

Plano Diretor de SP leva mais moradias a bairros mais caros

Plano Diretor leva mais moradias para bairros caros de SP

Só 6% das novas habitações foram para os distritos mais baratos durante a vigência de regra que será mantida

DELTAFOILHA

Clayton Castelani, Daniel Mariani e Nicholas Pretto

SÃO PAULO Em quase uma década, o atual Plano Diretor de São Paulo produziu efeitos de longo prazo...



Entre regiões mais baratas, Cangaba (zona leste) tem poucos prédios, embora possua linha da CPTM

As famílias com renda de zero a seis e de seis a dez salários mínimos, respectivamente. Empreendimentos para essas categorias não pagam a taxa cobrada quando se constrói mais do que a área do terreno...

A diferença do plano vigente para o revisado é que o novo permitirá construir ainda mais em todas as regiões onde há eixos de transporte. A desigualdade na produção habitacional, considerando essa lógica, poderá crescer.

Esse vereador reitor do Plano Diretor de 2024, da gestão Marta Suplicy, remete à regra de zoneamento que estabelecia diferentes estoques de potencial construtivo para a cidade. "Havia um limite de adensamento para cada região", diz.

Idéia que foi retirada das legislações urbanísticas seguintes porque agentes do mercado alegavam dificuldade de adequação do setor à complexidade da regra, segundo Lacreta. "Os empresários se quebavam que dava muito trabalho", afirma o urbanista.

Relator da atual revisão, o vereador Rodrigo Goulart (PSD) alega que a diferenciação dos estímulos nos eixos está um passo além do permitido nesta etapa. "A revisão precisa respeitar a ideia central do plano, não podemos mudar tudo", afirma.

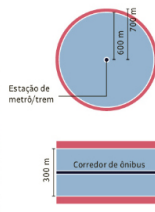
A Secretaria de Urbanismo da Prefeitura informou ter divulgado a concentração de novos imóveis em bairros nobres, mas considerou que há grande heterogeneidade dos empreendimentos e entendeu que os fatores estabelecidos em 2014 permanecem adequados.

Construção residencial nos eixos previstos pelo Plano Diretor de 2014 se concentrou em distritos mais ricos

O que são os Eixos de Estruturação da Transformação Urbana (EETU)

São áreas próximas a corredores de ônibus, estações de trem e metrô, com um regime específico de construção. Elas foram instituídas no Plano Diretor de 2014.

Plano Diretor vigente Proposta 2023



Nessas áreas, pode-se construir mais dentro do mesmo terreno do que em outras. Isso permite edifícios mais altos e densos nessas regiões.

Plano Diretor vigente Proposta 2023

Coefficiente de aproveitamento (CA) Quantas vezes a área do terreno pode ser construída



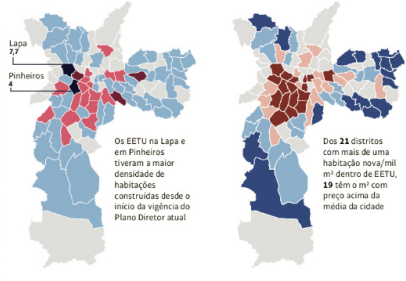
Distritos de acordo com o preço de venda de imóveis residenciais em R\$/m²

25% dos distritos m² mais barato m² mais caro

Densidade de habitações novas dentro dos EETU desde 2014

Em habitações novas/mil m², por distrito

Distrito sem EETU 0 1 2 3 7.7



Lapa 7.7

Pinheiros 4

Os EETU na Lapa e em Pinheiros tiveram a maior densidade de habitações construídas desde o início da vigência do Plano Diretor atual

25% dos distritos m² mais barato m² mais caro

Dos 21 distritos com mais de uma habitação nova/mil m² dentro de EETU, 19 têm o m² com preço acima da média da cidade

Habitações novas dentro dos EETU desde 2014

Número de residências novas de 2014 a 2023, por distrito

25% dos distritos m² mais barato m² mais caro



Cada ponto representa um distrito

Sapopemba 1.331

Jabaquara 2.034

Id. Paulista 2.386

Vila Mariana 3.095

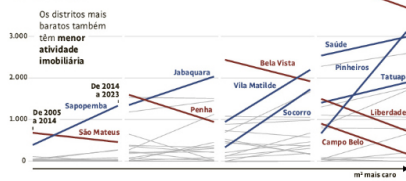
Pinheiros 3.107

Somente 5,6% das habitações construídas nos EETU estão nos distritos mais baratos

Mudança no ritmo de construção de habitações dentro das áreas dos EETU

Habitações novas em cada período, por distrito

25% dos distritos m² mais barato m² mais caro



Observação: Os coeficientes de aproveitamento podem variar por zona de zoneamento específicos, como em zonas exclusivamente residenciais ou regiões com operações urbanas. O preço médio do m² foi obtido através do valor do IPTU de imóveis transacionados entre 2018 e 2023. Fonte: Prefeitura de São Paulo

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

Seção: Cotidiano Caderno: B Pagina: 1