

Corretores querem liberação de uso de imóvel no novo Plano Diretor de SP

A liberação do uso de imóveis residenciais para utilização comercial nas zonas de preservação (Z1), mantida a taxa mínima de ocupação do terreno, foi a principal proposta apresentada pelos corretores de imóveis a Raquel Rolnik, diretora do departamento de planejamento da Secretaria Municipal de Planejamento (Sempla) da cidade de São Paulo, durante debate realizado dia 15 na sede do Creci. Esta e outras sugestões de emendas serão examinadas pela Secretaria na elaboração do texto definitivo do Plano Diretor da Capital, a ser enviado à Câmara Municipal até o dia 5 de fevereiro.

Acompanhada da técnica Nádia Someck, Raquel Rolnik expôs, com auxílio de mapas, a pré-proposta da Prefeitura paulistana a uma platéia formada por corretores e líderes de classe como Rubens Coelho, presidente do Sindicato dos Corretores de São Paulo; José Roberto Toledo, presidente da Associação dos Administradores de Bens Imóveis e Condomínios de São Paulo (Aabic); Márcio Bueno, vice-presidente da Federação Nacional de Corretores de Imóveis (Fenaci), Domicio de Abreu Coelho, presidente da Associação dos Corretores de Imóveis de Terceiros; e Roberto Capuano, presidente do Creci.

A pré-proposta, conforme Rolnik, prevê a divisão da cidade em quatro macrozonas urbanas (uma não-adensável e três adensáveis), três zonas especiais e zona rural. A macrozona não-adensável — configurada nos extremos Norte, Sul e Leste — deve ter seu crescimento limitado (ver ao lado). A área construída máxima por lote será determinada por um coeficiente de aproveitamento único (ou básico) para todo o município, a ser definido nesses debates com a sociedade.

Para orientar o crescimento das três macrozonas adensáveis, a Prefeitura propõe a instituição da Lei do Solo Criado. Por ela, se aprovada pela Câmara Municipal, o proprietário de um terreno com mais de 250m² pode ultrapassar o coeficiente de aproveitamento nas macrozonas adensáveis desde que compre o «espaço criado» da Prefeitura. Atualmente, a Lei de Zoneamento se limita

a restringir o espaço construtivo.

Cada macrozona terá um estoque de área construída potencial para uso residencial, comercial e de serviços, de acordo com a infraestrutura existente em cada uma delas — redes de água, eletricidade, esgoto, sistemas viário e de transporte. Os estoques serão distribuídos para as subprefeituras, que autorizarão a utilização deles, de acordo com os parâmetros estabelecidos no Plano Diretor. A princípio, a venda do estoque não deveria ocorrer em bairros tidos como «pulmões das cidades», como os Jardins Europa e América, Alto da Lapa, Pacaembu e outras zonas exclusivamente residenciais, as atuais Z1.

ATRÁS DO FATO

É este ponto que os corretores querem modificar, sem alterar, contudo, o espírito da lei imaginada pela Prefeitura. «A legislação correu atrás do fato e sempre acabou prejudicando os proprietários de imóveis», explicou Roberto Capuano.

Por isso mesmo, a proposta dos corretores respeita o direito de escolha dos donos de imóveis mas, de outro lado, não vai contra a idéia da Prefeitura de enquadrar as Z1 nas novas Zonas Especiais de Proteção (ZEPs). Como já ocorre em ruas dos bairros em Z1, como Pacaembu e Jardins, a vocação natural para transformação de edificações residenciais em escritórios ou pontos comerciais não seria mais limitada desde que fosse respeitada a taxa mínima de ocupação do solo.

«Obviamente, uma rua só se converteria em corredor comercial se houvessem condições objetivas para isso, como tráfego intenso, boa localização, facilidade de estacionamento e grande movimentação de pessoas», afirmou Roberto Capuano, ao defender a proposta dos corretores, no encontro que se prolongou das 18 às 21 horas. «Ninguém instalaria uma casa comercial em um imóvel situado em área que não respeitasse essas condições.» Raquel Rolnik disse, ao final dos debates, que não tem objeção à transformação dessa proposta em emenda ao pré-projeto do Plano Diretor.



Raquel Rolnik expôs em detalhes o novo projeto de lei

O QUE MUDA COM O PLANO DIRETOR (Pontos Principais)

COMO É HOJE

- Limitação da possibilidade de construir. Só 10% da cidade tem C.A. máximo = 4 vezes a área do terreno.
- Índices urbanísticos estabelecidos sem vinculação com o potencial de infra-estrutura: desperdício dos investimentos públicos.
- Degradação ambiental — instrumentos não efetivos de preservação.
- Limitação da oferta de terra urbanizável. Zona rural ocupada por loteamentos irregulares.
- Maioria da população da cidade (67%) vivendo em condições precárias e/ou irregulares.
- Falta de recursos para investir na melhoria da cidade.
- Tratamento da cidade de forma homogênea e indiferenciada.

COMO FICA

- Ampliação da possibilidade de construir mediante contrapartida que servirá para melhorar as condições da cidade.
- Estabelecimento de um estoque de área edificável relacionado com a infra-estrutura instalada: otimização dos investimentos pagos por todos.
- Zonas especiais de preservação ambiental, com transferência do potencial construtivo para garantir a preservação e a recuperação de áreas verdes e patrimônio histórico ambiental cultural.
- Revisão da zona rural garantindo a permanência de áreas produtivas e preservação dos recursos naturais. Recuperação urbanística e ambiental dos loteamentos irregulares.
- Regularização e recuperação urbanística das moradias populares.
- Parceria Poder Público / Iniciativa Privada no financiamento da cidade.
- Respeito às diversidades das regiões da cidade (Planos Locais).

CRECI

CONSELHO REGIONAL DE CORRETORES DE IMÓVEIS

RUA PAMPLONA, 1200 — TEL. (PABX) 884-6677 — TELEX (011) 37163 — CEP 01405 — SP

ANO V

Nº 3

19/1/91