

Novo Plano Diretor não altera situação dos clubes

O Sindi-Clube, com apoio e interveniência do Vereador Paulo Frange e do Secretário de Esportes, Celso Jatene, tem acompanhado com grande interesse, desde o início da tramitação, o Projeto de Lei 688 de 2013, na Câmara Municipal de São Paulo, que objetiva traçar o novo Plano Diretor da Cidade de São Paulo.

Estudo da Consultoria Jurídica do Sindi-Clube indica que a situação dos clubes não foi alterada pelas modificações feitas no novo Plano Diretor – conjunto de diretrizes que planeja o crescimento da cidade de São Paulo nos próximos 16 anos – aprovado na Câmara Municipal.

A principal questão era se o texto do Plano Diretor havia feito alguma mudança sobre a possibilidade de os clubes transferirem potencial construtivo, o que não ocorreu, conforme fica exposto no levantamento da Consultoria Sindi-Clube, que pode ser lido a seguir:

Após análise do texto do projeto aprovado na Câmara Municipal, conclui-se que o PL 688 de 2013, que traz em seu bojo as novas diretrizes do plano diretor para a Cidade de São Paulo, não trouxe modificações no que tange a possibilidade de transferência do potencial construtivo, assim como em relação a taxa de ocupação do solo. Em relação a este último tópico, houve apenas um incremento em relação à possibilidade de inclusão do sistema viário e grande ênfase aos projetos sociais de habitação para população de baixa renda.

O projeto em si recebeu inúmeras emendas, o que propiciou uma nova redação através de substitutivo que foi levado à votação plenária, sendo aprovado em primeira votação. Quando levado para segunda votação, recebeu mais 117 propostas em plenário, sendo aprovadas nesta ocasião apenas 23, o que resultou então em votação e aprovação do projeto contendo o texto básico no dia 30 de junho de 2014.

O texto do Projeto de Lei 688 de 2013 foi publicado no Diário da Cidade de São Paulo, edição de 1º de julho e republicado no dia 3 de julho para fins de correção de erros de redação.

Foram apresentadas propostas de modificações na lei atual, ofertadas pelo setor de Clubes no sentido de incrementar os índices de taxa de ocupação do solo e a consequente transferência de potencial construtivo para áreas do entorno. Ainda que não contemplada a proposta em questão, ao menos foi mantida a situação anterior, já que havia até mesmo a possibilidade de alteração “in pejus”.

A redação final do projeto passou por nova renumeração de seus artigos. Assim o que constava no art. 260 do projeto original, por exemplo, tomou o numero 278.

Confira-se:

Redação proposta para fixação de nova taxa de ocupação do solo:

Art. 260. Nas áreas verdes de privadas classificadas como **clubes esportivos sociais**, a **taxa de ocupação** do solo não poderá exceder a 0,3 (três décimos) **0,5 (cinco décimos)** para **instalações cobertas** ou a 0,6 (seis décimos) **0,7 (sete décimos)** para **qualquer tipo de instalação**, incluindo edificações, áreas de estacionamento, quadras esportivas e equipamentos de lazer ao ar livre, devendo, no mínimo, 0,4 (quatro décimos) **0,3 (três décimos)** da área total ser livre, permeável e destinada à implantação e preservação de ajardinamento e arborização.

§ 1º Nas áreas de que trata o caput deste artigo, o **coeficiente de aproveitamento** não poderá ser superior a 0,6 (seis décimos). **1,0 (hum)**

§ 2º Os clubes esportivos sociais, para preservar a vegetação significativa e atender às necessidades inerentes às suas atividades, poderão remembrar lotes contíguos aos do clube, atendidas as exigências da legislação de parcelamento, uso e ocupação do solo.

§ 3º O remembramento previsto no parágrafo anterior, no caso de o clube estar inserido numa Zona Exclusivamente Residencial – ZER, dependerá da anuência expressa de 2/3 dos proprietários das quadras imediatamente limdeiras à área objeto do remembramento e da aprovação do Conselho Municipal de Política Urbana – **CMPU da Câmara Técnica de Legislação Urbana - CTLU**

Redação final da matéria (sem alteração em relação ao plano diretor anterior):

Art. 278. Nas áreas verdes de privadas classificadas como clubes esportivos sociais, a taxa de ocupação do solo não poderá exceder a 0,3 (três décimos) para instalações cobertas ou a 0,6 (seis décimos) para qualquer tipo de instalação, incluindo edificações, áreas de estacionamento, quadras esportivas e equipamentos de lazer ao ar livre, devendo, no mínimo, 0,4 (quatro décimos) da área total ser livre, permeável e destinada à implantação e preservação de ajardinamento e arborização.

§ 1º Nas áreas de que trata o caput deste artigo, o coeficiente de aproveitamento não poderá ser superior a 0,6 (seis décimos).

§ 2º Os clubes esportivos sociais, para preservar a vegetação significativa e atender às necessidades inerentes às suas atividades, poderão remembrar lotes contíguos aos do clube, atendidas as exigências da legislação de parcelamento, uso e ocupação do solo.

§ 3º O remembramento previsto no parágrafo anterior, no caso de o clube estar inserido numa Zona Exclusivamente

Residencial – ZER, dependerá da anuência expressa de 2/3 dos proprietários das quadras imediatamente limdeiras à área objeto do rememramento e da aprovação do Conselho Municipal de Política Urbana - CMPU.

Transferência do direito de construir (potencial construtivo):

O plano diretor anterior de 2002, trazia a seguinte situação:

Art. 217 – O Executivo poderá autorizar o proprietário de imóvel urbano, privado ou público, a exercer em outro local passível de receber o potencial construtivo deduzida a área construída utilizada quando necessário nos termos desta Lei, ou aliená-lo, parcial ou totalmente para fins de:

I – implantação de equipamentos urbanos e comunitários;

II – preservação, quando for considerado de interesse histórico, ambiental, paisagístico, social ou cultural;

III – servir a programas de regularização fundiária, urbanização de áreas ocupadas por população de baixa renda e habitação de interesse social.

O plano diretor atual, de 2013/2014, versão de 3 de julho, traz a seguinte situação:

Art. 123 – Fica autorizada a transferência do potencial construtivo de imóveis urbanos privados ou públicos, para fins de viabilizar:

I – a preservação de bem de interesse histórico paisagístico, ambiental, social o cultural;

II – a execução de melhoramentos viários para a implantação de corredores de ônibus;

III – a implantação de parques planejados situados na Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana;

IV – A preservação de áreas de propriedade particular, de interesse ambiental, localizadas em ZEPAM, situadas na Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana, que atendam os parâmetros estabelecidos na LPUOS;

V – programas de regularização fundiária e urbanização de áreas ocupadas por população de baixa renda;

VI – programas de provisão de habitação de interesse social;