PARECER Nº 1230/2019 DA COMISSÃO DE POLÍTICA URBANA, METROPOLITANA E MEIO AMBIENTE SOBRE O PROJETO DE LEI Nº 705/07

Trata-se do Projeto de Lei nº 705/07, de autoria do nobre Vereador Antônio Carlos Rodrigues, que altera a Lei nº 13.885/04, que estabelece normas complementares ao Plano Diretor Estratégico, institui os Planos Regionais Estratégicos das Subprefeituras, dispõe sobre o Parcelamento, disciplina e ordena o Uso e Ocupação do Solo do Município de São Paulo.

A proposição objetiva alterar o zoneamento da Av. João Castaldi / Av. dos Eucaliptos, de "Zona de Centralidade Linear" para "Zonas de Centralidades Polares", no Plano Regional Estratégico da Subprefeitura Vila Mariana integrante da Lei 13.885, de 2004 (revogada).

Na justificativa do projeto, o autor informa que, há anos, o local apresenta grande número de estabelecimentos comerciais, além de grande fluxo de pessoas devido à proximidade do shopping center, como também considera que o local apresenta altíssimo tráfego de veículos.

A Comissão de Constituição, Justiça e Legislação Participativa manifestou-se pela legalidade da propositura através do Parecer nº 023/2008.

A iniciativa pretende alterar pontualmente a antiga lei de zoneamento (Lei nº 13.885, de 2004), que, no entanto, foi revogada pela Lei nº 16.402, de 2016.

O objetivo, à época em que projeto foi proposto, era ampliar a possibilidade da instalação de usos não residenciais do lado direito da via em questão, no sentido Av. Santo Amaro - Av. Ibirapuera, o que, segundo o zoneamento anteriormente vigente, tratava-se de uma ZCLz-I lindeira à ZER, a qual comportava apenas pequenos comércios e serviços de âmbito local.

Seguindo o comando do Plano Diretor Estratégico de 2014, a revisão geral do regramento de uso e ocupação do solo, que, contando com participação ampla da sociedade, resultou na nova lei de zoneamento, alterou conceitos anteriormente vigentes, mais especificamente, instituiu as Zonas Corredores (ZCOR), as quais incidem em lotes lindeiros à ZER ou à ZPR que fazem frente para vias que exercem estruturação local ou regional, destinadas aos usos não residenciais compatíveis com o uso residencial e com a fluidez do tráfego, com densidades demográfica e construtiva baixas.

A avenida em questão foi grafada como ZCOR-2, que é, segundo inciso II, do art. 10 da lei nº 16.402, de 2016, voltada à diversificação de usos de forma compatível à vizinhança residencial e à conformação de subcentro regional (grifo nosso).

Quanto aos usos permitidos, a ZCOR-2, segundo o Quadro 4, anexo à Lei nº 16.402, de 2016, abrange a grande maioria dos usos nR1 (compatíveis com a vizinhança residencial) e alguns usos nR2 (toleráveis à vizinhança residencial), consoante os artigos 98 e 99, permitido a instalação de diversas atividades de âmbito local que eram anteriormente restritas, tais como, comércio de abastecimento com dimensão de até 500m² (quinhentos metros quadrados) de área construída computável; comércio de alimentação de pequeno porte, com lotação de até 100 (cem) lugares; serviço público social de pequeno porte; e locais de reunião ou de eventos com lotação de até 100 (cem) pessoas.

Nesse sentido, o regramento em ZCOR-2, se comparado com a antiga ZCLz-I, contempla uma gama maior de usos não residenciais, especialmente no que diz respeito a

pequenos mercados, restaurantes e locais de reunião de pequeno porte, o que vai ao encontro dos objetivos propostos pela iniciativa em apreço.

Entende-se, portanto, que a revisão do zoneamento considerou, durante seu processo de elaboração e discussão, a necessidade geral de adequação de suas tipologias de zonas, das categorias de usos, das condições de instalação e dos parâmetros de incomodidade das atividades não residenciais.

Assim sendo, conclui-se que as medidas pretendidas tornaram-se ultrapassadas. Há que se registrar, porém, que a iniciativa na época em que foi proposta cumpriu um papel relevante, na medida em que contribuiu para o debate da revisão de legislação de uso e ocupação do solo que ocorreu alguns anos depois.

Ante o exposto, reconhecendo os nobres propósitos que embasaram a presente iniciativa, a Comissão de Política Urbana, Metropolitana e Meio Ambiente manifesta-se contrariamente a sua aprovação.

Sala da Comissão de Política Urbana, Metropolitana e Meio Ambiente, em 21/08/2019

Dalton Silvano (DEM) - Presidente

Arselino Tatto (PT)

Fábio Riva (PSDB)

José Police Neto (PSD) - relator

Souza Santos (PRB)

Toninho Paiva (PR)

Este texto não substitui o publicado no Diário Oficial da Cidade em 23/08/2019, p. 106

Para informações sobre o projeto referente a este documento, visite o site www.saopaulo.sp.leg.br.