

Entenda o que é o Plano Diretor e como ele vai influenciar na compra de imóveis.

O que é?

O Plano Diretor trata-se de uma lei que estabelece diretrizes para o desenvolvimento econômico, social e ambiental das cidades. Ele é obrigatório para municípios com mais de 20 mil habitantes e no caso de São Paulo terá validade pelos próximos 16 anos.

Como nasceu o Plano Diretor?

O Plano Diretor foi criado a partir de um desdobramento do Estatuto da Cidade. O Estatuto foi proposto em 1988 e aprovado em 2001. A partir dele foram criadas uma série de instrumentos para que municípios pudessem buscar desenvolvimento urbano, sendo o principal deles o Plano Diretor.

Conheça alguns termos necessários para entender melhor o Plano Diretor.

O que é Outorga onerosa?

É o valor pago para construir acima do limite básico permitido, que, em São Paulo, é uma vez o tamanho do terreno.

E o que são os Eixos de Transporte?

São quarteirões inseridos na faixa de 150 metros de cada lado dos corredores de ônibus ou que tenham uma parte incluída em um raio de 300 metros. No caso de estações de trem, metrô e monotrilho essas distâncias passam a ser de 400 metros e também no raio de 600m.

Principais pontos do Plano Diretor Estratégico

Quando passa a valer o Plano Diretor?

Após ser sancionado pelo Prefeito de São Paulo, o Plano Diretor Estratégico passou a valer no dia 1º de agosto de 2014. Com isso, todos os projetos de empreendimentos apresentados a partir desta data para aprovação dos órgãos públicos precisarão obedecer às regras determinadas pelo plano.

A hora de comprar um imóvel é agora. Entenda o porquê.

A implantação do Plano Diretor Estratégico vem para tentar reorganizar o crescimento da cidade, mas também impõem diversas restrições para criação de novas construções. As novas regras irão influenciar diretamente no preço dos imóveis, devido:

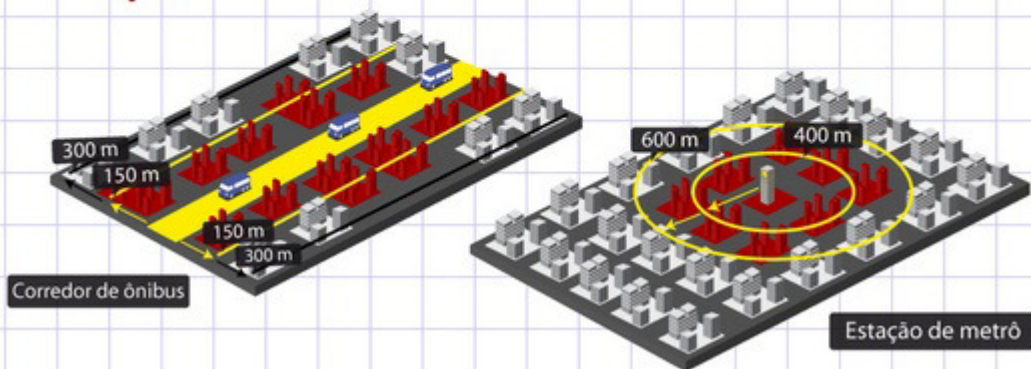
- Restrição de altura para prédios, principalmente nos “miolos dos bairros”,
- Limitação de uma vaga por apartamento
- Empreendimentos com área maior do que 20 mil m² terão que doar 10% do terreno para a construção de moradias populares.

Isso acarretará em uma oferta menor de unidades, que levará a uma elevação no preço dos novos empreendimentos, pois, para construir prédios mais altos ou com projetos semelhantes aos anteriores ao plano, as incorporadoras terão que arcar com custos mais altos, o que impactará no valor repassado ao consumidor. Por isso, quem está esperando o momento certo para comprar um novo imóvel, talvez essa seja a oportunidade certa. Os projetos aprovados antes do plano entrar em vigor não precisarão obedecer às suas restrições, por isso, esses empreendimentos terão preços mais competitivos do que os que serão construídos no futuro.

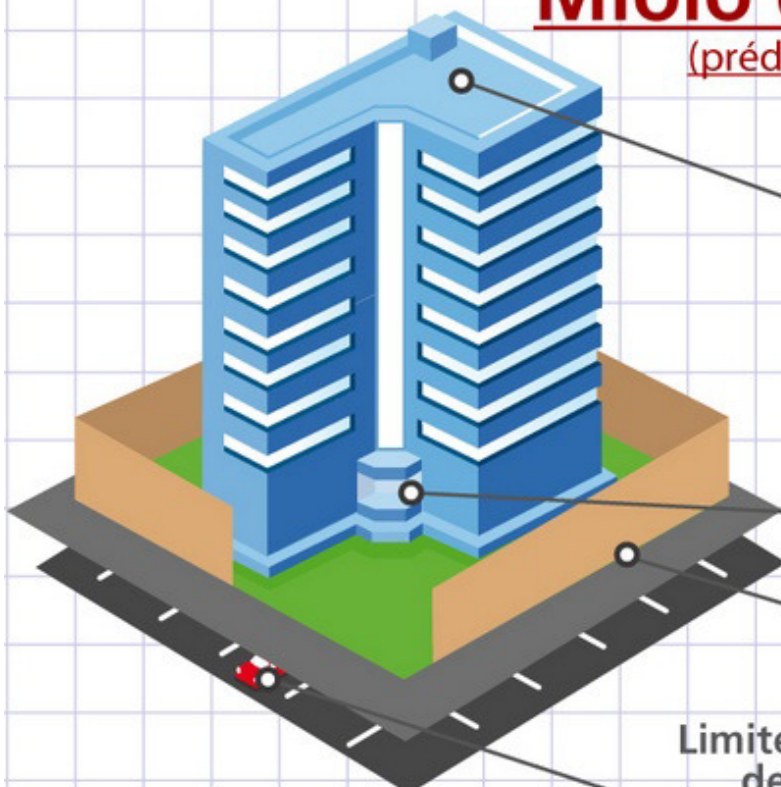
Veja as principais mudanças com o novo Plano Diretor Estratégico de São Paulo



Dentro do eixo



Miolo de bairros (prédios para fora do eixo)



Restrição de altura

Nos empreendimentos que ficarem localizados fora dos Eixos de Transporte, ou seja, “no miolo dos bairros”, a altura dos prédios fica limitada a até 8 andares ou 28 metros. Em bairros onde mais da metade dos empreendimentos tenham passado dessa altura, poderá ser construído duas vezes a área do terreno, o que equivale à metade do que é permitido nas áreas dos Eixos de Transporte.

Fachada

Não muda

Calçada e muros

Não muda

Limite de vagas de garagens

Não muda

Restrição de altura

Para empreendimentos que ficarem situados dentro da área dos Eixos de Transporte será possível construir até 4 vezes a área do terreno, respeitando os limite de altura determinados pelo COE (Código de Obras e Edificações).

Prédios de uso misto, comercial e residencial

O Plano Diretor prevê a diversificação de áreas comerciais e residenciais nos projetos dos novos empreendimentos. Com isso, espera-se o uso compartilhado dos térreos dos edifícios entre os espaços públicos e privados (residenciais ou não-residenciais). Uma das medidas para tornar isso viável é a instalação de fachadas ativas.

Fachadas ativas

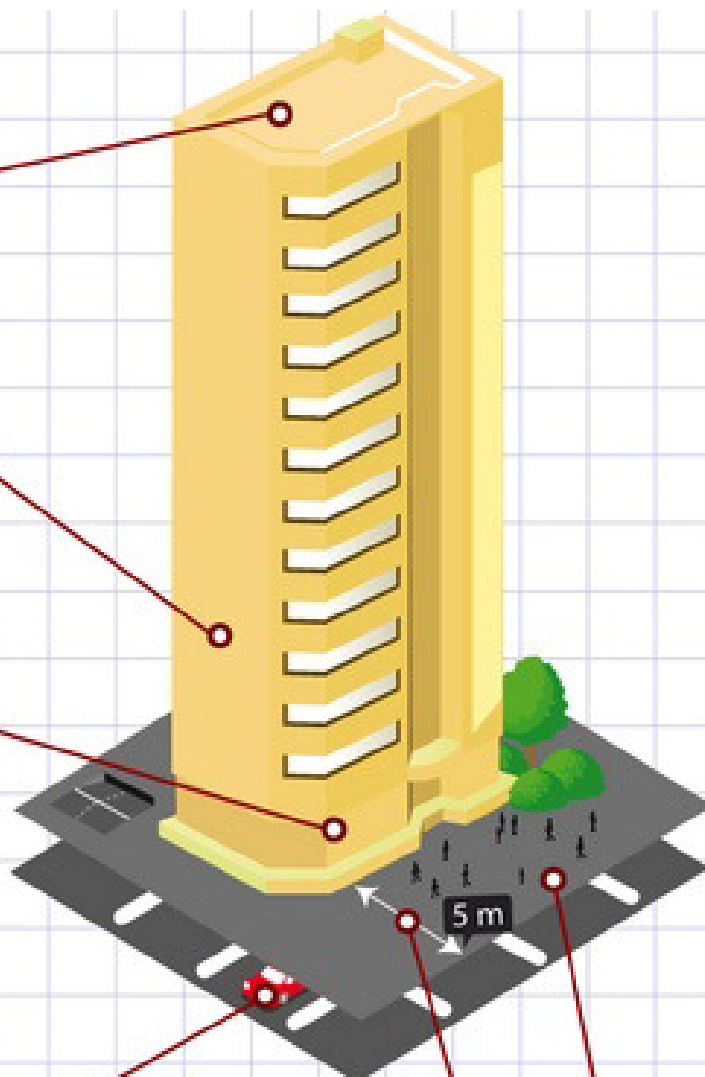
Os prédios com mais de 20 metros de fachada, construídos dentro do Eixo de Transportes, abrigarão em seu piso térreo estabelecimentos comerciais, e por isso, receberão incentivos para construção. O objetivo é promover um uso mais dinâmico desses locais possibilitando o acesso livre de pedestres. Um ótimo exemplo dessa prática é o Conjunto Nacional, situado na Avenida Paulista, que contempla no mesmo prédio estabelecimentos comerciais em seu andar térreo, como a Livraria Cultura, cinemas, restaurantes e residências nos pavimentos acima.

Limite de vagas de garagens

Na construção de novos prédios que ficarem dentro dos Eixos de Transporte será permitida, sem cobrança extra, a construção de uma vaga por unidade residencial e uma para cada 70m² de área construída em empreendimentos não-residenciais. No projeto anterior não havia limite para a construção de vagas de garagem. A partir de agora, será cobrado às incorporadoras a outorga onerosa para vagas além deste limite estabelecido.

Cota de solidariedade

Empreendimentos com área construída maior do que 20 mil m² terão que doar 10% do valor do terreno utilizado para a construção de moradias populares.



Calçada mais larga

Em regiões próximas a corredores de ônibus e linhas de trem e metrô, ou seja, que se enquadram dentro do eixo de transporte, os novos empreendimentos terão que ceder espaço para a construção de calçadas com 3 metros. Ao longo desses corredores, o espaço para a construção de calçadas deve ser de 5 metros.

Sem muros

Na região dos eixos de transporte, será desestimulada a construção de prédios com muros. O objetivo é que empreendimentos situados nessas regiões sejam fechados apenas por grades e tenham saídas direto para a rua.