

# Reportagem Especial \*

## Administração

# NOVO PROJETO DE HADDAD APOSTA EM 5 EIXOS URBANOS DE SP

### Ceagesp, Anhembi, Interlagos, Pacaembu e Cidade Tiradentes estão na mira

**Edison Veiga**

**C**inco projetos, com implicações urbanísticas abrangentes, estarão em andamento na cidade até o fim deste mês. Estão localizados uma em cada região de São Paulo – e envolvem “âncoras urbanas”, como diz o prefeito Fernando Haddad (PT). Eles são a aposta da Prefeitura para reorganizar o uso do espaço no Município e, segundo Haddad, consequência direta do Plano

Diretor, aprovado na Câmara em 2014. Na zona oeste, o plano é a transferência da Companhia de Entrepósitos e Armazéns Gerais de São Paulo (Ceagesp). O maior entreposto comercial da América Latina se tornou entrave da região. Até o fim do mês, deve ser assinado um termo de cooperação entre a Prefeitura, o governo federal e a companhia para a abertura dos estudos de viabilidade técnica dessa mudança – provavelmente para alguma gleba próxima do Rodoanel Mario Covas. O terreno, de 700 mil metros quadrados, então será reurbanizado, pela

iniciativa privada, em meio a um bairro de uso misto.

No extremo leste paulistano, no bairro de Cidade Tiradentes, a obra envolve um terreno pouca coisa menor – mas completamente ocioso. O lote, de 632 mil metros quadrados, pertence à Prefeitura e deve ser vendido, por preço estimado de R\$ 73 milhões – o edital foi publicado em fevereiro. A condição, entretanto, é que a empresa compradora erga ali um complexo comercial e de serviços. “O bairro tem atualmente uma oferta de apenas 4,5 mil empregos. E este empreendimento de-

ve resultar em outros 4 mil”, afirma Wilson Poit, presidente da SP Negócios e da SPTuris.

O complexo cultural e comercial Anhembi Parque, na zona norte, é outro que deve passar por grandes alterações. Considerado pela administração municipal como “defasado”, se comparado com seus principais concorrentes, o local deve ser completamente remodelado, por meio de parcerias público-privadas (PPP). A expectativa é de que sejam ali investidos R\$ 150 milhões – e o Anhembi tenha um novo hotel, uma arena para eventos meno-

res e um monotrilho de cerca de 1,1 quilômetro que o ligue diretamente ao Terminal Rodoviário do Tietê e à estação homônima do Metrô. “Esperamos ter o contrato assinado até o fim do ano”, vislumbra Poit.

Administrado pela Secretaria Municipal de Esportes, Lazer e Recreação, o Estádio Paulo Machado de Carvalho, mais conhecido como Pacaembu, atravessa uma fase de poucos holofotes – e, também por isso, deve passar por reestruturação, até vocacional. Com as inaugurações dos estádios de Corinthians e Palmeiras, a arena municipal vem sendo muito menos usada do que nos anos anteriores. A Prefeitura pretende viabilizar sua modernização mediante concessão.

“A ideia é que ele siga com partidas de futebol e continue funcionando como espaço para práticas esportivas da comunidade, mas pretendemos que também, em um retorno às suas origens, abrigue eventos cívicos e culturais”, diz o secretário de Esportes, Celso Jatene. Após chamamento público, nove grupos se inscreveram. Os projetos devem ser conhecidos em julho e o que for considerado melhor deles será escolhido por uma comissão mista montada pela Prefeitura.

**Interlagos.** Em processo mais adiantado, o Autódromo José Carlos Pace – de Interlagos – passa por obras desde 2014. Com investimentos de R\$ 170 milhões – 95% do governo federal e o restante do Município –, a reforma só deve ser concluída no ano que vem. Mas o circuito já é uma arena multiúso, abrigando festivais e outros eventos.

## EM TRANSFORMAÇÃO

1.



SERGIO CASTRO/ESTADÃO

**1. Pacaembu.** Ideia é ampliar a vocação de arena multiúso

2.



MÁRCIO FERNANDES/ESTADÃO

**2. Ceagesp.** Entrepósito deve ir para a região do Rodoanel

**3. Interlagos.** Autódromo passa por obras desde o ano passado

**4. Anhembi.** Local deve ser totalmente remodelado por PPP

**5. Cidade Tiradentes.** Área deve criar cerca de 4 mil empregos

3.



FELIPE RAU/ESTADÃO

4.



FELIPE RAU/ESTADÃO

5.



NILTON FUKUDA/ESTADÃO

## PERGUNTAS & RESPOSTAS

### Por dentro do Plano Diretor

#### 1. O que é o Plano Diretor Estratégico?

Trata-se de lei que determina o conjunto de diretrizes urbanísticas de São Paulo pelos próximos 16 anos. Foi aprovado pela Câmara em junho do ano passado e sancionado pelo prefeito Fernando Haddad (PT) no mês seguinte. Entretanto, parte das diretrizes ainda precisa ser regulamentada pela Câmara – para, só então, passar a valer.

#### 2. Qual é a principal diretriz do atual Plano Diretor?

Aproximar emprego e moradia. Ao menos no discurso, esta é uma preocupação central da gestão Haddad – presente desde a campanha eleitoral. O atual Plano Diretor também avança em questões que envolvem investimento privado na esfera pública.

#### 3. Como o plano pretende reduzir o déficit habitacional?

O plano ampliou em 117% as áreas demarcadas como Zonas Especiais de Interesse Social (Zeis), voltadas à produção de moradias populares. Fo-

ram incluídas como Zeis regiões bem localizadas e próximas do centro da cidade, como Campos Elísios, Bela Vista, Santa Ifigênia, Pari e Brás. A lei também determina que 60% do que for arrecadado com outorga onerosa – taxa paga por construtoras para construir acima do limite previsto para o bairro – deve ser investido em habitação e mobilidade. Quem construir imóveis com mais de 20 mil metros quadrados precisa ceder 10% do valor para moradias populares.

#### 4. A lei também prevê novos corredores comerciais em bairros estritamente residenciais?

Sim. Na maioria dos casos, regularizando corredores que já existiam, apesar das restrições. Mas é um ponto polêmico que tem provocado discussões na atual fase de regulamentação no Legislativo.

#### 5. Como o Plano ajuda na manutenção dos espaços públicos?

Há a previsão de que parques tenham uma conta vinculada a um fundo do meio ambiente para que possam receber doações financeiras – em contrapartida, a Prefeitura precisará depositar o mesmo valor doado pela iniciativa privada. Também há diretrizes estimulando a construção de prédios

sem muros nem grades, favorecendo a fruição pública em ambientes térreos. Da mesma forma, são previstos incentivos para prédios de uso misto – edifícios residenciais com comércio no térreo, por exemplo.

#### 6. Como o Plano estimula o uso do transporte público?

São várias as diretrizes existentes nesse sentido. Há, por exemplo, previsão de cobrança para construção de mais de uma vaga de garagem por apartamento em imóveis localizados em regiões bem servidas por linhas de ônibus ou próximas de estações de metrô ou de trem.