

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

Projeção de estímulo a prédios é do Arq.Futuro, do Inspier; 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 Inspier. 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 trans-

porte 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 **Estado** 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

Preservação Texto aprovado ainda prevê casos de exceção, como as áreas residenciais e as vilas

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 DESENCANTADO, COM CASAS, SOBRADES E ALGUNS PRÉDIOS BAIXOS
- 2 LIMITE DE ALTURA QUE VARIA DE 20 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 DE TREM



- 1 NOVAS CONSTRUÇÕES SEM LIMITE DE ALTURA PODERÃO SER AUTORIZADAS
- 2 AUMENTO DO LIMITE DE ALTURA E ANTIGAS QUADRAS DOS LINOS
- 3 PROTEÇÃO DO USO MISTO COM COMERCÍO NO TÉRREO
- 4 NOVAS REGRAS PERMITEM APARTAMENTOS GRANDES COM MUITO DE QUADRADO CONSTRUIDO
- 5 INCENTIVOS PARA MELHORES IMPLANTAR IMPLANTAÇÕES PÚBLICAS
- 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 "A CADA ALMA VIVA"
- 3 QUADRAS A ATÉ 600 M DE METRÔ E 700 M A TÊ 300 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 virar 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 Mauá estava prevista no primeiro substitutivo e foi mantida. ●

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

Seção: Metrô Caderno: A Página: 15