

Folha De S. Paulo

Quinta - Feira 25/06/2015

Cotidiano

'Cota verde' para prédio de SP deve ter efeito limitado

Urbanistas questionam viabilidade de proposta da prefeitura para zoneamento

Medida que incentiva vegetação em fachadas e tetos é uma das ações previstas em projeto analisado pela Câmara

Eduardo Geraque

De São Paulo

Medida prevista na lei de zoneamento proposta pela gestão Fernando Haddad (PT) e agora em debate na Câmara, a cota ambiental para novas construções deverá ter um efeito limitado, segundo a avaliação de urbanistas. Pelo texto, novos empreendimentos acima de 500 metros quadrados devem atingir uma nota verde mínima, sob pena de não serem aprovados.

A soma de pontos para atingir essa nota está baseada em quatro itens principais: região do terreno, tamanho da área verde que será mantida, número de árvores e plantas introduzidas e existência de pequenos reservatórios para acumular água da chuva.

Embora a prefeitura avalie que a cota possa atingir 50% das áreas ainda edificáveis, especialistas estimam que, caso aprovada, ela não alcançará nem metade disso.

A dificuldade para aplicar a cota ambiental é agravada pela complexidade da regra e da própria fiscalização. "É muita ginástica para pouco resultado", afirma o urbanista Kazuo Nakano.

A complexidade, diz ele, vai limitar bastante os ganhos ambientais da ideia, que só deve mudar a cara da cidade em duas ou mais décadas. É o que também afirma Renato Cymbalista, professor da Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da USP (Universidade de São Paulo).

"Ainda que os princípios sejam interessantes, a cota exige uma fiscalização sofisticada que a cidade historicamente não conseguiu construir", diz Cymbalista.

JARDINS VERTICAIS

Entre as soluções que vão gerar pontos para as construções estão tetos e fachadas verdes e pisos porosos. Empreendimentos comerciais ou residenciais que mantiverem a mata original do terreno também serão premiados.

"Nós queremos aumentar a drenagem da cidade e diminuir as ilhas de calor", afirma Fernando de Mello Franco, secretário de Desenvolvimento Urbano da capital. "É algo inédito no país."

A equipe técnica da pasta analisou legislações de cidades como Berlim e Seattle para elaborar a planilha em que pontos serão somados ou subtraídos dependendo das características do projeto.

Para Cymbalista, porém, seria mais proveitoso aplicar regras mais claras, como a obrigação direta de se construir tetos verdes. Para turbinar os resultados da cota, a lei de zoneamento prevê ainda um desconto da chamada outorga onerosa (valor cobrado para construções acima dos parâmetros regulares) aos projetos que ultrapassem a pontuação ambiental exigida.

A cada dois anos, os responsáveis terão que enviar um relatório mostrando que os parâmetros originais do projeto não foram alterados.

<http://www1.folha.uol.com.br/fsp/cotidiano/223897-cota-verde-para-predio-de-sp-deve-ter-efeito-limitado.shtml>