

Folha De S. Paulo

Quarta Feira – 25/09/2013

Cotidiano

### **Plano Diretor prevê triplicar área para construção em SP**

*Percentual de terrenos com maior aproveitamento passaria de 4% para 13%*

**Objetivo da prefeitura é adensar regiões com transporte público; texto deve ser enviado amanhã para a Câmara**

### **EDUARDO GERAQUE DE SÃO PAULO**

O novo Plano Diretor que deverá ser enviado pela prefeitura à Câmara Municipal amanhã prevê triplicar a quantidade de área para a construção de imóveis.

A ampliação vale apenas para as vias com corredores de ônibus ou linhas de metrô e terrenos em um raio de 400 metros das estações de trem.

Pelo plano atual, menos de 4% da mancha urbana da capital paulista tem um coeficiente de aproveitamento do terreno de índice quatro.

Nesse tipo de espaço, em um terreno de mil metros quadrados, um edifício que for erguido ali poderá chegar a até 4.000 metros quadrados de área construída.

Pelo projeto do Executivo que será enviado aos vereadores, todas as margens dos chamados eixos de desenvolvimento poderão ter esse mesmo índice quatro.

Isso significará uma área de quase 13% da mancha urbana de toda a cidade, segundo os cálculos oficiais.

"A escolha é pela otimização do uso da terra", afirma Fernando de Mello Franco, secretário de Desenvolvimento Urbano da gestão Fernando Haddad (PT).

Por esses critérios, a prefeitura não cobra nenhum valor a mais do empreendedor que quiser construir até uma vez a área do terreno.

Mas, quando esse limite é ultrapassado, a construção só é liberada mediante pagamento da chamada outorga onerosa (que dá direito de edificar além do limite básico previsto pela lei).

O plano da atual gestão é oferecer mais poder de construção ao setor imobiliário onde há corredores de ônibus e linhas de trem ou metrô.

A iniciativa é considerada válida por boa parte dos urbanistas. Mas, na visão do setor imobiliário, pode não dar certo ou alterar demais regiões que estão consolidadas.

## **ADENSAR**

A prefeitura dará incentivo para que esse adensamento ocorra ao lado das eixos de transporte público.

O valor da outorga onerosa será um dos instrumentos. Segundo Franco, em termos relativos, quanto mais o empreendedor usar o terreno e se aproximar do índice quatro, menor será o preço do metro quadrado construído.

"Tudo isso é para adensar mesmo essas áreas", diz.

Outra novidade do texto é a dispensa da outorga onerosa para o construtor que, nos eixos de transporte, abrir até 20% da área construída para o público em geral, por meio de uma praça ou de lojas.

A limitação de uma vaga de garagem para cada apartamento também continua válida --caso haja mais, haverá cobrança da outorga.

<http://www1.folha.uol.com.br/fsp/cotidiano/130825-plano-diretor-preve-triplicar-area-para-construcao-em-sp.shtml>