

São Paulo, 12 de janeiro de 2024.

Revisão da Lei de Zoneamento é positiva para as pessoas e para a cidade

Mudanças aprovadas priorizam habitações para famílias de menor renda, tornam São Paulo mais socialmente inclusiva e melhoram o ambiente urbano

Em dezembro de 2023, 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 estão pequenas **alterações no gabarito de altura das edificações** em parte da cidade, tendo por **objetivo primordial ampliar a oferta de Habitações de Interesse Social (HIS)** em territórios do município dotados de ampla infraestrutura urbana instalada.

Mediante manifestações contrárias e favoráveis, é importante compreender exatamente o que isso representa e quais as consequências para os cidadãos paulistanos.

Em primeiro lugar, cabe deixar claro que o **aumento da altura de um edifício não significa obrigatoriamente maior adensamento**. Mantida a mesma quantidade de área construída, há simplesmente uma mudança na tipologia do edifício, ficando inalterado o adensamento.

E quais os reflexos disso para a cidade?

- Ao elevar a altura, sem adicionar área construída, o edifício ocupará uma área menor no terreno, abrindo espaço para áreas verdes, drenagem de águas de chuva e mais circulação de ar entre os prédios, beneficiando a atmosfera urbana e o meio ambiente;
- Só será permitido aumento de gabarito em vias com largura superior a 12 metros;
- Nas **Zonas de Centralidade**, a mudança ocorre **única e exclusivamente quando forem executados empreendimentos integralmente compostos por HIS**, ou quando for utilizado pelo menos 80% do benefício de aumento do coeficiente de aproveitamento, benefício este trazido como incentivo no Plano Diretor Estratégico (PDE) para produção de moradias populares;

- Nas **Zonas Mistas**, esse aumento da altura dos edifícios está também **vinculado às duas condições impostas para as Zonas de Centralidade**, acrescida de mais uma - quando no empreendimento for utilizada a cota de solidariedade, ou seja, doação de terreno ou de recursos para produção de HIS;
- Nas Zonas de Centralidade, os edifícios podem passar dos atuais 14 para 18 andares, e nas Zonas Mistas de 8 para 12 andares. **Ou seja, uma adição de apenas 4 andares por tipo de zona!** Em Moema, bairro que tem o melhor Índice de Desenvolvimento Humano (IDH) do Brasil e superior ao da Noruega (país com o IDH mais elevado do mundo), há edifício com 38 andares. Também possuem prédios bastante altos bairros como Jardim Paulista, Jardim América, Brooklin, Higienópolis e Itaim Bibi, regiões que se destacam pela qualidade de vida proporcionada aos seus habitantes. E o Tatuapé ganhou edifício de uso misto com 46 andares.

Consideradas as reais necessidades da população da 5ª maior metrópole do mundo esses limites de altura recém-aprovados são ainda baixos. Além disso, eventuais alterações só ocorrerão se atendidas as rigorosas condições previstas na lei.

Ainda que não seja o ideal – São Paulo merecia mais -, é inegável que as mudanças são aderentes a um dos principais propósitos da recente revisão do **Plano Diretor** da cidade que, de forma acertada, **introduziu incentivos para intensificar a execução de novas HIS.**

Importante é que, **agora, mais famílias de baixa renda têm a oportunidade de adquirir um lar e há maior condição de se combater o déficit de moradias**, chaga social que só conseguiremos cicatrizar coletivamente.

Com consciência e responsabilidade, é imprescindível que o Executivo sancione a nova Lei de Zoneamento aprovada pelo Legislativo Municipal e deixe para a sociedade um legado. Um legado que a história reconhecerá, assim como todos aqueles que irão viver em moradias acessíveis, próximas do trabalho, da escola, dos serviços essenciais, utilizando as intermináveis horas consumidas em deslocamentos para estar com a família e amigos.