

Zoneamento

# Câmara aprova nova lei com maior permissão a prédios altos em SP

— Na última hora, substitutivo deu aos vereadores decisão final sobre tombamentos de patrimônios culturais; Nunes diz que vai vetar aumento de gabarito em miolo de bairro

PRISCILA MENGUE

Os vereadores decidiram ontem como a cidade de São Paulo vai se transformar nos próximos anos. Da liberação de prédios de maior porte em grande parte da área urbana até mudanças nas zonas de proteção ambiental, passando por megatemplos e shoppings, o projeto de lei de revisão do zoneamento foi aprovado em segunda e definitiva votação, com 46 favoráveis e 9 contrários.

As mudanças envolvem milhares de quadras e grande parte da área urbana. O texto segue agora para o prefeito Ricardo Nunes (MDB), que poderá acatá-lo integralmente ou parcialmente ou vetá-lo. Ontem, ele afirmou que pretende vetar o aumento de gabarito no miolo de bairros.

Conhecida como zoneamento, a Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo teve alterações significativas feitas até horas antes da votação. Um terceiro texto substitutivo e um novo mapa com a classificação da zona de cada quadra da cidade foram apresentados pelo relator do projeto, Rodrigo Goulart (PSD), ontem.

Uma das mudanças dá aos vereadores a decisão final sobre tombamentos de patrimônios culturais que interferiram em regras urbanísticas - como nos casos recentes em Pinheiros e de conjuntos e vilas próximos do Parque do Ibirapuera. Hoje, essa decisão é do Conselho Municipal de Patrimônio Histórico, Cultural e Ambiental (Conpresp), com nove integrantes que representam a sociedade civil e a Prefeitura. Com isso, o possível tombamento deverá ser avaliado como um projeto de lei, sem prazo definido para deliberação dos vereadores.

Outro novo trecho determina que as regras que restringem a altura de imóveis vizinhos, para não esconder o bem de interesse cultural, serão válidas por até 180 dias. A mudança vale para tombamentos em estudo, mas também deliberações de décadas em bairros históricos da cidade.

Segundo Goulart, as alterações foram fruto das audiências públicas e de "diversas tratativas com os vereadores e ca-



Vereadores incluíram mudanças no texto às vésperas da votação mas sustentam que houve debate

ALEX SILVESTADAO

a necessidade de incentivo."

**CRÍTICAS.** A Bancada do PSOL e organizações discutem questionar o projeto na Justiça. Segundo a vereadora Silvia Ferraro, a possibilidade é de mover uma Ação Direta de Inconstitucionalidade baseada em três pontos do texto substitutivo: o enfraquecimento da atuação do Conpresp, a liberação de moradia popular em zona de proteção ambiental e a liberação de prédios mais altos nos miolos dos bairros.

Integrante da Comissão de Política Urbana da Câmara, Silvia Ferraro (PSOL) criticou o aumento das alturas permitidas nos miolos dos bairros e as alterações feitas de última hora, que chamou de "farras das construtoras". "Não vai sobreviver uma Zepam (Zona Especial de Proteção Ambiental) na cidade."

Parte das Zepams foram marcadas como Zonas Especiais de Interesse Social (Zeis), o que permite regularização fundiária e permanência de famílias de baixa renda. Ela dá margem a maior urbanização de áreas sensíveis, como em distritos do entorno das represas e da Serra da Cantareira.

A lei libera shoppings e templos religiosos de megaporte. A alteração coloca esse tipo de construção entre as exceções que não precisam obedecer ao tamanho máximo de terreno na área urbana, de 20 mil m², e de fachada, de 150 m².

A lei dá aos vereadores a decisão final sobre tombamentos de patrimônios culturais que interferiram em regras urbanísticas - como nos casos recentes em Pinheiros e de conjuntos e vilas próximos do Parque do Ibirapuera. Hoje, essa decisão é do Conselho Municipal de Patrimônio Histórico, Cultural e Ambiental (Conpresp), composto por nove integrantes da sociedade civil e a Prefeitura.

Proteção a vilas ocorrerá mediante avaliação "caso a caso" de órgão municipal competente e a pedido dos proprietários. O conceito de vila muda, como a inclusão de espaços com uso não residencial desde que tenham funcionado como moradia originalmente.

da uma das respectivas bancadas." A Câmara foi acusada de "atropelo" na votação diante do volume de alterações feitas às vésperas da votação.

**MIÓLOS.** Outra mudança importante é a permissão de verticalização dos "centrinhos" e "miolos" de bairro, aumentando o limite de altura nas Zonas de Centralidade e nas Zonas Mistas, que representam grande parte da área urbana.

O máximo foi elevado de 48 m para 60 m, nos centrinhos, e de 28 m para 42 m, nos miolos, em quadras mais internas dos bairros. Entre as principais vizinhanças com esses tipos de zonas, estão os entornos do Parque da Aclimação, no centro expandido, e do Horto Florestal, na norte. Essa liberação envolve condomínios em que parte dos apartamentos será voltada à população de baixa renda ou mediante a adoção da "cota de solidariedade".

Questionado pela imprensa ontem, Nunes disse que pode vetar o aumento do gabarito em miolos. "Os técnicos da Prefeitura de São Paulo, e eu acompanho a opinião dos técnicos, não são favoráveis a esse aumento", disse. Segundo ele, é preciso avaliar "trânsito, sombra, ventilação". "A tendência é de que eu vetue em uma relação muito tranquila entre Executivo e Legislativo. A gente quer colocar moradia nos eixos, esse é o nosso objetivo, onde tem transporte coletivo e tem como política pública

### Principais mudanças

#### Interior de bairros

Lei permite a verticalização dos "centrinhos" e "miolos" de bairro. O máximo foi elevado de 48 m para 60 m, nos centrinhos, e de 28 m para 42 m, nos miolos, em quadras mais internas dos bairros. A liberação envolve condomínios em que parte dos apartamentos será voltada à população de baixa renda ou mediante a adoção da "cota de solidariedade".

#### Eixos de transporte

Os eixos contemplarão imóveis em quadras que estão ao menos pela metade em um raio de 700 m das estações de metrô e trem e de 400 m de corredores de ônibus. Hoje, essa influência envolve imóveis em quadras totalmente inseridas na distância de 600 m de transporte sobre trilhos e 300 m de corredor.

#### Avenida Rebouças

Parte das mudanças anunciadas na Avenida Rebouças foi retirada após mobilização da vizinhança. A transformação em um tipo de corredor menos restritivo foi reduzida a "pontas" mais próximas da Rua Estados Unidos e da Avenida Brigadeiro Faria Lima.

#### Proteção Ambiental

Parte das Zepams foi marcada como Zonas Especiais de Interesse Social (Zeis), o que

permite a regularização fundiária e permanência de famílias de baixa renda, mas dá margem à construção de moradias populares em áreas sensíveis, como em distritos do entorno das represas e da Serra da Cantareira.

#### Shoppings e megatemplos

A lei libera shoppings e templos religiosos de megaporte. A alteração coloca esse tipo de construção entre as exceções que não precisam obedecer ao tamanho máximo de terreno na área urbana, de 20 mil m², e de fachada, de 150 m².

#### Tombamento

A lei dá aos vereadores a decisão final sobre tombamentos de patrimônios culturais que interferiram em regras urbanísticas - como nos casos recentes em Pinheiros e de conjuntos e vilas próximos do Parque do Ibirapuera. Hoje, essa decisão é do Conselho Municipal de Patrimônio Histórico, Cultural e Ambiental (Conpresp), composto por nove integrantes da sociedade civil e a Prefeitura.

#### Vilas

Proteção a vilas ocorrerá mediante avaliação "caso a caso" de órgão municipal competente e a pedido dos proprietários. O conceito de vila muda, como a inclusão de espaços com uso não residencial desde que tenham funcionado como moradia originalmente.

Veículo: Impresso -> Jornal -> Jornal O Estado de S. Paulo

Seção: MetrÓpole Caderno: A Pagina: 15