

**PROGRAMA DE TRANSFERÊNCIA USP 2023**

CURSO DE ARQUITETURA E URBANISMO – IAU.USP

**Período da Manhã – Prova Teórica (Duração: 3 horas)**

A revisão do Plano Diretor da cidade de São Paulo foi aprovada em 26 de junho de 2023, gerando significativo debate acerca dos processos decisórios, das alterações propostas e dos cenários futuros para a cidade. A partir dos dois textos abaixo, discorra sobre a função de um plano diretor e, no caso específico da cidade de São Paulo, sobre as questões de fundo e as perspectivas urbanas que estão em jogo.

***São Paulo precisa ser mais densa; a revisão do Plano Diretor ajuda nisso***

Texto é avanço e não há contradição com defesa de áreas contra verticalização

**Joel Pinheiro da Fonseca**

Economista, mestre em filosofia pela USP.

Folha de São Paulo, 26.jun.2023

<https://www1.folha.uol.com.br/colunas/joel-pinheiro-da-fonseca/2023/06/sao-paulo-precisa-ser-mais-densa-a-revisao-do-plano-diretor-ajuda-nisso.shtml>

Moro em São Paulo, em um bairro próximo a estações de metrô, pontos de ônibus e grandes avenidas. Se tem uma região que deveria abrigar mais pessoas —que poderão andar mais pelas ruas e utilizar transporte público em vez de depender apenas do carro— é a minha. Áreas com mais infraestrutura urbana devem ter mais densidade. E, graças ao Plano Diretor de 2014, é isso que tem acontecido. Por isso, considero-o um sucesso e defendo a revisão aprovada na Câmara de Vereadores.

Vemos mais prédios, mais gente, mais densidade. E o fato é que São Paulo é uma cidade muito pouco densa. Mesmo nossos bairros mais construídos ficam muito atrás de Paris ou Nova York. Prédios de seis andares em Paris têm coeficiente de aproveitamento maior do que edifícios de 15 andares em São Paulo, porque eles ocupam o lote todo, sem necessidade de deixar espaços vazios ao redor da torre.

A baixa densidade, somada ao uso exclusivo (um imóvel é ou apenas residencial ou apenas comercial), se traduz em percursos maiores pela cidade, distância maior entre trabalho e moradia, e portanto maior uso de automóvel e viagens mais longas para trabalhadores. Críticos que lamentam a verticalização sem propor outras saídas para adensar a cidade estão apenas dando um verniz de preocupação social a uma urbanização excludente e distorcida.

Não que a maior densidade dos bairros centrais irá magicamente e sozinha torná-los acessíveis a todos. O processo é mais complexo.

Demolir algumas casas de R\$ 5 milhões para se construir dezenas de apartamentos de R\$ 2 milhões permite que pessoas —de renda alta— saiam dos bairros onde moravam até agora e se mudem para esses bairros mais centrais. Com isso, o valor dos imóveis dos bairros de onde eles saem é reduzido, fazendo com que outros que moravam ainda mais afastados se mudem para lá, o que reduz o preço dos imóveis da região em que moravam etc. Ou seja, uma maior oferta de imóveis em regiões centrais aproxima toda a população dessas áreas. A cidade fica mais concentrada.

Uma das melhores mudanças do último Plano Diretor, mantida na revisão, é a retomada do uso misto nas edificações: prédios residenciais com estabelecimentos comerciais no térreo. Vejo restaurantes e lojas ocupando espaços que, antes, seriam um portão de prédio e, portanto, trazendo pedestres a uma calçada que, caso contrário, ficaria vazia. Esse uso misto vem junto de uma flexibilização das regras de recuo. Quarteirões inteiros tomados por muros e cercas com torres isoladas no meio dos terrenos foram um dos maiores erros urbanísticos das últimas décadas, que agora começa a ser corrigido.

As incorporadoras são anjos que pensam no bem da cidade? Deus sabe que não. Mas isso não significa que toda restrição à construção seja bem-vinda. A cidade paliteiro, os bairros de casarões abandonados ou subutilizados, o espraiamento, as grandes distâncias, o meio hostil ao pedestre; são todas consequências de regras muito restritivas —que atendem ao preconceito antimercado de urbanistas e ao privilégio de ricos proprietários que não querem mais gente em seu bairro nobre— implementadas por décadas.

Assim, a revisão do PDE é um avanço, e nisso não há contradição com a defesa de vilas e de alguns quarteirões que resistam à verticalização. Exceções trazem variedade à cidade; só não devem travar a construção em áreas com boa infraestrutura. Em meio a tantos problemas profundos e de longo prazo, já se vê que o escarcéu criado em cima de um aumento do raio em que se pode construir prédios é infundado. Ele estende uma lógica que faz todo o sentido.

## ***Plano Diretor não pode ser aprovado sem o respaldo da sociedade***

A discordância é generalizada: urbanistas, associações de bairros, movimentos sociais, cidadãos comuns

### **Nabil Bonduki**

Professor titular de planejamento urbano da USP, foi relator do Plano Diretor Estratégico de São Paulo de 2002 e 2014 e é coordenador-geral do ForumSP23

Folha de São Paulo, 26.jun.2023

<https://www1.folha.uol.com.br/cotidiano/2023/06/plano-diretor-nao-pode-ser-aprovado-sem-o-respaldo-da-sociedade.shtml>

Apesar da mobilização da sociedade civil e do empenho de alguns vereadores comprometidos com o planejamento de São Paulo, o 2º substitutivo da revisão do PDE (Plano Diretor Estratégico) manteve a descaracterização da estratégia urbanística aprovada em 2014.

Embora o texto tenha excluído algumas excrescências da proposta anterior, criou-se novas, como a ilegal isenção de ISS (Imposto Sobre Serviço) nos estádios de futebol, e se manteve a ampliação exagerada e dispersa da área passível de uma verticalização sem limites.

Por isso, a votação, prevista para segunda-feira (26/6), precisa ser adiada, visando a construção de um novo texto, com o indispensável respaldo técnico e o apoio da sociedade.

O Plano Diretor, instrumento de planejamento urbano de longo prazo, é uma Política de Estado. Não pode ser resultado apenas de uma maioria circunstancial no Legislativo, movida sabe-se lá por quais interesses.

O Estatuto da Cidade exige que ele seja formulado com critérios técnicos e de forma participativa, que não se limita a audiências públicas formais. A participação deve criar consensos progressivos para respaldar uma decisão legislativa que terá forte impacto na vida da cidade e dos cidadãos.

A discordância é generalizada: urbanistas, associações de bairros, movimentos sociais, cidadãos comuns. O corpo técnico e até a alta administração da prefeitura, escanteados e sem poder se manifestar em público, têm enormes restrições. Só uma parte do setor imobiliário apoia a proposta.

Não é uma revisão intermediária do PDE, como prevê a lei, com ajustes para corrigir problemas. É uma alteração estrutural, sem ter outra estratégia urbanística para a cidade.

Embora tenha excluído corretamente as vilas e o bairro tombado do Bixiga dos eixos de transformação urbana, o 2º substitutivo não corrigiu a ampliação exagerada dessa zona de verticalização sem limite nem a possibilidade de sua maior elitização.

Ele estabelece que as quadras tocadas pelo raio de 700 metros no entorno das estações de metrô ou trem ou pela faixa de 400 metros ao longo dos corredores de ônibus podem ser incluídas nessa zona. Como as quadras em São Paulo têm enorme dimensão, lotes muito distantes do transporte coletivo (mais do que os um quilômetro ou 450 metros do 1º substitutivo) poderão ser incluídos.

Nesse amplo território, admite-se apartamentos enormes, sem limite de tamanho, mediante o pagamento de uma outorga onerosa mais elevada, com uma vaga de garagem para cada 60 m<sup>2</sup> de área computável. Poderemos ter, por exemplo, apartamentos de tamanho médio de 420 m<sup>2</sup>, com sete vagas, ao lado de uma estação de metrô!

A combinação desses dispositivos anula a estratégia urbanística do PDE de 2014, baseada no conceito DOTS (Desenvolvimento Urbano Orientado pelo Transporte Sustentável) internacional, reconhecido como o mais adequado para orientar o desenvolvimento das metrópoles.

O PDE concentra a verticalização junto ao transporte coletivo (no máximo 600 metros das estações e 300 metros dos corredores), limitando o tamanho médio dos apartamentos a 80 m<sup>2</sup>, com no máximo uma vaga, para gerar adensamento populacional, estimular o transporte coletivo e limitar a transformação nos miolos dos bairros.

Mais gente morando, menos carros, mais vida urbana, com comércio de rua e calçadas mais largas, em uma transformação radical, mas concentrada, enquanto as áreas de interesse cultural e ambiental, assim como os bairros ficariam preservados.

O mercado imobiliário alega que a área disponível nesses eixos (cerca de 60 km<sup>2</sup>) seria restrita. Mas o PDE propõe ainda a transformação por projetos urbanos da orla ferroviária, que soma cerca de 220 km<sup>2</sup>.

As recentes aprovações dos PIUs (Projetos de Intervenção Urbana) Central, Jurubatuba e Vila Leopoldina já ampliaram consideravelmente a área disponível para a produção imobiliária.

Urbanisticamente, é injustificável estender a zona de verticalização para os bairros. Isso transformará a elaboração do mapa do zoneamento em uma guerra quarteirão a quarteirão, sob controle duvidoso do Legislativo.

O desenvolvimento de São Paulo deixará de ser orientado por uma lógica urbanística capaz superar problemas crônicos, como o trânsito, a verticalização dispersa, a descaracterização dos bairros e a falta de harmonia na paisagem urbana.

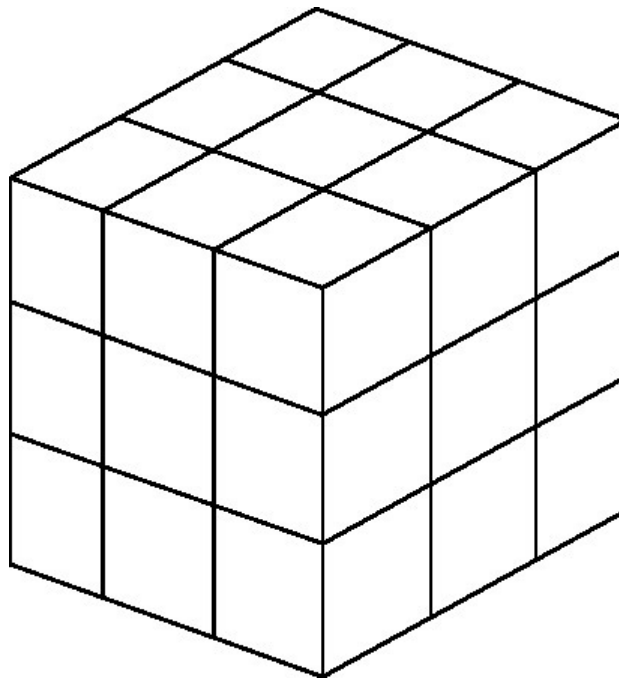
O espaço é curto para citar todos os problemas identificados pela Nota Técnica do FórumSP23. Mas a conclusão é que o 2º substitutivo da revisão do PDE não pode ser aprovado do jeito que foi apresentado.

## PROGRAMA DE TRANSFERÊNCIA USP 2023

CURSO DE ARQUITETURA E URBANISMO – IAU.USP

**Período da Tarde – Prova Prática (Duração: 3 horas)**

O cubo abaixo é formado por 27 cubos de 4 metros de lado. Imagine que estes 27 cubos representam a área e o volume de um edifício hipotético. Sem retirar ou acrescentar cubos a este conjunto, e apenas alterando-os livremente de posição, crie um edifício que ocupará um lote de esquina que mede 16 x 16 metros. O gabarito médio da região onde se localiza este lote é de quatro pavimentos.



Na folha A3 fornecida, desenhe as quatro fachadas e a planta de cobertura deste edifício.  
Técnica: livre, com ou sem instrumentos, em cores ou preto-e-branco.