

# Governo cobra cota verde, mas fica isento

Legislação permite construir hospitais até em áreas de preservação e de manancial; meta de zerar déficit em creches será beneficiada

A Lei de Uso e Ocupação do Solo entregue ontem pelo prefeito Fernando Haddad (PT) à Câmara Municipal de São Paulo obriga empreendimentos imobiliários com lotes acima de 500 metros quadrados a atingirem pontuação mínima de cota ambiental para obter licenciamento, ao mesmo tempo em que libera a construção pela Prefeitura de creches, escolas, hospitais e postos de saúde em áreas verdes públicas.

Para urbanistas, mesmo a liberação para equipamentos públicos de saúde e educação pode degradar áreas verdes de São Paulo, no lugar de preservá-las. Segundo o arquiteto e urbanista da Universidade de São Paulo (USP) Eduardo Nobre, por exemplo, essa ocupação preocupa, porque vai induzir a ocupação do entorno.

Em uma área de preservação de mananciais, por exemplo, "não é desejável" ter mais população, diz o especialista. "Fiquei assustado com a possibilidade de ter hospital. Se for em uma área de preservação de mananciais pode haver prejuízo. Vai depender do tamanho, mas é ariscada uma permissão dessas. Tem de ter um estudo técnico muito aprofundado, porque pode acabar degradando aquela região", afirmou Nobre.

A medida deve beneficiar uma das principais metas da gestão Haddad: zerar o déficit de vaga em creches. Atualmente, as obras esbarram na falta de terrenos disponíveis para a construção das unidades.

Pela nova legislação, fica permitido à Prefeitura o uso de todas as áreas verdes públicas e espaços livres da capital, conforme diretrizes já asseguradas no Plano Diretor, aprovado em meados do ano passado. Segundo o texto, encaixam-se nessa categoria unidades de conservação integral, parques urbanos e lineares, praças e até Áreas de Preservação Permanentes (APPs), que têm a função de preservar recursos hídricos. Ao ocupar as áreas verdes públicas, a Prefeitura estará condiciona-



Haddad, no anúncio do plano. Proposta acaba com estoques e simplifica a legislação

da a compensar o que foi retirado da região.

**Outras construções.** Para construtores privados, a Prefeitura instituiu uma cota ambiental, de forma que o processo de produção e transformação do espaço urbano seja acompanhado de medidas de melhoria da drenagem urbana, incluindo dispositivos de retenção das águas pluviais e soluções paisagísticas para a infiltração da água no solo.

Outra melhoria sugerida pela cota são medidas de redução das ilhas de calor, arborização e plantio. Estão previstos incentivos para empreendimentos que alcancem pontuação superior à mínima exigida.

Em compensação, o novo zoneamento torna mais simples a legislação municipal, eliminando 51 leis e acabando, por exemplo, com os estoques. Anteriormente, previa-se um limite máximo de prédios por bairro. Agora, os novos empreendimentos terão de pagar

outorgas para obras, independentemente do local. Procurado, o sindicato da habitação (Secovi) informou que vai aguardar a análise da nova lei pelo corpo jurídico antes de comentar. /BRUNO RIBEIRO e JULIANA DIÓGENES



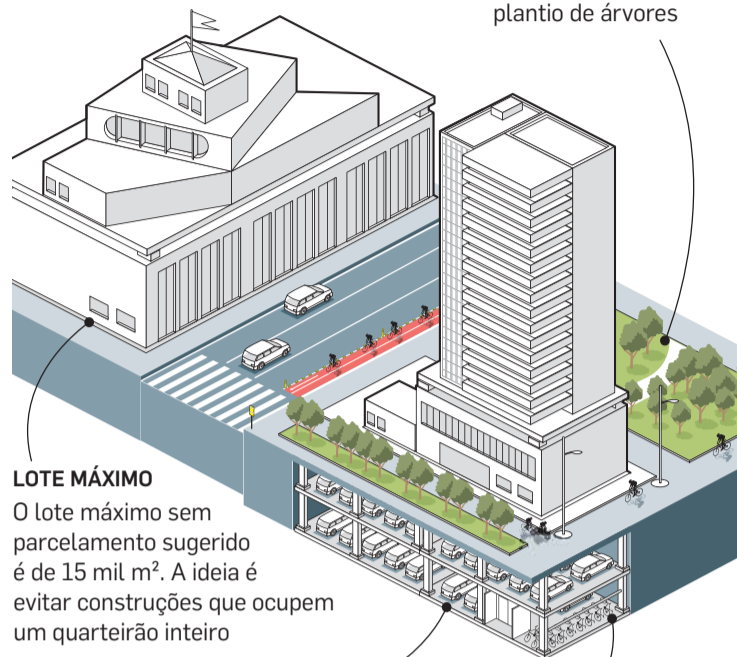
**NA WEB**  
Portal. Perguntas e respostas sobre o zoneamento

[estadao.com.br/e/zoneamentosp](http://estadao.com.br/e/zoneamentosp)

## MUDANÇA NOS IMÓVEIS

● Saiba as principais propostas da nova Lei de Zoneamento para construções na capital

**QUOTA AMBIENTAL**  
Atrela a liberação de construções superiores a 500 m<sup>2</sup> a medidas sustentáveis, como o plantio de árvores



### LOTE MÁXIMO

O lote máximo sem parcelamento sugerido é de 15 mil m<sup>2</sup>. A ideia é evitar construções que ocupem um quarteirão inteiro

### VAGAS DE GARAGEM

Novas construções residenciais não serão mais obrigadas a ofertar garagem. Caberá ao empreendedor optar por construir ou não

### INCENTIVO PARA BICICLETAS

Exige reserva de número mínimo de vagas para bicicletas nos novos empreendimentos, proporcional à área construída

FONTE: PREFEITURA DE SÃO PAULO

INFOGRÁFICO/ESTADÃO

## Uma das metas é legalizar comércios na periferia

Zonas exclusivas de habitação popular teriam se consolidado e criado opções, como mercados, que hoje estão ilegais

A nova proposta da Lei de Uso e Ocupação do Solo ainda prevê a ampliação dos espaços para o comércio na periferia. Algumas regiões até aqui classificadas como Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS) – reservadas apenas para a construção de habitações populares – poderão ter outros usos. “Estamos consolidando o uso misto para disciplinar a oferta de bens e serviços, sobretudo de atividades econômicas de baixíssimo risco”, afirmou ontem o prefeito Fernando Haddad (PT) ao detalhar a proposta.

A ideia é que áreas que constavam como ZEIS na atual lei, que será revogada com a revisão, já foram consolidadas na última década. Nesses locais, ao longo dos anos, os próprios moradores passaram a desenvolver ati-

vidades comerciais, como a montagem de um mercado, um salão de beleza. Legalmente, no entanto, essas atividades eram ilegais. Agora, poderão ser regularizadas.

As novas Zonas Mistas de Interesse Social ficam principalmente na zona leste da capital, mas também em trechos mais carentes das zonas sul e norte. Também na leste, a nova legislação autoriza aumento da ocupação industrial ao redor da Avenida Jacu-Pêssego, ligada ao Rodaanel.

**Crítica.** O nível de atenção dado pela gestão Haddad à periferia já motiva críticas na Câmara. “Na periferia, os lotes são menores, de até 125 metros, e muitos já são ocupados no primeiro, segundo, terceiro andar, de forma irregular. O novo plano não trata disso, do incentivo ou da regularização de construções maiores nos terrenos. Mantém a periferia na ilegalidade”, ponderou o vereador José Pollice Neto (PSD), ontem, ao analisar o novo plano. /B.R. e J.D.

## Comerciante de imóvel alugado fica livre de multa

● A nova Lei de Uso e Ocupação do Solo traz um dispositivo que pretende liberar comerciantes que trabalham em imóveis alugados de pagar multas por irregularidades de licenciamento do imóvel. Aos comerciantes, só será feita fiscalização sobre o licenciamen-

to da própria atividade econômica, o que vai isentá-los de pagamento de multas por falta de Habite-se, por exemplo, em caso de uma auditoria. Será o proprietário do imóvel quem deverá arcar com a multa.

“O que queremos, com essa e outras medidas que tomamos, é criar um ambiente mais seguro e mais promissor para os negócios”, disse o secretário municipal de Desenvolvimento Urbano, Fernando de Melo Franco. /B.R.

## O QUE MUDA

### ● Nova divisão de uso e ocupação do solo na cidade de São Paulo

O território paulistano foi dividido em três áreas: territórios de transformação, em que se objetiva a promoção do adensamento construtivo e populacional; territórios de qualificação, em que se objetiva a manutenção de usos não residenciais existentes, a diversificação de usos e o adensamento populacional moderado; e territórios de preservação, em que se objetiva a preservação residencial, ambiental ou cultural.

### ● 'Santuários' residenciais menores

Há uma flexibilização das áreas residenciais, com a criação das chamadas Zonas Corredor (ZCor), que permitem usos diferentes nos 'santuários' ZERs, as zonas estritamente residenciais. Por outro lado, se estabelece a zona predominantemente residencial, para regularizar alguns estabelecimentos, como casas de repouso.

### ● Fim dos megacondomínios e megashoppings

O projeto de Fernando Haddad inibe a construção de grandes



condomínios fechados e shoppings, uma vez que institui tamanho máximo para os lotes da cidade. Se o lote for superior ao limite, é preciso fazer parcelamento do solo, fazendo novo loteamento. A mudança é significativa, porque proíbe a existência de lotes na capital com metragem superior a 10 mil metros quadrados em zonas residenciais. Outras zonas terão limite de até 15 mil m<sup>2</sup>. Em algumas áreas, porém, o limite não se aplica, como a Zona Especial de Proteção Ambiental (Zepam).

### ● Cota ambiental

Há o estímulo à criação de empreendimentos que reservem

espaço verde. A medida determina que lotes com área superior a 500 metros quadrados atinjam determinada pontuação mínima para poderem obter o licenciamento. Dependendo do número de árvores e da vegetação em um terreno, o empreendimento poderá ter benefícios, como isenção de impostos.

### ● Creches e hospitais em áreas verdes

O texto também permite que a Prefeitura construa creches e escolas em áreas verdes, uma vantagem para Haddad, que não consegue terrenos para fazer creches. A mesma facilidade valerá para hospitais e demais equi-

pamentos de saúde.

### ● Estímulo ao uso misto

A flexibilização nas regras dá maior permissão de uso nas zonas, de forma a estimular interação social e comércio.

### ● Incentivo à construção na periferia

Outro ponto, esse importante para a periferia, é a criação de duas zonas, uma mista e outra de centralidades, para as ZEISs, as zonas de interesse social. Com a medida, bairros residenciais populares ganham incentivo para atrair comércio e serviços, levando empregos para as zonas carentes. Outra medida nesse sentido é a eliminação do atendimento de largura mínima em uma via para determinado uso (o que atinge sobretudo a periferia).

### ● Regras mais simples para uso e ocupação

O novo zoneamento apresentado é mais enxuto – reduz o número de zonas das atuais 30 para 16. A ideia é simplificar as regras, acabando, por exemplo, com os estoques e muitas determinações de gabarito e recuos em diversos bairros, incluindo os predominantemente residenciais.

### ● Estímulo a bikes

Exige a reserva de um número mínimo de vagas para bicicletas em todos os novos empreendimentos a serem lançados na capital paulista. A regra surge acompanhada de outra condição: a construção de vestiários para os ciclistas.

### ● Mais edifícios-garagem

Há o incentivo à instalação de edifícios-garagem ao redor de estações de trem e metrô localizadas nos extremos das linhas, na integração entre linhas de trem e metrô e quando associadas a terminais de ônibus. Com o dispositivo, a ideia é evitar a circulação de automóveis particulares no centro expandido.

### ● Menos automóveis

Desencoraja o uso do automóvel particular por meio da redução na exigência de vagas em empreendimentos, com fim da exigência para uso residencial. Lotes com áreas de até 250 metros quadrados não precisam atender ao número mínimo de vagas para usos não residenciais.

### ● Recuos

Estão dispensados os recuos laterais e de fundo quando a altura

da edificação for menor ou igual a 10 metros. A obrigatoriedade aplica-se somente às edificações novas e reformas que envolverem ampliação de mais de 50% da área construída total.

### ● Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS)

O regimento de ZEIS estabelecido no Plano Diretor permanece exatamente como foi previsto. Quanto ao rebatimento territorial, foram feitos ajustes de perímetros, exclusões pontuais, com compensações e inserções de novas ZEIS, bem como a previsão de os serviços de administração pública serem implementados nestas zonas, tal como previsto no Plano Diretor para outros serviços públicos.

### ● Desenvolvimento econômico

Foram criadas as Zonas de Desenvolvimento Econômico (ZDE), que terão lote máximo limitado em 500 metros quadrados. Além da ZDE, foi criada a Zona Predominantemente Industrial-2 (ZPI-2), área destinada a usos industriais compatíveis com diretrizes previstas no Plano Diretor para territórios da Macrozona de Proteção e Recuperação Ambiental.