

Aprovada, revisão permite verticalizar até 148% perto de trem e metrô em SP

Projeção de estímulo a prédios é do Arq.Futuro, do Inspere; novo Plano Diretor foi aprovado com 44 votos e vai à sanção do prefeito, mas mudanças ainda dependerão do zoneamento

PRISCILA MENDES

A revisão do Plano Diretor de São Paulo foi aprovada ontem, em votação definitiva pela Câmara Municipal, e permitirá um aumento na verticalização de 148% no entorno dos chamados eixos de transporte – as áreas próximas a estações de trem e metrô. É o que aponta uma projeção do Laboratório Arq.Futuro de Cidades, do Inspere. O texto ainda passará pela sanção do prefeito, Ricardo Nunes (MDB), e sua execução dependerá da revisão da Lei de Zoneamento, que será feita pelo Legislativo nos próximos meses. O substitutivo final teve 44 votos favoráveis e 11 contrários.

O centro do texto é o aumento da extensão dos eixos de verticalização. Essas áreas abrangem o entorno de trem, metrô e corredores de ônibus e têm uma série de incentivos municipais para a construção de mais apartamentos, como a liberação para prédios sem limite de altura (omissão varia pela cidade, mas não costuma passar de 48 metros), com volume construído “computável” de quatro vezes a metragem do terreno (a proporção é de até duas vezes no restante da capital, em um cálculo que exclui algumas áreas, como o comércio no térreo por exemplo) e descontos em parte da principal taxa cobrada das construtoras e incorporadoras (outorga onerosa).

Presidente da Câmara, Milton Leite (União Brasil) declarou que sempre criticou esse tipo de debate, mas destacou que o Legislativo é a “caixa de ressonância da sociedade”. Também disse que aguarda o envio da revisão do zoneamento nos próximos dias e o conteúdo começará a ser discutido após o recesso, em agosto. “Aí sim, a discussão será palmo a palmo, metro a metro. A discussão será acalorada.”

LIMITES. No Plano Diretor vigente, é permitido construir prédios sem limites de altura dentro de um raio de até 600 metros de distância das estações de trem e metrô e de até 300 metros de corredores de ônibus. A medida busca atrair moradores para perto do transporte público e, assim, reduzir longos deslocamentos. Com o Plano Diretor atual, de 2014, os eixos passaram a concentrar mais da metade dos apartamentos lançados, principalmente em distritos valorizados, como Brooklin, Butantã e Pinheiros. A regra passou por diversas mudanças ao longo da tramitação na Câmara e prevê expandir os eixos para todas as quadras “alcançadas” por um raio de 700 metros de metrô e trem e um perímetro de até 400 metros nos corredores de ônibus.

Como o **Estadão** mostrou, essa mudança permite que quadras mesmo que parcialmente tocadas pelo raio se tornem eixos, inclusive alcançando imóveis a mais de um quilômetro da estação. O texto do projeto do Plano Diretor diz que a autorização para expansão deverá ser norteada pelos seguintes critérios: características de uso e ocupação local, áreas de interesse histórico, cultural, ambiental e de paisagem urbana e características do sistema viário e relevo. O relator do projeto, Rodrigo Goulart (PSD), definiu a medida como necessária para garantir uniformidade de regras para uma mesma quadra.

ZONAS DE EXCEÇÃO. A nova versão do Plano Diretor também prevê “zonas de exceção”, áreas onde não poderão ser construídos edifícios tão altos, mesmo se estiverem localizados perto de transporte coletivo. Hoje, o raio de influência

dos eixos não incide em algumas áreas da capital, como as de Zonas Exclusivamente Residenciais, de Ocupação Especial e Especiais de Preservação Ambiental, por exemplo, onde o limite de altura varia, mas sem passar de 10 metros – além de ter outras restrições e regras menos stritivas para o mercado imobiliário.

O texto final amplia essas “zonas de exceção” previstas no Plano Diretor. Alguns

PLANO DIRETOR

Projeto permite expansão dos eixos de verticalização, que dependerá ainda de mudança no zoneamento

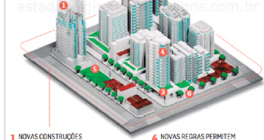
Como é hoje

- 1 PROTEÇÃO DO USO RESIDENCIAL, COM CASAS, SOBRADOS E ALGUNS PRÉDIOS BAIXOS
- 2 LIMITE DE ALTURA QUE VARIA DE 8 A 48 METROS
- 3 PRESERVAÇÃO DE ALGUNS COMÉRCIOS, EM PARTE COM PERFIL DE “BAIRRO”
- 4 REGRAS VARIAM DE ACORDO COM ZONAMENTO, COMO ZONAS MISTA DE CENTRALIDADE, ETC.



Como pode ficar

EIXO TREM



- 1 NOVAS CONSTRUÇÕES SEM LIMITE DE ALTURA PODERÃO SER AUTORIZADAS
- 2 AUMENTO DO VOLUME CONSTRUTIVO, TAMBÉM ATRAVÉS DA VERTICALIZAÇÃO DE NOVAS E ANTIGAS QUADRAS DOS LUGOS
- 3 PROTEÇÃO DO USO MISTO, COM COMERCÍO NO TÉRREO
- 4 NOVAS REGRAS PERMITEM APARTAMENTOS GRANDES COM MUITO DE UM ÚNICO QUADRO
- 5 INCENTIVOS PARA MELHORES DESEMPENHOS EM PLANTAR E MANTENÇÃO DE ÁREAS VERDES
- 6 REGRAS PARA ABANDONAMENTO E PATRONIZAÇÃO DE CALÇADAS

EIXO DE VERTICALIZAÇÃO

- 1 EDIFÍCIOS COM APARTAMENTOS SEM LIMITE DE ALTURA
- 2 INCENTIVOS AO USO MISTO (COMERCÍO, SERVIÇOS E LOJAS) E LICENÇAS PARA REDESENVOLVIMENTO “TACADÁRIA ATIVA”
- 3 QUADRAS A ATÉ 600 M DE METRÔ E 300 M A TÉ 400 M DE CORREDORES DE ÔNIBUS

das vilas para o setor das grandes incorporadoras. No caso do Bexiga, a proteção é temporária até ser formulado um projeto de lei específico para a área, que deve considerar articulação com políticas habitacionais que garantam a manutenção da população residente e do perfil racial deste perímetro, usando como parâmetro o perfil racial do último Censo”.

No caso das vilas, a mudança abrangeria os locais oficialmente considerados, com a seguinte definição: “conjunto de lotes fiscais originalmente destinados à habitação construído de casas geminadas cujo acesso se dá por meio de via de circulação de veículos de modo a formar rua ou praça no interior da quadra, com ou sem caráter de logradouro público”, semelhante ao que é definido desde 2022 por resolução da Câmara Técnica de Legislação Urbanística (CTLU) ligada à Secretaria Municipal de Urbanismo e Licenciamento. Caso não se encaixe nesse entendimento, o conjunto ainda pode ser reconhecido como tal por uma decisão judicial com trânsito em julgado, pelo Cartório de Registro de Imóveis até 16 de dezembro de 1985; pela Prefeitura até 16 de dezembro de 1985; por uma avaliação pela CTLU.

criação de parques. O texto final da revisão do Plano Diretor de São Paulo prevê a criação de 18 parques municipais, que não haviam sido incluídos na versão aprovada em primeira discussão: há algumas semanas e, também, exclui outras 11 áreas que estavam previstas. Entre as principais unidades propostas estão os Parques do Jockey (zona sul), Campo de Marte (norte) e a transformação oficial da Praça Princesa Isabel (centro), que está em obras. Dos 18 novos endereços, nove estão no distrito do Butantã, na zona oeste. Entre eles, há a Mata Esmeralda, que abriga espécies da Mata Atlântica e mais de 5 mil nascentes em seus 400 mil m², e o Parque da Joia, área de manancial com mata fechada, além de nascentes. A expansão do Parque Barão de Marquês prevista no primeiro substitutivo foi mantida. ●

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

Seção: Metrô Caderno: A Pagina: 15