

Novo zoneamento de SP vai permitir prédios mais altos

# Vereadores aprovam nova Lei do Zoneamento de SP

Projeto, que segue para sanção de Nunes, altera regras de tombamento

Tulio Kruse

SÃO PAULO A revisão da Lei de Zoneamento de São Paulo foi aprovada pelos vereadores nesta quinta (21) em votação definitiva. O projeto, que segue para sanção do prefeito Ricardo Nunes (MDB), permite a construção de prédios mais altos na maior parte do centro expandido da capital, libera habitações em áreas de proteção ambiental e altera regras para o tombamento de áreas urbanas.

O placar foi de 46 votos favoráveis e 9 contrários. O texto sofreu mudanças significativas entre terça (19), quando foi apresentada uma versão que já substituiu o que foi aprovado em 1º turno pelo plenário, e a manhã desta quinta. A quatro dias do Natal, a votação ocorreu com as galerias da Câmara Municipal, no centro da capital, praticamente vazias.

Um ponto central nas novas regras do zoneamento envolve o gabarito, que é o limite de altura para os prédios em cada região da cidade. O texto permite prédios mais altos nas Zonas Mistas e Zonas de Centralidade. Juntas, elas compõem a grande maioria do território do centro expandido.

A altura máxima nas Zonas Mistas, que são as mais comuns, sobe de 28 metros (equivalente a um prédio de nove andares, aproximadamente) para 42 metros (cerca de 14 andares). Nas Zonas de Centralidade, o limite vai de 42 para 60 metros (20 andares). Todos esses exemplos consideram o terreno como um andar.

A revisão do zoneamento também confirma uma tendência que havia sido aprovada com as mudanças no Plano Diretor da capital: a expansão das áreas em que não há limite de altura para edifícios.

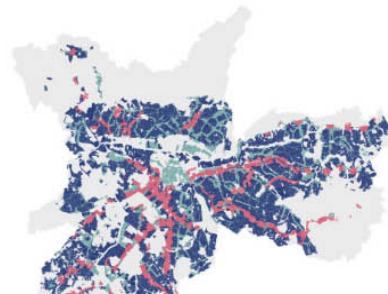
São as Zonas de Estruturação da Transformação Urbana, ao redor de estações de metrô, trem e corredores de ônibus. Há restrições para os locais onde essa verticalização pode se expandir: não podem ser aplicadas em ruas com muita declividade e no entorno de vilas, por exemplo. De qualquer forma, elas devem crescer cerca de 34%.

Outras novidades alteram, por exemplo, o papel do Conpresp (Conselho Municipal de Preservação do Patrimônio Histórico, Cultural e Ambiental) na discussão do urbanismo da capital e permitem moradias em área de preservação ambiental.

O relator do novo zoneamento, Rodrigo Goulart (PSD), anunciou essas mudanças em uma audiência pública devolutiva às 9h desta quinta. Elas não estavam no texto apresentado dois dias antes.

Entre as mudanças, o texto propõe que a Câmara Municipal tenha a última palavra sobre qualquer proposta de tombamento que altere parâmetros urbanísticos, relacionados ao Código de Edificações ou ao zoneamento da cidade. A proposta diz que o Con-

## Novo zoneamento pode espalhar prédios por SP; três exemplos mostram como



### ZC (Zona de Centralidade)

**Onde fica** Entorno de vias movimentadas, mas sem corredor de ônibus ou estação de metrô, como parte da rua Augusta, entre a av. Paulista e os Jardins, e a rua Heitor Penteado

**O que é** Porções mais centrais de bairros onde a prioridade é a atividade empresarial



**Como é** A altura máxima dos prédios é de 48 metros (16 andares)



**Como vai ser** Os prédios poderão ter até 60 metros (20 andares)



**O relatório apresentado buscou acatar e acolher demandas e trazer uma norma moderna**

**Rubinho Nunes** vereador do (União Brasil), é relator do projeto

**O que está sendo proposto vai contra a proteção ambiental. Não vai sobreviver uma Zepam na cidade**

**Sílvia da Bancada Feminista** vereadora do PSOL

### ZM (Zona Mista)

**Onde fica** Em todas as áreas da cidade um pouco mais afastadas de grandes avenidas ou dos principais centros comerciais

**O que é** Regiões pensadas para conciliar uso residencial e empresarial em construções de tamanho médio. É o que se chama de "miolos de bairro" na maior parte da cidade, com exceção das áreas exclusivamente ou predominantemente residenciais



**Como é** Os prédios são limitados a 28 metros (9 andares)

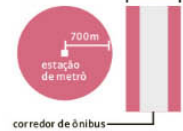


**Como vai ser** O tamanho máximo das edificações sobe para 42 metros (14 andares)

### ZEU (Zona Eixo de Estruturação da Transformação Urbana)

**Onde fica** Perto de quase todos os eixos de transporte público da cidade, como a avenida Paulista e a Radial Leste

**O que é** Está num raio de 700 m ao redor de estações de trem e metrô, e numa faixa de 400 m de distância dos corredores de ônibus; há um ano, essas medidas eram menores, mas a revisão do Plano Diretor permitiu ampliar essas áreas



**Como é** Não há altura máxima para os prédios. O tamanho do edifício só é limitado pela área da propriedade: é permitido construir 9 vezes a área do terreno, se todos os critérios para habitação social forem atendidos, mas outras permissões permitem deixar o prédio ainda maior



**Como vai ser** Mais áreas da cidade serão ZEUs. A revisão da lei amplia em 34% as áreas onde prédios não têm limite de altura

Fonte: Prefeitura de São Paulo



Vereadores durante sessão na Câmara Municipal, no centro paulistano, nesta quinta-feira (21) Richard Lourenço/Câmara

presp deve formular propostas do tipo e encaminhá-las à prefeitura. O Executivo deve, então, encaminhar a proposta em forma de projeto de lei para análise dos vereadores.

Além disso, o texto estabelece que o tombamento do entorno de imóveis com valor histórico — a chamada área envoltória — deve durar um prazo de 180 dias. Segundo o texto do projeto, essa regra valeria inclusive para áreas que já tem tombamento definitivo de áreas envoltórias.

Outro item do texto, apresentado na manhã desta quinta, autoriza a construção de empreendimentos de habitação de interesse social em quase todas as zonas da cidade, o que inclui as Zonas Especiais de Proteção Ambiental — onde hoje esses empreendimentos são proibidos.

As únicas exceções para essa regra são regiões formadas basicamente por casas, com limite de altura baixo: as ZER (Zonas Exclusivamente Residenciais), as ZPR (Zonas Predominantemente Residenciais) e as ZCOR-1 (Zonas de Corredor, que ficam nas bordas dos bairros residenciais).

“O que está sendo proposto aqui vai contra a proteção ambiental”, protestou a vereadora Sílvia da Bancada Feminista (PSOL), no plenário da Casa. “Não vai sobreviver uma Zepam na cidade de São Paulo se esse texto for aprovado.”

O presidente da Câmara, Milton Leite (União Brasil), ponderou que continuam valendo outras restrições ambientais nessas áreas de proteção ambiental, como a limitação da área de terreno em que é permitida a construção.

Há, ainda, uma mudança na definição de gabarito. Hoje, a Lei de Zoneamento define que ele é a altura máxima dos edifícios. O novo projeto agora cria exceções para o seu cálculo: em vez da altura total, o texto propõe que ele se torne “a diferença entre o pavimento térreo e o nível da cobertura”.

As casas de máquinas, a caixa d'água e áreas de ático (ou sótão) seriam excluídas do cálculo. Na prática, isso permitiria que os edifícios “furem” o limite de altura.

Tanto o relator quanto o presidente da comissão de Política Urbana, vereador Rubinho Nunes (União Brasil), disseram que as mudanças de última hora no texto foram feitas a partir de sugestões que surgiram nas audiências públicas.

“Essas demandas foram resultado de audiências públicas e da vontade política da Câmara. O relatório apresentado buscou acatar e acolher demandas e trazer uma norma moderna”, disse Rubinho.

Os vereadores disseram que as leis que tratam de tombamento na cidade são antiquadas e que é necessário rediscutir o papel do Conpresp.

Sobre a possibilidade de permitir moradia em área de proteção ambiental, eles afirmaram que qualquer empreendimento dependerá de autorização da prefeitura e que as mudanças resultarão em qualificação em áreas que hoje têm ocupações irregulares.

“Tudo isso dependerá do licenciamento dos órgãos competentes”, disse Goulart. Mas membros da oposição e especialistas que participaram das audiências disseram que foram surpreendidos pelas mudanças. A bancada do PSOL cogita entrar na Justiça.

**Veículo:** Impresso -> Jornal -> Jornal Folha de S. Paulo

**Seção:** Cotidiano **Caderno:** B **Página:** 3