

NOTÍCIA ESTADÃO

NOVO PLANO DIRETOR TORNA MAIS BARATO VERTICALIZAR E ESTIMULA MORADIA SOCIAL

Urbanismo. Proposta entregue por Haddad cede tanto à pressão de movimentos sociais quanto do mercado imobiliário; texto muda cálculo da outorga onerosa, taxa cobrada para construções acima do limite previsto no zoneamento, e estende Zeis pela periferia.

A proposta do novo Plano Diretor Estratégico (PDE), entregue nessa quinta-feira, 26, pelo prefeito Fernando Haddad (PT) à Câmara Municipal, torna mais barato o adensamento (a verticalização) e blinda as Zonas Especiais de Interesse Social (Zeis), expandindo-as pelos extremos da cidade. Com isso, em relação à primeira minuta apresentada, ele cede tanto à pressão dos movimentos sociais de moradia quanto ao mercado imobiliário. A proposta será debatida e votada até o início de 2014.

O projeto muda o cálculo da chamada outorga onerosa, taxa cobrada para que empreendimentos privados construam mais do que é permitido pela Lei de Zoneamento em cada área. "O preço da outorga foi recalibrado, porque estava em um patamar que poderia encarecer os imóveis da cidade", disse o prefeito. Pelos cálculos da administração, a taxa inicialmente pensada não compensaria aos empreendedores, porque sairia mais barato comprar um novo terreno do que ter mais área construída.

"Vamos adensar os eixos de mobilidade, onde tem transporte público, mas os miolos dos bairros serão 'desadensados'", afirma Haddad. A ideia é que locais próximos de metrô, trem e corredores de ônibus possam ter prédios mais altos. Entre os bairros onde será possível construir mais estão Moema, Morumbi, Vila Mariana, Lapa, Tatuapé, Mooca, Freguesia do Ó, Liberdade e até o eixo da Avenida Paulista.

O plano continua prevendo a regra que taxa com outorga onerosa empreendimentos em que haja mais de uma vaga na garagem, com o objetivo de desestimular os automóveis.

Um pedido dos movimentos sociais foi a retirada do mecanismo que previa que empreendimentos privados pudessem comprar terrenos demarcados para habitações de baixa renda, desde que oferecessem outros no mesmo distrito. "O que vai ser possível agora, e essa foi outra sugestão do movimento, é que áreas que não sejam contíguas podem ser aprovadas como um empreendimento só", diz Haddad. Segundo ele, isso facilita que construções sociais consigam financiamento por programas federais, como o Minha Casa Minha Vida.

A Prefeitura aumentou em 20% as Zeis. Entre as áreas que passaram a figurar nessas zonas estão bairros como Parelheiros e Brasilândia e arredores hoje degradados da Avenida do Estado. A gestão Haddad garante que não mexeu nas zonas exclusivamente residenciais, como algumas áreas dos Jardins e do Brooklin. Essa era uma demanda de várias associações de moradores de bairros.

O vereador Andrea Matarazzo (PSDB) fez críticas à proposta. "Você criou um adensamento das vias de passagem, de mobilidade, como se os corredores estivessem vazios", afirmou. "No fundo, esse Plano Diretor consome a cidade. Criar empregos perto das moradias é você legalizar a cidade", afirma. Ele ressalta que deveria haver previsão para legalização fundiária do extremo sul.

Próximos passos. De acordo com o vereador Nabil Bonduki (PT), caberá agora à Comissão de Política Urbana realizar audiências públicas em várias subprefeituras e reuniões técnicas para debater os capítulos do PDE. "Se for possível aprovar neste ano, seria muito bom. Agora, não deverá ser aprovado sem o amplo consenso entre vereadores", diz. O desafio, segundo ele, é que o plano não seja "só uma retórica", crítica frequente ao PDE aprovado em 2002.

No mesmo dia, a Câmara Municipal aprovou em primeira votação pacote fiscal que incentiva empresas na zona leste. Adensar a região e levar empregos é uma das principais promessas de Haddad, e integra o Arco do Futuro.

Por Artur Rodrigues e Fabio Leite

Fonte: Jornal O ESTADO DE S. PAULO – Disponível em 27.09.2013:

<http://www.estadao.com.br/noticias/impresso,novo-plano-diretor-torna-mais-barato-verticalizar-e-estimula-moradia-social,1079304.0.htm>