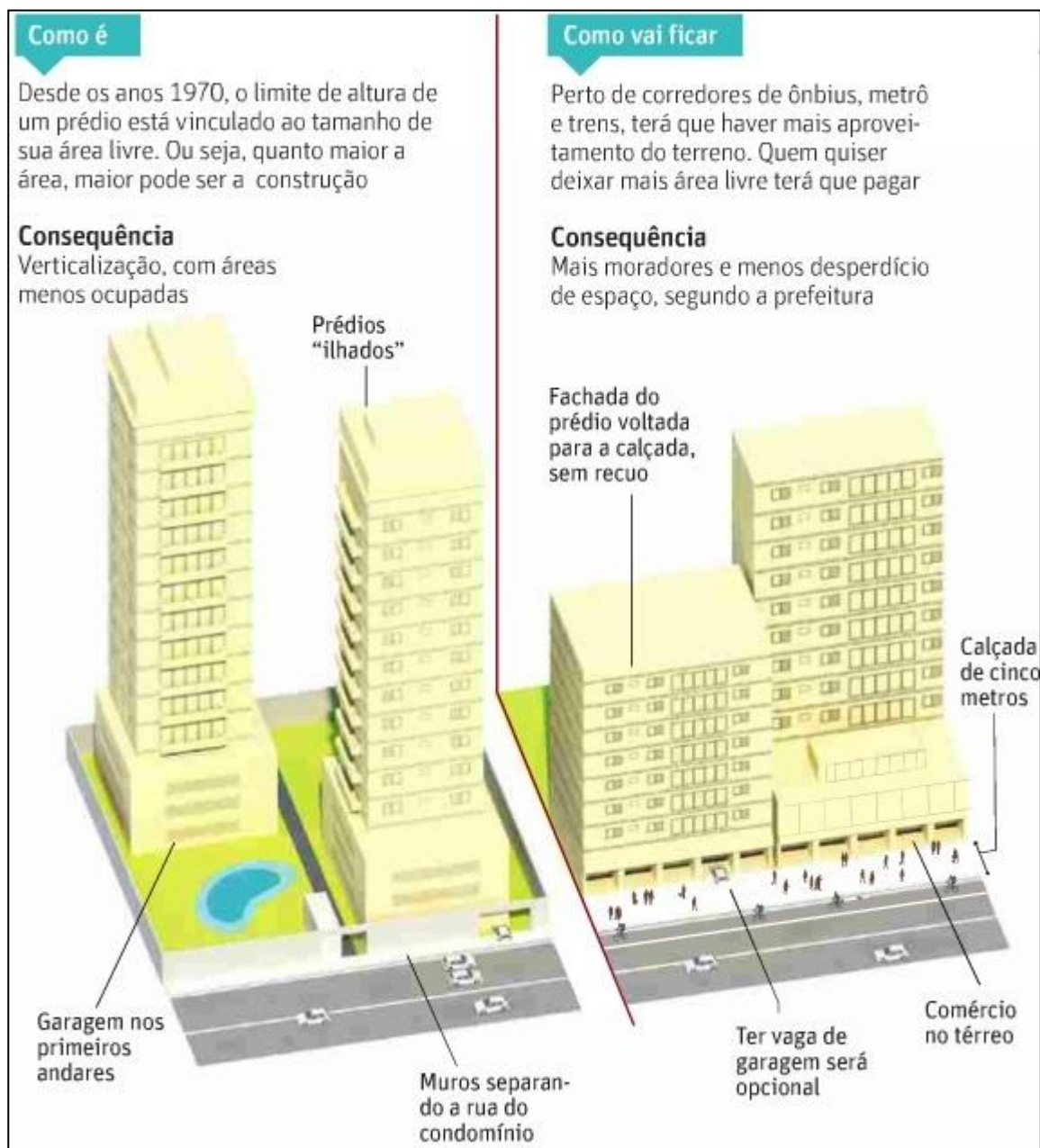
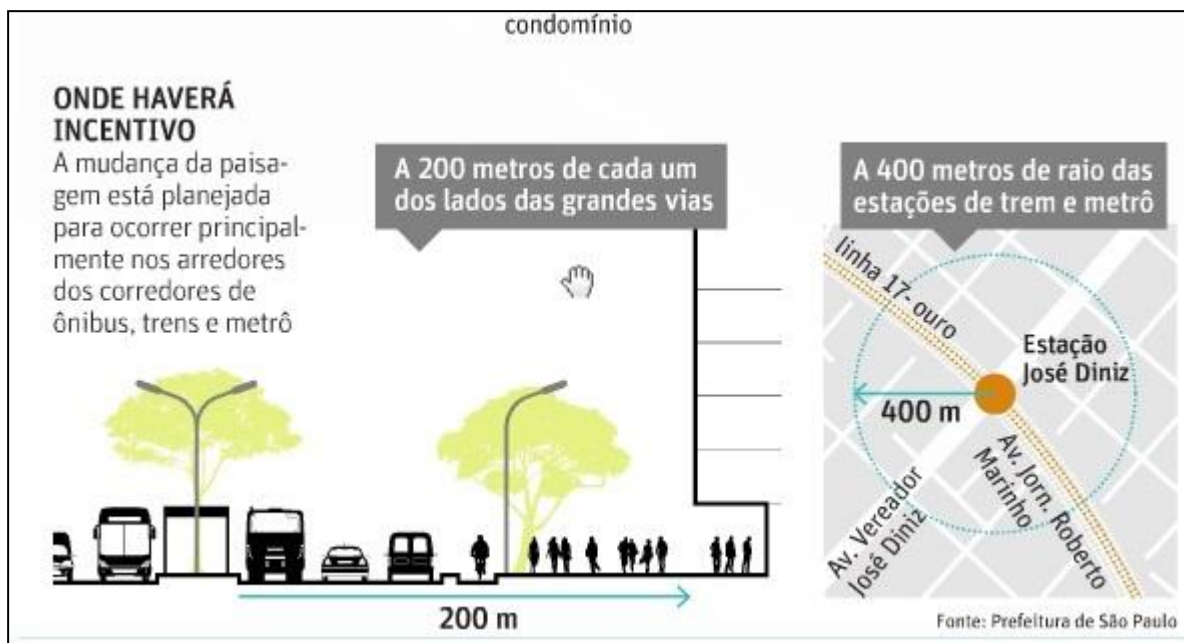


Plano Diretor exige lojas em prédios perto de corredores

Meta da prefeitura é concentrar moradias no entorno de polos de transporte





Conjunto Nacional é visto como exemplar por secretário; texto final ainda deve ser votado pela Câmara.

EDUARDO GERAQUERICARDO GALLODE SÃO PAULO

A São Paulo das torres residenciais de costas para as ruas, cercadas de muros e andares e mais andares de garagem não irá mais existir --ao menos não no entorno de corredores de ônibus, trem e metrô, prevê o novo Plano Diretor proposto pela gestão Fernando Haddad (PT).

A prefeitura quer exigir que os prédios residenciais próximos de polos de transporte abram espaço para comércio no térreo e não sejam tão generosos na abertura de vagas para carros em garagens.

Pelas proposta, que será enviada à Câmara no mês que vem, perdem espaço os paliteiros --prédios altos e estreitos em relação ao terreno.

Esse modelo de conjunto surgiu na última década em regiões como a avenida Jornalista Roberto Marinho (zona sul) ou o bairro da Vila Leopoldina (zona oeste). São prédios dotados de estrutura de dar inveja a muitos clubes.

No lugar, entra um padrão comum em São Paulo até os anos 1970 --proibido pela lei atual e que voltará a vigorar em uma área equivalente a 12% do espaço urbano.

A "nova cidade" será constituída de prédios colados uns aos outros, com calçadas largas (de cinco metros; mais do que o dobro de hoje), comércios no térreo e integrados à rua, tal qual a rua Fradique Coutinho (zona oeste) ou a av. São Luís (centro).

"Temos que imaginar que vivemos em uma cidade com milhões de pessoas. Não podemos ter um padrão único de urbanização", disse o arquiteto Fernando Mello Franco, secretário municipal de Desenvolvimento Urbano.

O conceito que sustenta o plano é fazer as pessoas morarem mais perto de onde estão as modalidades de transporte público coletivo.

Um exemplo "perfeito" do modelo que se pretende alcançar, diz Mello Franco, é o Conjunto Nacional, na avenida Paulista: uma construção que une parte comercial à residencial, com jardim suspenso e aberto para a rua.

PALITEIROS MAIS CAROS

Para levar adiante a ideia, o Plano Diretor incentivará a construção de prédios que aproveitem melhor o terreno, tenham mais unidades e menos vagas de garagem, apenas uma por apartamento.

A premissa é que, por morar ao lado de um corredor de transporte, o carro será um objeto dispensável.

Haverá um concurso de arquitetura para premiar projetos que se enquadrem nas características do perfil de prédio que a prefeitura quer.

Ao mesmo tempo, a prefeitura quer desestimular nesses lugares um campeão de vendas do mercado atual: os chamados "condomínios-clubes", aquelas torres cercadas de grandes áreas de lazer, com menos apartamentos por andar e muitas vagas de estacionamento à disposição.

Ficará mais caro, por exemplo, erguer um prédio que ocupe uma pequena parte do terreno. Esse dispositivo, presente na lei atual, resultou em uma profusão de paliteiros.

No novo Plano Diretor, esse tipo de construção exigirá pagamento adicional para a liberação da prefeitura, o que hoje não ocorre.

GARAGEM

Outra mudança prevista no Plano Diretor da cidade é que, quanto mais vagas de garagens oferecer aos moradores, menos andares o prédio poderá ter.

"Não que isso não vá mais existir na cidade. A tendência é que essas construções fiquem em áreas distantes do transporte público", diz o secretário Mello Franco.

O mercado imobiliário criticou: diz que os imóveis devem ficar mais caros e que, se do ponto de vista urbanístico o plano parece ideal, na prática, pode ser inviável.

<http://www1.folha.uol.com.br/fsp/cotidiano/125938-plano-diretor-exige-lojas-em-predios-perto-de-corredores.shtml>

Novas regras vão encarecer imóveis, dizem construtores

Para executivos do setor imobiliário, cobrança pela construção de mais vagas de garagem infla o preço.

Concepção do Plano Diretor pode ir contra a tendência de mercado, na opinião de empresas que atuam no setor.

DE SÃO PAULO

As novas regras propostas pelo Plano Diretor tornarão mais caros os imóveis em São Paulo, dizem dirigentes do mercado imobiliário.

Isso porque, para construir mais vagas de garagem ou prédios do tipo "paliteiro", isolados no terreno, as construtoras terão que pagar a mais pela "outorga onerosa" --taxa que dá direito a edificar além do limite básico previsto pela lei.

"Hoje, você consegue fazer um prédio com aproveitamento de duas vezes o tamanho do terreno sem pagar a mais. Agora, se criou um modelo que terá que se pagar a mais para fazer isso. Virou uma questão de preço", disse Cláudio Bernardes, presidente do Secovi, o sindicato da construção civil.

Mas ele pondera: ainda não está claro qual será o efeito para a cidade toda. "Tem trecho em que se estará aumentando o preço e outro em que irá reduzir. É preciso saber como será esse balanço."

Ele achou "ótima" a intenção de levar as pessoas a viver mais próximas de onde está o transporte público. Mas diz que não está ainda claro se o mercado absorverá o tipo de empreendimento que a prefeitura quer.

Outro executivo do setor diz que a proposta da prefeitura, de prédio integrado à rua, com comércio na parte de baixo, embora "urbanisticamente interessante", pode não ser muito bem aceita.

"O mercado faz aquilo que acha que todo mundo quer. Na Vila Madalena, esse tipo de prédio funciona, com livraria, café embaixo, porque o mercado já

absorveu o conceito. Mas isso não vai caber nunca no meio do Morumbi", afirma Fabio Villas Bôas, diretor executivo da Tecnisa.

Ele diz que os produtos oferecidos hoje, como os condomínios-clubes, são o que querem os consumidores.

"Por que tem muro alto? Porque não tem segurança. As pessoas querem condomínio-clubes porque dá qualidade de vida razoável e porque protege de alguns riscos."

Outra crítica é quanto à limitação das vagas de garagem. "Ninguém vai comprar um apartamento de quatro dormitórios com duas vagas de garagem. Não tem chance."

<http://www1.folha.uol.com.br/fsp/cotidiano/125940-novas-regras-vao-encarecer-imoveis-dizem-construtores.shtml>

ANÁLISE

Plano tem polêmicas, mas pode tornar SP mais viável

RAFAEL ROSSI ESPECIAL PARA A FOLHA

A minuta do Plano Diretor Estratégico traz pontos alinhados com o que urbanistas defendem. O texto visa concentrar o adensamento habitacional em torno do transporte público para otimizar investimentos municipais.

Será incentivada também, com outras leis, a criação de empregos em áreas periféricas da cidade a fim de reduzir os deslocamentos.

Novos empreendimentos, localizados na área mais central da cidade, com terrenos de 25 metros ou mais de frente, deverão ter, de forma obrigatória, estabelecimentos comerciais ou serviços no térreo, a fim de melhorar a integração do público e privado.

Inovação que pode deixar a cidade mais interessante e incentivar as pessoas a andarem mais a pé.

Outros pontos são controversos. O texto propõe a criação de limite máximo de número de vagas de automóvel em algumas regiões. Está sendo proposta ainda a limitação de cota máxima de terreno por unidade habitacional.

Iniciativas que poderão inviabilizar a oferta de apartamentos com mais de dois quartos em certos locais. O que pode criar um desequilíbrio entre oferta e demanda.

A redução do coeficientes de aproveitamento para uma vez a área do terreno deverá horizontalizar mais a cidade. O que pode deixar o trabalho longe e postergar o modelo de cidade compacta.

No entanto, mais inteligente do que restringir é incentivar. Não foram incluídos no texto incentivos de ganho de potencial construtivo para que novos empreendimentos criem praças abertas na frente dos lotes ou instalem comércio e serviços no térreo.

Dispositivo similar existe há mais de 50 anos em Nova York: são os "pocket parks", que melhoram a cidade e não usam verba pública.

RAFAEL ROSSI é sócio-diretor da Huma Desenvolvimento Imobiliário

<http://www1.folha.uol.com.br/fsp/cotidiano/125939-plano-tem-polemicas-mas-pode-tornar-sp-mais-viavel.shtml>