

A revisão da Lei de Zoneamento e a altura das edificações

Mudanças viabilizam atendimento das grandes premissas do Plano Diretor de São Paulo

No último dia 21, a Câmara Municipal de São Paulo aprovou a revisão da Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo, conhecida como “Lei de Zoneamento”.

Dentre as várias disposições, a lei altera a altura das edificações na cidade de São Paulo, medida que provocou uma série de manifestações, contrárias e favoráveis.

Para melhor compreensão do real significado da lei para a cidade e as pessoas é necessário esclarecer que o aumento da altura de um edifício não significa obrigatoriamente aumento de adensamento.

Mantendo-se a mesma quantidade de área construída, o que muda é apenas a tipologia de um edifício que, sem elevação da área construída, ocupará uma parcela menor no terreno, abrindo espaço para áreas verdes, drenagem de águas de chuva e em maior fluxo e circulação de ar na região. Todos estes efeitos positivos para o ambiente urbano.

No caso específico da revisão da lei de zoneamento, o texto aprovado objetiva am-

pliar a oferta de Habitações de Interesse Social (HIS) e permite o aumento da altura de edifícios em situações bastante específicas.

Nas Zonas de Centralidade, os edifícios podem passar de 14 para 18 andares, e nos miolos de bairros (Zonas Mistas) de 8 para 12 andares, o que é ainda pouco consideradas as necessidades da população da 5ª maior metrópole do mundo.

Ressalte-se que as rigorosas regras visam prioritariamente atender a demanda por um lar pelas famílias de menor renda, o que é um dos principais propósitos da recente revisão do Plano Diretor Estratégico da cidade que, de forma acertada, introduziu incentivos para produção de HIS, possibilitando diminuir o peso do custo do terreno em cada moradia, por meio do aumento do potencial construtivo.

Dessa forma, a introdução na revisão da lei de zoneamento da alteração do limite de altura dos edifícios atende não só à viabilização técnica dos incentivos concedidos, mas também à necessidade de tornar São Paulo mais inclusiva e menos segregada.