

Uma nova direção para São Paulo

Plano Diretor traz a receita de uma São Paulo com qualidade de vida e respeito ao meio ambiente. Desafio é tirá-lo do papel

Fausto Salvadori Filho | fausto@camara.sp.gov.br

Ao fim de um processo de intenso debate, a Câmara Municipal de São Paulo (CMSP) aprovou o Plano Diretor Estratégico (PDE), instrumento que pretende melhorar a vida dos paulistanos. A criação do PDE começou com um projeto de lei elaborado pelo Executivo e enviado à Câmara, que produziu um substitutivo em parceria com os maiores especialistas em São Paulo: seus moradores.

Para chegar ao texto definitivo, os vereadores realizaram 62 audiências públicas, que reuniram cerca de 6 mil participantes no total, além de contribuições enviadas pelo portal da Casa. No total, foram 2.200 sugestões, incluindo 1.200 propostas apresentadas nas audiências, 500 documentos protocolados e 531 propostas transmitidas pela internet.

Aprovado em 30 de junho, com 44 votos a favor e 8 contrários (3 vereadores não votaram), o Plano Diretor (Lei 16.050/2014) foi sancionado pelo prefeito



ABERTURA
População debate o PDE em audiências públicas desde 2013

Fernando Haddad (PT) em 31 de julho. Durante a cerimônia de sanção, o texto da lei foi elogiado pelo diretor regional do Escritório para América Latina e o Caribe do Programa das Nações Unidas para os Assentamentos Humanos (ONU-Habitat), Elkin Velásquez. Segundo ele, por usar o adensamento como uma oportunidade de reorganização do espaço, o PDE paulistano é um exemplo para outras metrópoles do mundo.

A lei apresenta uma série de objetivos que a administração municipal deve alcançar até 2029. As outras leis que planejam a cidade (Plano Plurianual, Lei de Diretrizes Orçamentárias e Lei Orçamentária Anual), além do Plano de Metas, têm de seguir as diretrizes e prioridades do Plano Diretor. “É a mais importante lei urbanística da cidade de São Paulo”, explica o presidente da Casa, vereador José Américo (PT). Uma revisão do atual PDE está marcada para 2021.

Mesmo quem votou contra o novo plano reconhece os avanços com relação ao anterior, em vigor desde janeiro de 2003. As novidades da lei aprovada são muitas, entre elas a criação de uma zona rural paulistana,

Eixos de transporte coletivo

Apartamentos com até 80 m²

Uma vaga de garagem por apartamento (quem construir mais pagará valor adicional)

Sem muros

Calçadas largas, com pelo menos 3 m (5 m nos corredores de ônibus)

Fachadas ativas, com comércio no térreo

Objetivo é aproximar moradia e emprego e fazer paulistano trocar carro por transporte público

Mais gente morando perto das linhas de trem e metrô e dos corredores de ônibus

Empresas podem construir prédios com até 4 vezes a área do terreno sem custo adicional

Miolo dos bairros

Desestímulo à verticalização

Prédios podem ter no máximo 8 andares além do térreo

Regra não vale para quadras em que mais de 50% dos prédios já ultrapassam os 8 andares

A CIDADE DO PLANO DIRETOR

a ampliação das áreas destinadas à moradia de baixa renda, a implantação de um polo de economia criativa e o estímulo à construção de prédios sem muros, integrados à cidade e com comércio no térreo (a chamada fachada ativa), ao longo das principais vias de transporte.

Segundo o arquiteto e urbanista Valter Caldana, diretor da Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade Presbiteriana Mackenzie (veja entrevista na pág. 22), a nova lei busca reverter uma tendência de urbanização adotada pelas gestões municipais a partir dos

anos 70, que resultou na população pobre espalhada por moradias precárias nas periferias e os mais ricos trancafiados em condomínios de muros altos, além de transporte vagaroso e meio ambiente devastado. O que se pretende agora é uma São Paulo compacta e misturada.

“Esse plano resgata e atualiza a tradição histórica, das galerias e das calçadas largas, que rompeu preconceitos e incorporou imigrantes”, afirma Caldana.

Na elaboração da lei, a participação popular foi ampla, como prevê o Estatuto da Cidade. “Estou

no meu quinto mandato e nunca vi um processo de trabalho legislativo com essa intensidade”, afirma o vereador Paulo Frange (PTB). Além das milhares de contribuições enviadas por meio das audiências públicas e da internet, o envolvimento também ocorreu em forma

de manifestações, a principal delas organizada pelo Movimento dos Trabalhadores Sem-Teto (MTST). Dezenas de militantes passaram uma semana acampados na rua diante do Palácio Anchieta, sede da CMSP, com batuque, buzinas, faixas e palavras de ordem, e

ENTREVISTA | Nabil Bonduki

O vereador foi relator do projeto de lei do Plano Diretor Estratégico em 2002 e em 2014

Como compara a participação popular e dos vereadores no PDE de 2002 e no atual?

Este teve uma participação muito maior. A Câmara fez um trabalho importante de divulgar as audiências públicas na televisão, no rádio, nos jornais. Tivemos um calendário mais amplo. Também tivemos mais transparência. Os substitutivos e as emendas foram publicados previamente e houve audiências públicas sobre eles.

Quais são os avanços em relação ao de 2002?

O atual tem mais instrumentos autoaplicáveis, que vão começar a valer imediatamente, não precisam de uma nova lei para regulamentar. Tem instrumentos inovadores. Por exemplo, o pagamento de serviços ambientais e a cota de solidariedade. Outro avanço grande é o coeficiente básico 1 para a cidade inteira, que se conseguiu apenas parcialmente em 2002. Significa que todos os empreendimentos que ocuparem mais do que uma vez os terrenos pagarão outorga onerosa, ou seja, vão contribuir financeiramente para a qualificação da cidade.

só saíram após a Câmara aprovar o projeto em segunda votação.

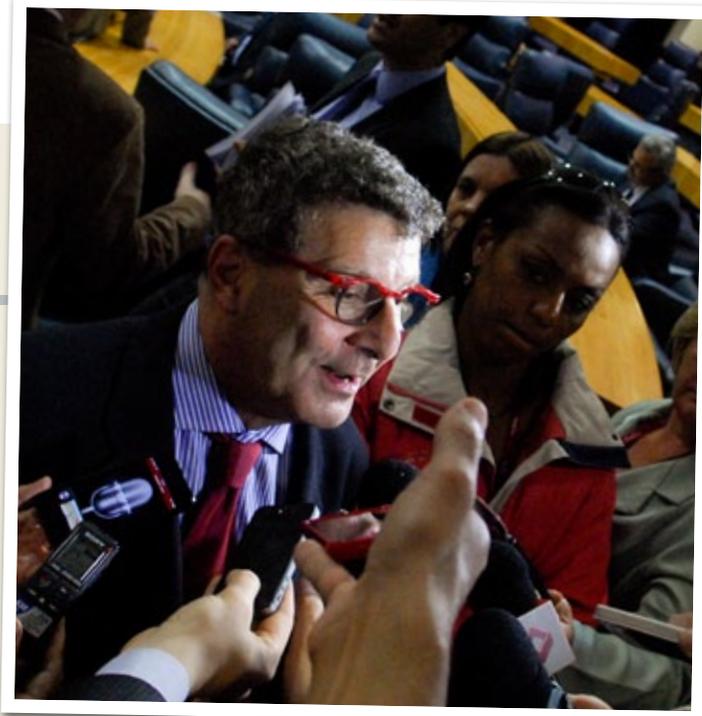
A pressão dos sem-teto foi criticada por alguns vereadores. “Não tem cabimento o Palácio Anchieta ter o seu símbolo, *non ducor duco* (não sou conduzido, conduzo), alterado por um movimento que não

tem o menor respeito pela democracia brasileira”, afirmou Flórida Pesaro (PSDB). Por outro lado, Toninho Vespoli (PSOL) disse que o movimento fez “pressão democrática e de cara limpa”. Segundo ele, “os grupos empresariais não precisam acampar na frente da Câ-

mara, pois conseguem fazer lobby por outros meios”.

CRESCER PARA DENTRO

O ponto de partida da nova lei é o diagnóstico de que São Paulo não pode mais se expandir horizontalmente, em direção aos bairros,



Guilherme G. Castro/MSF

O ponto central deste PDE é o adensamento nos eixos de transporte. Por quê?

Uma das grandes questões, que está colocada como objetivo do Plano Diretor, é fazer com que haja uma migração do transporte individual para o coletivo, com ampliação de sua capacidade. A implementação do projeto vai exigir muito trabalho da Prefeitura, do Estado e do governo federal. Isso é muito importante para viabilizar os objetivos. Se não conseguirmos colocar em prática as propostas, não adianta planejar.

Há instrumentos para criar outras centralidades?

O Plano está propondo uma grande nova centralidade, a chamada Macroárea de Estruturação Urbana. Essa ma-

“

Se não colocar em prática, não adianta planejar”

crozona cria não só outras centralidades nas áreas periféricas, principalmente na Jacu-Pêssego, na região noroeste e na zona sul, como também tem uma espécie de arco em torno do centro expandido, com o objetivo de criar uma reestruturação urbanística em áreas com baixo nível de ocupação do solo.

Como a revisão da Lei de Uso e Ocupação do Solo e dos planos regionais complementam o PDE?

O Plano Diretor já estabeleceu o esqueleto de um zoneamento, ao definir coeficiente 4 para os eixos de adensamento e limite de coeficiente 2 para os miolos dos bairros. A Lei de Uso e Ocupação do Solo vai definir os demais índices urbanísticos e a volumetria dos edifícios, os recuos e os usos permitidos. É um instrumento absolutamente fundamental para a cidade. Os planos regionais definem como o PDE se articula no território, numa escala de subprefeitura, e os planos de bairro numa escala menor. A Lei de Uso e Ocupação do Solo deve ser discutida na Câmara no primeiro semestre do ano que vem. A discussão sobre os planos regionais vai depender da Prefeitura.

como ocorreu nas últimas décadas. Ao crescer para os lados, a cidade devastou o meio ambiente, principalmente áreas de manancial localizadas na região sul. Também produziu periferias muito distantes, o que obriga moradores a gastar muitas horas para chegar ao trabalho.

O caminho, então, é crescer para dentro. Para isso, a lei incentiva o mercado imobiliário a construir pré-

dios mais altos em torno dos chamados “eixos de transporte coletivo de massa”: corredores de ônibus e linhas de trem, metrô e monotrilho. Além de aproximar emprego e moradia, pretende-se estimular o paulistano a trocar o carro pelo transporte público. Para reforçar esse objetivo, outra medida determina que prédios construídos perto dos eixos podem ter no máximo uma vaga de garagem por apartamento. Os empreendimentos que construírem mais vagas devem pagar à Prefeitura pela diferença.

Para fomentar o adensamento populacional nos eixos de transporte coletivo, o plano deu a essas regiões um coeficiente de aproveitamento básico 4. Isso significa que os empreendedores podem construir imóveis com até quatro vezes o tamanho do lote nesses locais, sem pagar à Prefeitura por isso (em um terreno de 200 m², por exemplo, é possível construir um imóvel de até 800 m² sem custos extras).

No restante da cidade, o coeficiente básico é 1. Para construir acima desse índice, os empresários precisam pagar à Prefeitura uma taxa conhecida como outorga onerosa, que financia o Fundo de Desenvolvimento Urbano (Fundurb). “É a primeira vez, no Brasil, que uma cidade adota o coeficiente 1, ou seja, transforma todo o espaço construído acima da área do terreno em uma propriedade do Poder Público, que deve ser concedida”, afirma o vereador Nabil Bonduki (PT), relator do PL do Plano Diretor (veja entrevista na pág. 16).

Segundo Bonduki, o incremento da outorga onerosa vai ajudar os moradores mais carentes da cidade, já que 30% dos recursos do Fundurb são destinados à compra de terrenos nas Zonas Especiais de Interesse Social (Zeis), destinadas à moradia de baixa renda. “Só adianta ter Zeis se houver recursos para comprar as terras e produzir habitação”, explica o vereador. Essas zonas especiais previstas no novo PDE somam 37 km², mais do que o dobro em relação ao anterior, 17 km². Outra ferramenta de incentivo à moradia dos mais pobres é a cota de solidariedade, pela qual os empresários responsáveis por empreendimento com mais de 20 mil m² construídos devem destinar 10% da área para habitações de interesse social, ou pagar um valor equivalente ao Fundurb.



PLENÁRIO • Na Câmara, paulistanos acompanham sessão em que vereadores discutem o Plano Diretor

A localização das Zeis, a maioria em regiões periféricas, foi criticada pelo vereador José Police Neto (PSD). “A distribuição dessas zonas no território apontaram para cada vez mais oferecer terrenos distantes”, afirmou. “O plano prefere empurrar a população para a mais longínqua periferia, onde teremos de investir para levar sistemas de transporte, saúde, educação”. O relator da lei, Nabil Bonduki, rebate dizendo que a localização das áreas destinadas aos mais pobres melhorou em relação ao plano anterior: “Algumas das



PROTESTO • Diante do Palácio Anchieta, manifestantes do MTST pedem aprovação do PDE

ENTREVISTA | Andrea Matarazzo

O vereador preside a Comissão de Política Urbana, Metropolitana e Meio Ambiente, que analisou o Plano Diretor, e votou contra a versão final do projeto

Quais os avanços e as imperfeições do plano aprovado?

Avanços foram muitos: a relocalização das áreas rurais, a ratificação da permanência de áreas estritamente residenciais como pulmão da cidade e a criação dos distritos criativos. Por outro lado, um retrocesso é a fixação dos eixos de transporte como base para adensamento da cidade de forma uniformizada, quando São Paulo é muito diferente em suas regiões. Ao definir o coeficiente 4 para todos esses locais, sem fazer estudos da capacidade de infraestrutura, há o risco de colocá-los em colapso.

O argumento é aproximar moradia e emprego.

Isso não é um problema, pelo contrário, é uma boa medida. Mas o que as pessoas querem também é que se criem outras centralidades. Quem mora em Itaquera não quer mudar para ficar perto do emprego. Ele quer que tenha emprego próximo. Eu também sou favorável que se adensem eventualmente os eixos, mas teria que passar isso para os Planos Regionais, na Lei de Uso e Ocupação do Solo. Aí, sim, você estudaria cada região e faria o adensamento onde coubesse.

Essas questões podem ser aprimoradas com os planos regionais?

Sem dúvida. Por outro lado, podem criar problemas irreversíveis, como adensar áreas onde não tem nenhuma infraestrutura para que isso aconteça. É um plano que era muito ruim quando chegou à Câmara, criado por quem não conhece a cidade. A Câmara trabalhou muito. Os vereadores e a população, que conhecem as prioridades de cada lugar, foram ouvidos. De certa forma, algumas solicitações foram atendidas.



Equipe de Eventos/CMSP

“

O plano pode colocar algumas regiões em colapso”

Quais as contribuições dos vereadores e da população ao plano?

Imensas, como a mudança nos traçados de alguns corredores de ônibus, que afetavam dramaticamente o comércio e não beneficiavam a população. O Executivo, com exceção da questão dos eixos de transporte serem adensados de forma uniforme, recebeu sugestões e não politizou o Plano Diretor, a não ser no finalzinho, quando o prefeito mandou esse pessoal do MTST pressionar a Câmara a votar. Isso foi uma pena, porque o PDE não tem que ser votado sob pressão. E faltou um instrumento moderníssimo: prever que áreas invadidas fiquem de fora de qualquer plano de habitação, de forma a não estimular invasões. Moradia não é uma questão para ser resolvida com plano diretor. A quantidade de Zeis é imensa. O que falta é dar prioridade à construção de habitação popular.

Cidade Planejada

O PDE cria polos de desenvolvimento econômico, de economia criativa e parques tecnológicos

Polo Noroeste

Entorno da Av. Raimundo Pereira de Magalhães e da Rodovia Anhanguera

- Instalar empresas
- Aproximar emprego e moradia

Polo de Economia Criativa Sé-República

- Estimular atividades ligadas à cultura
- Iniciativa pode servir de modelo para a implementação em outras regiões

Parque Tecnológico Leste

Próximo às av. Itaquera e Jacu-Pêssego

- Instalar complexos tecnológicos

Parque Tecnológico Jaguaré

- Instalar complexos tecnológicos

Polo Leste

Inclui Av. Jacu-Pêssego, Belenzinho, Penha e início da Rodovia Fernão Dias

- Atrair empresas
- Aproximar emprego e moradia

Polo Sul

Engloba extensão da Berrini e ligação do ABC com zona sul

- Atrair empresas
- Aproximar emprego e moradia

Polo de Desenvolvimento Rural Sustentável

- Gerar empregos na zona rural
- Combinar agricultura e atividades sustentáveis, como ecoturismo

O Plano divide a cidade nas seguintes macroáreas e propõe metas:

Estruturação Metropolitana

Perto das principais vias de transporte

- Estimular prédios mais altos
- Concentrar moradia e emprego

Urbanização Consolidada

Zona rica e com infraestrutura

- Manter residências e áreas verdes
- Estimular adensamento em algumas vias

Qualificação da Urbanização

Mistura de prédios e casas

- Estimular transporte coletivo e bicicleta
- Estimular construções para baixa renda

Redução da Vulnerabilidade Urbana

Áreas precárias e irregulares

- Promover urbanização e regularização fundiária
- Promover a recuperação ambiental

Redução da Vulnerabilidade Urbana e Recuperação Ambiental

Áreas precárias em regiões de manancial

- Melhorar condições para pessoas e ambiente
- Promover o saneamento ambiental

Controle e Qualificação Urbana e Ambiental

Áreas vazias ou subutilizadas

- Permitir ocupação com respeito ao ambiente
- Conter ocupações irregulares e apoiar agricultura

Contenção Urbana e Uso Sustentável

Áreas de proteção a mananciais

- Conter urbanização
- Proteger áreas indígenas

Preservação dos Ecossistemas

Área com ambiente preservado

- Manter as condições naturais
- Estimular pesquisa e turismo ambiental

Zeis são mais periféricas, mas quase a metade delas está bem localizada na cidade, ao longo dos eixos do centro”.

PREOCUPAÇÃO AMBIENTAL

O Plano Diretor pretende fazer o verde avançar sobre o cinza paulistano, com a implantação de 168 parques, financiada por um Fundo Municipal de Parques. Outra medida em benefício do meio ambiente é a recriação de uma zona rural paulistana, correspondente a um quarto do território da cidade, a maior parte na zona sul. O objetivo é impedir o avanço urbano sobre as áreas de proteção a mananciais de água.

Para isso, o PDE prevê remuneração para proprietários que preservarem áreas verdes importantes em suas terras, como os remanescentes da mata atlântica e o entorno das nascentes. O mesmo pagamento também vale para os produtores que adotarem a agricultura orgânica. Dessa forma, em vez de um estorvo para seus proprietários, as áreas de preservação se transformam em oportunidades econômicas.

A cultura também ganhou espaço na cidade imaginada pela nova lei, com a criação de distritos criativos, em que o poder municipal concede incentivos fiscais para atividades ligadas à economia criativa. A ideia será testada inicialmente em um Polo de Economia Criativa a ser implantado nos bairros Sé e República. “Depois a ideia pode ser estendida para outras subprefeituras que também tenham essa vocação”, afirma o vereador Andrea Matarazzo (PSDB). Autor da ideia, o parlamentar é presidente da Comissão de Política Urbana, Metropolitana e Meio Ambiente, que analisou o projeto do Plano Diretor (veja entrevista na pág. 19).

Apesar de presidir a comissão, Matarazzo votou contra a versão final da lei. Para ele e outros vereadores contrários ao texto do novo plano, uma das principais falhas do projeto é o modo como propõe o adensamento em torno dos eixos de transporte. “Adensar não é errado, mas fazê-lo de forma uniforme é querer tratar de forma igual coisas desiguais. Temos de estimular, primeiramente, os

lugares que necessitam adensamento, e não os eixos de transporte como um todo”, disse Matarazzo.

Para Ricardo Young (PPS), faltam estudos, principalmente ambientais, sobre o impacto que a construção de prédios mais altos pode provocar nas regiões próximas às vias de transporte. “Temos uma grande preocupação com a omissão do Plano Diretor em relação ao licenciamento e às análises de impacto ambiental”, afirmou o vereador, que votou a favor da lei.

PARA SAIR DO PAPEL

Várias das medidas do Plano Diretor, como a cota de solidariedade e o aumento do IPTU de terrenos ociosos, são autoaplicáveis e não precisam de regulamentação. Passaram a valer desde 31 de julho, quando a lei foi sancionada. Mas há desafios para a aplicação.

Um deles é o detalhamento de itens do PDE que dependem da Lei de Uso e Ocupação do Solo, que

Destino do Minhocão

O Plano Diretor Estratégico estabeleceu o fim do Elevado Costa e Silva, o Minhocão, como via de tráfego para automóveis. O texto da lei não define prazos nem informa qual será o destino do elevado, que pode ser demolido ou transformado num parque (inteiramente ou em parte). Segundo o PDE, os prazos e a destinação precisarão ser definidos por uma “lei específica”. Atualmente, a Câmara analisa o Projeto de Lei 10/2014, de José Police Neto (PSD), Nabil Bonduki (PT), Toninho Vespoli (PSOL), Ricardo Young (PPS), Goulart (PSD), Natalini (PV), George Hato (PMDB) e Aurélio Nomura (PSDB), que prevê a transformação do Minhocão em parque, num prazo de quatro anos.

ENTREVISTA | Valter Caldana

Arquiteto e diretor da Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade Presbiteriana Mackenzie

Como avalia o novo Plano Diretor?

Em linhas gerais, tem um saldo extremamente positivo. O maior de todos os avanços é indicar uma mudança no modelo de crescimento da cidade. Desde 1972, São Paulo adotou uma forma de urbanização dispersa, que dá a impressão de ser caótica, mas não é. Foi planejada para ser assim. É um modelo que entrou em colapso. Como é baseada no automóvel, a cidade cresce de maneira quase uniforme para os lados, ocupando todo o território.

Como o paulistano, tão preocupado com segurança, vai receber o modelo de uso misto e fachada ativa?

Muito rapidamente ele vai redescobrir os prazeres da cidade de uso misto. Foi esse o modelo de fortalecimento e crescimento de São Paulo. Existem bairros muito disputados, como Pinheiros e Vila Mariana, que trabalham muito com uso misto. O paulistano vai perceber que a fachada ativa e uso misto trazem mais segurança do que muros e porteiros mal treinados. Onde há movimento e circulação de pessoas, tem mais segurança.

define o zoneamento da cidade e deve ser discutida pela Câmara Municipal a partir do ano que vem. Falta também discutir os planos regionais, relativos a cada sub-prefeitura, e os planos de bairro. “Estamos abrindo um processo de debate da cidade”, conta Nabil Bonduki.

Por mais bem planejada que esteja no papel, a São Paulo de verdade não vai mudar apenas com a força

“*O PDE determina diretrizes para um crescimento coerente da cidade*”

Como o PDE pode resolver os problemas de São Paulo?

O Plano Diretor não resolve problema, mas determina diretrizes para um crescimento coerente da cidade. São a Lei de Uso e Ocupação do Solo, os planos regionais e, sobretudo, os planos de bairro que materializam as diretrizes. Os planos diretores podem ser peças técnicas brilhantes para ilustrar gavetas. Sozinhos não fazem a cidade.

O plano aponta para uma cidade mais democrática?

É o que deverá emergir. Uma cidade que resgate o dinamismo e a força de São Paulo. Se não resgatar agora, nosso século 21 vai ser uma catástrofe. São Paulo se fez no século 20 porque não teve barreiras. Foi a cidade das oportunidades. Nos últimos 40 anos começamos a apostar numa cidade excludente. Fomos contra nossa própria natureza.

de uma lei. Para existir no mundo real, as diretrizes do Plano Diretor Estratégico dependem de vontade política e da aplicação de recursos dos governos municipal, estadual e federal em questões como transporte coletivo e moradia. “Se não

conseguirmos colocar em prática as propostas, não adianta planejar”, reconhece o próprio relator do plano, Bonduki. Ou, como diz o também arquiteto e urbanista Valter Caldana: “Temos experiência de saber como os planos di-

retores podem ser peças técnicas brilhantes para ilustrar gavetas”.

SAIBA MAIS

Site

<http://planodiretor.camara.sp.gov.br>



Ricardo Rocha/OSP

HABITAÇÃO: O Plano visto por um líder dos sem-teto

e um representante de empresários da construção civil

Guilherme Boulos

Coordenador nacional do Movimento dos Trabalhadores Sem-Teto (MTST), que acampou em frente à Câmara Municipal para pressionar pela aprovação do PDE



Marcelo Camargo/Abir

“

Conseguiu ouvir também os trabalhadores”

E as falhas?

O maior problema do plano foi ter deixado de enfrentar a segregação urbana. Os pobres vão sendo jogados cada vez mais para longe e no centro ficam os mais ricos. O PDE não construiu mecanismos para combater isso.

Que mecanismos poderiam ser esses?

A cota de solidariedade, na versão original, combatia a segregação, mas foi deformada. A proposta original era de que os empreendedores tivessem de repassar 10% da área de empreendimentos com mais de 20 mil m² para habitação popular, dentro do próprio empreendimento. Agora, o repasse pode ser feito em dinheiro. Esse recurso vai para a Prefeitura, que normalmente faz política habitacional na periferia, onde é mais barato. Com isso, a ideia de romper a segregação urbana foi deixada de lado.

Alguns vereadores reclamaram da pressão do MTST. O que acha?

Outras formas de pressão são feitas pelo mercado imobiliário, com cafezinho e tapinha nas costas, longe do público. A nossa é feita às claras.

Qual a avaliação do novo Plano Diretor?

O plano conseguiu ouvir, dessa vez, também os trabalhadores. Normalmente, as legislações são feitas ouvindo apenas os empresários, e, no caso dos planos diretores, apenas os empresários do setor imobiliário. Dessa vez, além dos personagens de sempre, houve uma pressão popular, que resultou em algumas medidas concretas: o aumento no número de Zeis, a cota de solidariedade e a autoaplicação de instrumentos previstos no Estatuto da Cidade que enfrentam a especulação imobiliária, como o IPTU progressivo.

Claudio Bernardes

Presidente do Sindicato das Empresas de Compra, Venda, Locação e Administração de Imóveis Residenciais e Comerciais de São Paulo (Secovi-SP)



Divulgação

“

Cabe ao empresário ser criativo para atender ao PDE”

Qual é sua avaliação do novo Plano Diretor?

É positiva, com viés de cautela. Tem uma espinha dorsal, o adensamento ao longo dos eixos para mitigar a questão da mobilidade, que eu acho importante. Tem questões que induzem à criação de tipologias imobiliárias. Isso gera um impacto para os empresários, que precisam entender como criar produtos palatáveis dentro dessas novas condições.

Como o mercado vai lidar com essas novidades?

Vamos ter que pensar em como será a aceitação pelos consumidores das tipologias com uso comercial no térreo, nova relação dos edifícios com a via, eliminando recuos e com áreas de fruição pública. O novo modelo precisa fazer interação com a via, mas com mecanismo de segurança.

O público paulistano é conservador?

É conservador, principalmente com o receio em relação à segurança. Mas cabe ao empresário ser criativo para disponibilizar um produto que atenda às exigências.

O plano estimula a produção de moradia para baixa renda?

O modelo proposto tira a iniciativa privada das habitações de interesse social. Elas só funcionam com subsídio cruzado, quando a renda vem de outro produto. Com o limite que obriga a construir 80% de habitações sociais em parte das Zeis, o subsídio é insuficiente para o empresário.

Qual será o impacto nos preços dos imóveis?

O PDE contribuiu para aumentar os preços, até pela necessidade de arrecadação do Município, que aumentou o valor da outorga onerosa. Ao mesmo tempo, existe um desestímulo para construir nas áreas fora dos eixos de transportes. O que a gente espera é ter área suficiente nos eixos para não provocar aumento nos preços por excesso de demanda. 