

Plano Diretor vai verticalizar mais o centro de SP

Prefeitura divulga hoje a minuta do projeto que permite construir no entorno de corredores de ônibus e linhas de metrô até 4 vezes a área do terreno

Adriana Ferraz

A Prefeitura de São Paulo pretende ampliar o limite de construção nas regiões com oferta de transporte público. A minuta do projeto de lei que criará o novo Plano Diretor da cidade deve ser divulgada hoje. Ela estabelece que empreendimentos que investirem no entorno de linhas de trem e de corredores de ônibus, por exemplo, poderão construir até quatro vezes mais do que a área do terreno. Com isso, boa parte do centro expandido poderá se verticalizar ainda mais.

A lista de bairros que entram no planejamento da gestão Fernando Haddad (PT) inclui até áreas com potencial construtivo já saturado, como o Morumbi, na zona sul, Água Rasa, na

zona oeste, e Belém, na zona leste. E outros com alta verticalização, como Moema, Vila Clementino e Pompeia. De acordo com a proposta, faixas de 400 metros em cada uma das margens dos trilhos vão delimitar o perímetro passível de receber o benefício. No caso de corredores de ônibus, a distância cairá para 200 metros de cada lado. A exceção serão os bairros com uso estritamente residencial, que não sofrerão interferências.

Hoje, essa permissão de otimizar a metragem do terreno

● Popular

A gestão Fernando Haddad (PT) quer mudar o conceito de Habitação de Mercado Popular (HMP), diminuindo sua classificação de 16 para 10 salários mínimos.

com prédios mais altos ou com mais unidades existe apenas em zonas especiais, como as que abrigam operações urbanas – regiões em processo de requalificação. Mas, assim como já ocorre, a licença prevista na revisão do plano diretor só sairá mediante pagamento de uma taxa, a chamada outorga onerosa. A verba arrecadada vai para um fundo municipal e deve ser empregada em melhorias urbanas.

A regra de deixar construir até quatro vezes o tamanho do terreno deve se aplicar ainda ao perímetro do Arco do Futuro, definido na minuta do plano como “macroárea de estruturação metropolitana”. Ela tem como limites a Rodovia Anhangüera e a Vila Maria, na altura da Marginal do Tietê. O mesmo deve ocorrer nos territórios de operação urbana, como a Água

PARA ENTENDER

Coefficiente de aproveitamento

A administração mede as construções com base no coeficiente de aproveitamento (CA), que determina o tamanho máximo das edificações. O CA básico da cidade varia de 1 a 2, o que significa que toda edificação poderá ter área construída de até uma vez o tamanho do lote ou

duas. Para cima disso, instituiu-se um CA máximo que varia de 2 a 4 – ou seja, nesses casos, é possível ter área construída de até quatro vezes a metragem do terreno.

É aí onde se criam os estoques, instituídos em distrito por distrito. Entre o coeficiente básico e o máximo, é preciso pagar uma taxa à Prefeitura equivalente a cada m² adicional que for construído além do básico.

Branca, em processo de revisão na Câmara Municipal.

Segundo o secretário municipal de Desenvolvimento Urbano, Fernando de Mello Franco,

a ideia central da proposta é casar mobilidade com desenvolvimento. “Não dá mais para pensar a cidade para o automóvel. Nossa prioridade é o transporte

público”, diz. Arquiteto, ele defende que regiões mais bem estruturadas da capital têm capacidade de receber mais moradias. “O adensamento maior não ocorre no centro, mas nas áreas periféricas. É isso que pretendemos reorganizar.”

Franco afirma que a norma visa a atender todo tipo de déficit de moradia, mas quer privilegiar empreendimentos com baixa quantidade de vagas de garagem e maior densidade populacional. “Isso aumenta a função social da propriedade.” O discurso parte da lógica de que áreas com infraestrutura devem atender ao maior número de moradores. O secretário ainda ressalta que a expansão de linhas de metrô, por exemplo, caminha para a periferia. “Não serão só os bairros mais centrais que usufruirão da regra.”



NO AÇOUGUE,

PEÇA Friboi

PEÇA A CARNE QUE TEM GARANTIA DE ORIGEM E RIGOROSO CONTROLE DE QUALIDADE.



SABE POR QUE A FRIBOI É A MELHOR PEDIDA?

Porque a Friboi segue um rigoroso controle de qualidade para oferecer a melhor carne que vai a sua mesa. Na fábrica, todo o processo é fiscalizado de perto, com muita responsabilidade, para que a carne receba o Selo de Inspeção Federal. Quando você pede Friboi, leva procedência e garantia de origem. Leva o cuidado, a seriedade e o mais alto padrão de higiene. Por isso, não tenha vergonha de perguntar se é Friboi. Leve a marca em que você e sua família podem confiar.

FRIBOI. CARNE CONFIÁVEL TEM NOME.

friboi.com.br

Friboi

Mercado imobiliário teme restrição a vendas

Sindicato da Habitação, porém, considera correta decisão de adensar a cidade nos eixos de transporte público

Representantes do mercado imobiliário afirmam que a proposta de Plano Diretor da gestão Fernando Haddad (PT) pode ser favorável à cidade, desde que não limite as opções de venda. “A diretriz de aproximar o adensamento dos eixos de transporte está correta. Dessa forma, poderemos usar melhor espaços como o entorno da Avenida Tiradentes, que tem metrô e não tem incentivos”, diz o vice-presidente do sindicato da habitação (Se-

covi), Ricardo Yazbek.

O equilíbrio entre as necessidades de moradia, trabalho e mobilidade será obtido com outra mudança no Plano Diretor, segundo o planejamento do secretário de Desenvolvimento Urbano, Fernando de Mello Franco. A construção em territórios que não compreendem eixos de transporte e operações urbanas será limitada a um coeficiente de aproveitamento de terreno básico de 1. Quem quiser construir acima de uma vez o tamanho do terreno já terá de pagar outorga.

“Além de reorganizar a cidade, vamos aumentar a arrecadação e assim teremos mais recursos para investir”, diz Franco. A isenção só deve ocorrer nas



Benefício. A região da Avenida Cupecê receberá isenção

áreas já divulgadas pelo prefeito Haddad. São duas: Avenidas Jacu Pêssego, na zona leste, e Cupecê, na zona sul. Em ambos os casos, o benefício de construir quatro vezes mais que o terreno só valerá para empreendimentos não residenciais, como forma de incentivar a geração de empregos. No caso da zona leste, a proposta ainda prevê um pacote de isenções fiscais.

Para a arquiteta Lucila Lacreita, do Movimento Defesa São Paulo, instrumentos de incentivo são positivos, mas a generalização de coeficientes máximos de aproveitamento pode deixar São Paulo mais insustentável. “A sobreposição das linhas de trem e ônibus no mapa mostra que praticamente todo o território ficará nas mãos do mercado imobiliário. Nada foi protegido, e o plano permite construir em toda a cidade.” /A.F.

Haddad deve rever renda para moradia

● A Prefeitura sinalizou que vai atender a uma das principais demandas dos movimentos de moradia. Trata-se da revisão das faixas de renda usadas para participação em programas habitacionais. A proposta prevê uma subdivisão no critério que define o que é Habitação de Interesse Social (HIS), hoje destinada a quem ganha até seis salários mínimos. A gestão Haddad planeja que a HIS seja para dois grupos: quem tem renda familiar de zero a três salários mínimos e também de quatro a seis. A medida é considerada urgente para incluir nos programas as famílias mais pobres. /A.F.