

ENTENDA AS MUDANÇAS

Confira algumas das principais alterações do novo Plano Diretor que entram em vigor em 90 dias

	COMO É	COMO VAI FICAR
 ALTURA DOS PRÉDIOS	Na maior parte da cidade, são permitidas construções de até 52 metros de altura, o equivalente a um prédio de 17 andares. Em algumas áreas, os limites são menores, de 27, 33 ou 42 metros.	O limite de 52 metros permanece junto a grandes avenidas e em um conjunto de apenas três bairros (Navegantes, São Geraldo e São João). No interior da chamada Macrozona 1, que compreende os 24 bairros mais centrais até o eixo da Terceira Perimetral, o limite cai para 33 ou 42 metros. Fora dessa região, os limites não sofrem mudanças.
 RECUO	O recuo lateral dos terrenos (fração em que não se pode construir) é de 18% da altura do prédio. Um prédio de 52 metros, por exemplo, teria nove metros de distância até os limites do terreno.	O percentual de recuo varia conforme o tamanho do edifício, indo de 18% até 25%, no caso dos mais altos. Um prédio de 52 metros, por exemplo, teria de reservar 13 metros de cada lado para recuo.
 ÁREA LIVRE VEGETADA	A Smam exige desde 2005 que empreendimentos grandes ou localizados em terrenos arborizados deixem, na maior parte dos casos, 20% da área total do terreno livre de construções e com vegetação.	A área livre será exigida em qualquer nova construção. Na maioria dos terrenos (até 1,5 mil metros quadrados), a área livre será de 20%. Em outros casos, porém, vai variar de 7% (junto a algumas avenidas) a 56% (áreas de menor densidade urbana).
 SACADAS	Não há previsão de tamanho máximo.	Não podem exceder 20% da área total do apartamento, até o limite de 2,5 metros de profundidade em relação à face externa do peitoril.
 SOLO CRIADO	O Plano Diretor já prevê a possibilidade de um empreendedor construir além do limite de altura em uma determinada região pagando à prefeitura um determinado valor (o chamado solo criado). Na maior parte das vezes, porém, pode-se erguer um andar a mais.	O uso do solo criado será facilitado. Uma emenda permite que o limite de altura seja ultrapassado em um, dois ou até três andares (desde que não supere o máximo de 52 metros). Um prédio previsto em área com limite de 42 metros, por exemplo, poderia chegar ao teto municipal. A compra de solo criado, porém, depende de oferta da prefeitura.
 ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA	Esse estudo, uma espécie de levantamento sobre o grau de interferência de um empreendimento nos arredores, é previsto no Estatuto das Cidades, mas não contemplado no Plano Diretor.	Regras continuavam sendo definidas por lei específica, de 2008. Construções de porte razoável (como um prédio) que não exigem estudos ambientais mais complexos (o EIA-Rima e o Relatório de Impacto Ambiental) deverão apresentar Estudo de Impacto de Vizinhança para prevenir danos à qualidade de vida.
 ÁREA DE INTERESSE CULTURAL	Existem 78 Áreas de Interesse Cultural (AIC), com restrição para construções no entorno.	Cria-se Área de Ambiência Cultural (AAC). Com isso, a cidade passaria a ter 134 espaços preservados. Uma comissão foi instituída para reavaliar as áreas com essa denominação.
 EMPRESA PÚBLICA DE PLANEJAMENTO URBANO	Hoje, basicamente, o planejamento urbano da Capital fica a cargo da secretaria que leva esse nome – e se ocupa tanto dos planos de longo prazo quanto das tarefas mais rotineiras.	Ao criar um sistema municipal, o Plano Diretor prevê a constituição de um instituto para se dedicar ao planejamento da cidade, com maior grau de agilidade e centralização.