

# Novo zoneamento de SP exclui 747 áreas de verticalização sem limite



Vista de prédio em construção na Vila Madalena, na zona oeste de SP, bairro é um dos mais afetados pela nova regra do zoneamento

## Novo zoneamento de SP exclui 747 áreas de verticalização sem limite

Projeto será divulgado em meio a incerteza sobre regra perto de estações e corredores de ônibus

Clayton Castelani

SÃO PAULO A proposta de revisão da Lei de Zoneamento que será apresentada pela Comissão de Política Urbana da Câmara de São Paulo nesta segunda-feira (4) possui até o momento 747 áreas bloqueadas contra a regra do Plano Diretor que não limita a altura de prédios nos arredores de estações de metrô e de trem e dos corredores de ônibus. As quadras excluídas ainda poderão, no entanto, receber prédios significativamente altos. Outras, com zoneamento mais restritivo, aparecem dentro dessas zonas de exclusão.

Moradores de bairros sobre os quais a verticalização está avançando temem que a mudança facilite a construção de grandes edifícios na cidade. Somadas, essas zonas de exclusão possuem 13,4 km², algo próximo do tamanho de São Caetano do Sul. O município da região metropolitana tem 12,4 km². Estão fora desta conta os entornos de 1.242 vilas, onde arranha-céus também não serão permitidos.

Reitor da proposta, o vereador Rodrigo Goulart (PSD) disse à Folha na quarta-feira (30) que áreas excluídas das ZEUs (Zona Eixo de Estruturação da Transformação Urbana) — onde não há gabarito para edifícios — receberão regras de zoneamento parecidas com o entorno ou as mais adequadas à característica do bairro.

"Onde há exclusões, provavelmente, o que vai valer será o zoneamento limítrofe ou o que mais couber a cada um dos casos", disse Goulart. "Estão estudando isso em conjunto com a Smul (Secretaria de Urbanismo da Prefeitura).

A exclusão de algumas quadras vale para locais com barreiras urbanas, naturais ou elementos que dificultem o trânsito de pedestres, como ladeiras íngremes. É, por exemplo, o caso da Vila Madalena. O bairro da zona oeste tem dezenas de quadras que aparecem bloqueadas contra ZEUs no mapa prévio.

Existem, porém, diferentes tipos de zonas no entorno de essas quadras. Algumas são ZPs, as zonas predominantemente residenciais on-

Vila Madalena é um dos bairros que concentra exclusões do zoneamento que permite prédios mais altos



O zoneamento atual no entorno do metrô Vila Madalena possui quadras definidas como Zona Eixo de Estruturação da Transformação Urbana (ZEU)



O número de quadras marcadas como exclusão de ZEU nesta proposta é maior, e avança para locais onde existe a ZM (Zona Mista), com gabarito máximo de 28 metros

Moradores do bairro temem que a ZM seja substituída pela ZC (Zona de Centralidade), com prédios de até 48 metros de altura

de a altura máxima de edifícios é de dez metros. Há também nos arredores diversos quarteirões marcados como ZMs (zonas mistas), cuja altura máxima dos edifícios é de 28 metros, e algumas ZCs (zonas de centralidade), de 48 metros. Na proposta de revisão apresentada neste ano pela Smul, a prefeitura sugere que as áreas com gabarito ilimitado sejam trocadas por aquelas com limitação de 48 metros, na maioria dos casos, pois há exceções por critérios ambientais, urbanos e culturais. Isso poderá mudar na Câmara. Incertezas sobre o tipo de construção que será permitida nas ZEUs excluídas motivou moradores de diversos bairros do entorno da Vila Madalena a apresentarem à Câmara

das ZEUs pelo Plano Diretor de 2014, aprovado na gestão de Fernando Haddad (PT).

"A Vila [Madalena] cresceu muito com esse processo de adensamento construtivo e populacional, além do crescimento dos setores de comércio e serviços", comenta Scagliusi. "Não bastasse essa situação, as ruas do bairro viram rotas de passagem [de veículos] porque as vias arteriais do entorno estão saturadas."

Estratégia central para incentivar a produção de moradias perto de áreas abastecidas de transporte público, o plano da gestão Haddad deu incentivos econômicos a empreendedores imobiliários para que construíssem nas ZEUs.

Neste ano, a revisão aprovada pela gestão do prefeito Ricardo Nunes (MDB) ampliou esses estímulos. O mais importante deles é a permissão para que se construa diversas vezes a mais do que a área do terreno.

A ideia é simples. O retorno financeiro sobre o terreno é maior quando se pode construir mais apartamentos, salas comerciais e lojas para venda ou locação. Isso torna interessante a compra de áreas, até mesmo as mais caras, para a construção de prédios.

A urbanista Lucila Lacerda, diretora-executiva do Movimento Defesa São Paulo, crítico o mecanismo. "Na época [do plano de 2014], a maioria da população não captou o resultado dessa proposta. Deu no que deu: bairros dizimados, não houve estudo de impactos, e o resultado foi um 'desagrad total', diz Lacerda.

"As pessoas perderam a identidade de seus bairros e, nelas, áreas que eram bons

para a qualidade de vida."

O Secovi SP, que representa construtores e incorporadores, disse que não tinha porta-voz disponível para comentar as questões apontadas pelos movimentos de bairros.

Quem defende a expansão da verticalização nos eixos costuma apontar a necessidade de criar mais moradias, comércio e serviços em áreas fartamente abastecidas de infraestrutura urbana, sobretudo, de transporte público.

Há questionamentos, porém, sobre o resultado desta política. A gestão Nunes apontou como um dos defeitos do atual Plano Diretor o incentivo proporcionado à proliferação de microapartamentos em áreas valorizadas.

Aprovada no final de junho pelo Legislativo municipal, a revisão do Plano Diretor possibilitou o aumento do raio das ZEUs de 600 para 700 metros no entorno de estações de metrô e trem. Também aumentou essas zonas nas faixas que contornam corredores de ônibus, que passaram de 300 para 400 metros. Os eixos também são chamados de EETU.

Prédios construídos nessas áreas não têm limite de altura, mas ainda possuem tamanhos restringidos pela relação entre terreno e área construída.

A relação é representada pela sigla CA (coeficiente de aproveitamento). Quando a construção pode aproveitar apenas uma vez a área do terreno, diz-se que o coeficiente de aproveitamento é igual a um ou, simplesmente, CA1. Edifícios residenciais que possuem unidades voltadas para a habitação social podem construir até seis vezes a área do terreno, um CA6.

O potencial construtivo pode aumentar ainda mais se existem lojas na fachada do prédio, escritórios, diferentes tipos de moradia popular entre outros incentivos criados pelo Plano Diretor.

Estima-se ser possível alcançar algo como um CA7, ou seja, um prédio com área construída quase 12 vezes o tamanho do terreno.

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

Seção: Cotidiano Caderno: B Pagina: 5