

Nova Lei de Zoneamento de SP cria áreas de exceção para prédios altos

— Minuta fica sob consulta pública até o fim do mês, antes de ser enviada à Câmara; zona estritamente residencial não muda e fachada ativa não estará restrita ao térreo

PRISCILA MENGUE

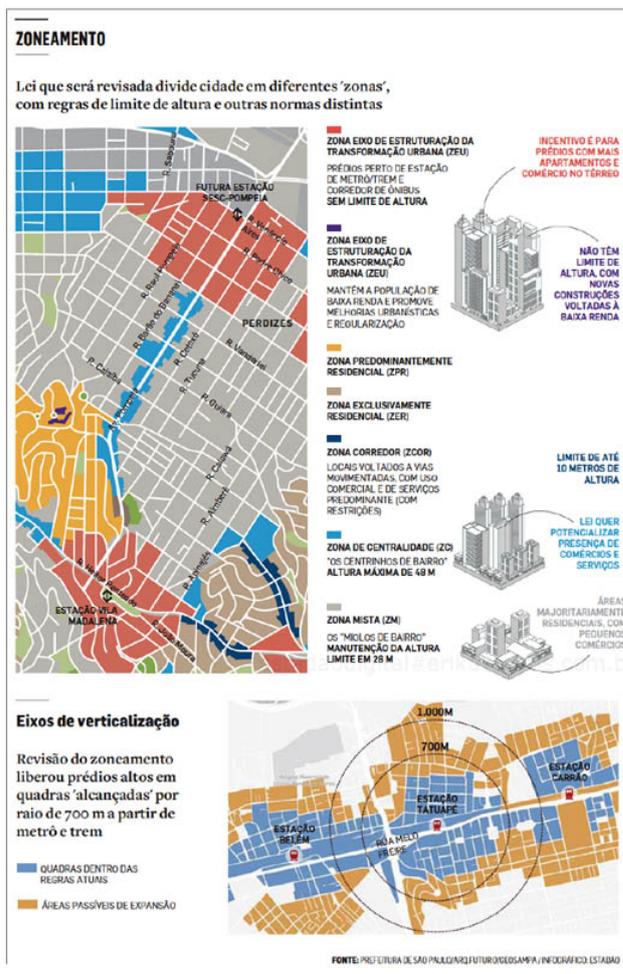
A Prefeitura de São Paulo publicou nova proposta de revisão da Lei de Zoneamento, com uma série de parâmetros para a expansão dos eixos de verticalização (regiões que podem receber prédios sem limite de altura), após a aprovação do novo Plano Diretor. A gestão Ricardo Nunes (MDB) decidiu manter a ampliação sugerida na lei recém-promulgada, mas com restrições, como em lotes íngremes, imóveis a uma distância significativamente superior a 700 metros das estações de transporte. Além disso, as zonas estritamente residenciais não serão modificadas, assim como trechos de alguns bairros importantes, como Bexiga e Santana.

Para ser um eixo de verticalização, a proposta da Prefeitura também prevê que as quadras precisam ser cortadas, na maior parte, por um raio de 700 metros de distância das estações de metrô e trem – pelo Plano Diretor revisito, bastava uma parte da quadra estar nos 700 metros para valer a verticalização. Se for um corredor de ônibus, o raio a ser considerado é de 400 metros. Isso reduz as possibilidades de verticalização inicialmente definidas pelo Legislativo.

Entram também como zonas de exceção (sem avanço de prédios): áreas de risco; com proximidade a cursos d'água; regiões de preservação permanente; locais com remanescentes de Mata Atlântica; imóveis tombados e áreas no entorno de regiões regulamentadas pelos órgãos de preservação.

FACHADAS ATIVAS. Há também mudanças significativas propostas para as chamadas fachadas ativas (quando há comércio no térreo de edifícios comerciais). Pela proposta da gestão Nunes, elas não precisariam mais abranger estabelecimentos comerciais e de serviços exclusivamente localizados no térreo.

Essas lojas, bares e afins poderiam se expandir também para espaços nos pavimentos imediatamente acima e abaixo (subsolo), com entrada no nível da rua. As fachadas ativas recebem os incentivos fis-



ciais e construtivos previstos em lei. Além disso, a minuta veta que esses espaços sejam de estabelecimentos do setor de armazenamento (como guarda-móveis), de locação de veículos e equipamentos e de comércio atacadista, dentre outros.

A minuta colocada à disposição para consulta pública na plataforma municipal Participe Mais (<https://participe-mais.prefeitura.sp.gov.br>) re-

ceberá sugestões até o dia 25. Audiências públicas também serão realizadas antes do envio do projeto de lei à Câmara Municipal. "Lá, os vereadores farão todos os debates, audiências públicas, para a gente poder concluir essa etapa importante da cidade, da questão urbanística", disse o prefeito. Ao todo, cinco audiências foram marcadas, todas virtuais, nos dias 17, 19, 21, 22 e 23 de agosto.

O presidente da Câmara, Milton Leite (União Brasil), comentou na terça, ao iniciar a primeira sessão após o recesso, que este "será o grande tema da cidade" até o fim do ano. Ele já havia declarado, após a aprovação da nova lei do Plano Diretor, que a revisão será um momento de discussão de mudanças "palmo a palmo, metro a metro". A mudança na Lei de Zoneamento tende a novamente reaquerer

o debate na sociedade civil, de uma parte das organizações de bairro, de especialistas e do setor privado, sobretudo mercado imobiliário, sobre a forma a verticalização na cidade.

O QUE NÃO MUDA E O QUE MUDA. Logo no 1.º artigo, a minuta do projeto de lei de revisão traz um parágrafo único para destacar que as regras das Zonas Exclusivamente Residenciais (ZER) não serão revistas. "Não incidindo índices e parâmetros urbanísticos menos restritivos do que aqueles atualmente aplicados", diz. Essas zonas abrangem distritos somente de casas. Um exemplo é formado por grande parte do bairro de Alto dos Pinheiros, na zona oeste paulistana. Também estão mantidas regiões de exceção previstas no zoneamento hoje em vigor, como nas Zonas Predominantemente Residenciais e de Corredor.

A proposta não somente barra a expansão, como muda o zoneamento de alguns eixos já existentes no Município. No geral, a maioria dos eixos atuais que se enquadram nos critérios de exclusão seriam transformados em Zona de Centralidade, os chamados "centrinho de bairro", com limite de altura de 48 metros. No caso das áreas de parques demarcadas no Plano Diretor, seriam transformadas em Zona Especial de Proteção Ambiental (ZEPAM) ou Zona Especial de Preservação (ZEP).

Zonas de exceção
Na prática, liberação é menor que a prevista no Plano Diretor; Mirante e Bexiga são preservados

BEXIGA E SANTANA. Já o perímetro de proteção do Bexiga viraria Zona Mista, com novas construções de até 28 metros, enquanto as vilas nesses locais seriam consideradas como Zonas Predominantemente Residencial (ZPR), cujo limite de altura é de 10 metros. O entorno do Mirante de Santana (zona norte), delimitado pela Lei 7.662, de 1971, também seria preservado de verticalização. ●

Veículo: Impresso -> Jornal -> Jornal O Estado de S. Paulo

Seção: Metrôpole Caderno: A Pagina: 18