



Novo Plano Diretor trará mudanças significativas na vida dos paulistanos

18/10/2013

O Plano Diretor Estratégico é o instrumento da política de desenvolvimento urbano e de orientação de todos os agentes que atuam na cidade, com participação da população garantida no processo de elaboração. No último dia 19 de setembro, a Secretaria de Desenvolvimento Urbano divulgou a minuta do Projeto de Lei do novo PDE da Cidade de São Paulo, que agora está na Câmara Municipal aguardando aprovação. Trata-se de uma minuta bem mais simples que o PDE em vigor, com apenas 84 páginas, mas que, se aprovada, mudará significativamente a vida dos paulistanos.

Um exemplo de alteração diz respeito a vagas de garagem de novos empreendimentos localizados no chamado “eixo de estruturação da transformação urbana” – áreas localizadas ao longo dos sistemas de transporte coletivo de média e alta capacidade, como corredores de ônibus e linhas de metrô. Esses empreendimentos terão, no máximo, uma vaga de garagem para cada unidade residencial autônoma.

Outra mudança é a aplicação de instrumentos que busquem a efetividade da Operação Urbana Centro, que visa requalificar áreas do centro da cidade, buscando estimular investimentos nesses locais, mediante benefícios, como maiores coeficientes de aproveitamento máximo para construções na região.

Ainda, imóveis não utilizados, edificados ou não, ou subutilizados terão a aplicação de alíquotas progressivas de IPTU, até atingir a alíquota máxima de 15% sobre o valor venal do imóvel. Decorrido o prazo de cinco anos da aplicação do IPTU progressivo e caso o imóvel ainda se encontre subutilizado, a prefeitura poderá proceder à sua desapropriação, com pagamento da indenização ao proprietário em títulos da dívida pública.

Destacamos, também, a criação da chamada “cota de solidariedade”. A nova minuta prevê a possibilidade da exigência de doação de áreas à cidade para fins de produção de Habitação de Interesse Social para o licenciamento de empreendimentos de grande porte.

Todavia, é importante ressaltar que muitos pontos do novo PDE já são abordados pela legislação atual, sem que existam muitos resultados concretos. É o caso da valorização do transporte público em detrimento ao individual. O PDE atual tem tal tema como objeto e diretriz no âmbito da Circulação Viária e de Transportes, prevendo o estímulo, pelo Executivo, para a criação de estacionamentos num raio de 100 metros de todas as estações de metrô e trens por particulares. No mesmo sentido, a minuta apresentada aborda tal matéria como objetivo do Plano Municipal de Mobilidade Urbana. A facilitação do acesso ao trabalho, com a redução da vulnerabilidade e do deslocamento do trabalhador e o equilíbrio da oferta de emprego na cidade é outro exemplo de conteúdo semelhante entre os PDEs.



Como exemplo de perda de conteúdo, o PDE em vigor, ao contrário do novo, além de conceituar exaustivamente alguns institutos, tem como objetivo estimular o investimento estrangeiro, além de contar com capítulos inteiros sobre o turismo, o desenvolvimento humano e a qualidade de vida da população.

A crítica à minuta também recai na imprecisão de mapas, na ausência de sanções pelo descumprimento do plano e de definições claras sobre institutos propostos, como a função social da propriedade, o IPTU progressivo, o direito de preempção e a desapropriação com pagamento em títulos da dívida pública. Outro ponto criticado é a modificação da utilização do Campo de Marte.

O Estatuto da Cidade prevê a promoção de Audiências Públicas e debates com a participação da população para aprovação do PDE. Assim, no dia 2 de setembro, ocorreu a primeira Audiência Pública para apresentação e discussão da minuta do novo PDE. O secretário Fernando Franco, da Secretaria de Desenvolvimento Urbano, iniciou o debate apresentando uma breve explicação sobre os princípios e objetivos que regem o PDE e a ordenação territorial prevista na minuta. Depois, foi aberto o espaço para a participação popular, que pode criticar ou contribuir para a adequação do novo PDE. A segunda Audiência Pública foi realizada no dia 5 de setembro e foram abordados temas como a cota de solidariedade e a arrecadação de bens abandonados. A minuta foi enviada à Câmara no último dia 26 de setembro, constituindo o Projeto de Lei nº 688/2013.

De acordo com a Lei Orgânica de São Paulo, a aprovação do Projeto de Lei do novo PDE depende da aprovação de 3/5 dos membros da Câmara Municipal e o prefeito pode solicitar a sua tramitação em regime de urgência. Após a aprovação, o Projeto de Lei depende da sanção do prefeito, sendo reservado a ele o exercício do poder de veto. Em caso de veto, o projeto será reavaliado pela Câmara, que decidirá se esse será mantido.

Com certeza, o desafio será implementar as alterações propostas pelo PDE no cotidiano do paulistano. A minuta parece buscar maior praticidade, numa tentativa de ser facilmente aplicada, mas resta aguardar os atos do poder público que darão efetividade ao PDE, na esperança que as propostas de melhoria sejam incorporadas numa São Paulo mais desenvolvida.

Fonte: <https://conjur.jumps.com.br/2013-out-18/plano-diretor-trara-mudancas-significativas-vida-paulistanos/>