novos limites de verticalização, mas haverá um recuo em relação ao que havia sido aprovado 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 interlocutores.

Na prática, a revisão define quais áreas na capital podem receber mais construções, de maior porte ou altura, respeitando 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 cidade, as zonas de concessões (sigla ZCP), foi retirado, segundo Goulart. Essa classificação abrangia as áreas públicas concedidas ou que serão concedidas à iniciativa privada.

Falta consenso, mas também poderá ser retirado um trecho que facilitava a construção de prédios mais altos nos "centrinhos" de bairro (área com mais movimentação e comércio, a exemplo da região central, mas em áreas periféricas) e nos "miolos" (meio) dos bairros. Essa questão envolve

o "coeficiente de aproveitamento" (CA) do terreno. Hoje, nesses locais a área construída pode ser até o dobro da metragem (CA-2). Com a mudança, 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 primeira votação permitia a possibilidade de até 10% de desconto no que seria pago na forma de taxa. Urbanistas ouvidos pelo **Estadão** avaliavam que essa

nova modalidade de pagamento não garantia uma execução de boa qualidade dos projetos. Além disso, apontavam que resultaria no enfraquecimento do Fundo de Desenvolvimento Urbano (Fundurb), que favorece a construção de moradias populares.

MICROAPARTAMENTOS RESTRITOS. O novo texto substitutivo, a ser publicado amanhã, também vai retomar o trecho proposto pela gestão Nunes para vagas de garagem em prédios perto de metrô, trem e corredor de ônibus. A mudança prevê um desestímulo a mais microapartamentos na cidade e, ao mesmo tempo, um incentivo para que grandes unidades tenham mais de um espaço para estacionar. O trecho que será adicionado ao projeto estimula empreendimentos de uso misto: prédios que reúnem apartamentos e espaços não residenciais (como comércio no térreo, por exemplo).

Ação do prefeito Nunes ameaçou vetar mais prédios em Santana e retomou pedido de trava para microapartamentos

O trecho que revogava a lei que vetava a verticalização no entorno do Mirante de Santana, na zona norte, também será retirado. Os parlamentares haviam votado um artigo que colocava 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 capi-

tal paulista. O recuo atende a outro pedido de Nunes. Na semana passada, o prefeito afirmou publicamente que vetaria tal artigo, se aprovado.

O presidente da Câmara, Milton Leite (União Brasil), afirmou que as alterações atendem principalmente a propostas de vereadores e apresentadas pela população e organizações nas audiências públicas. O PT e o PSOL apresentaram dois substitutivos nesta segunda-feira. "Algumas alterações foram admitidas, algumas coisas foram suprimidas. A Comissão (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 possivelmente 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 ônibus são as que mais recebem incentivos municipais atrativos para o mercado. Nesses locais, 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 maior sobretudo em bairros de classes média e alta, como Brooklin (zona sul), Butantã 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