

Metrópole

Marco redescoberto
Projetado por Niemeyer,
Hotel Nacional do Rio é
restaurado. Pág. A26

Reportagem especial * Urbanismo sob ameaça

10 mil m²

serão adicionados ao potencial construtivo perto do transporte público

Exemplo. Interior do bairro será protegido, mas vias principais teriam novas funções



JARDINS TEMEM MAIS COMÉRCIO COM NOVO ZONEAMENTO

Proposta de Haddad libera mercados e até salão de festa

Adriana Ferraz
Edison Veiga / TEXTOS
Tiago Queiroz / FOTOS

“O comércio deve estar ao alcance e não dentro de um bairro residencial.” A afirmação é da administradora de empresas Maria Camila Brant, de 35 anos, que mora nos Jardins e, assim como boa parte de seus vizinhos, combate as mudanças no zoneamento propostas pela gestão Fer-

nando Haddad (PT) para áreas formadas só por casas. Se aprovada, a lei ampliará o número de corredores comerciais e os usos permitidos.

De acordo com a minuta de lei, o miolo dos Jardins, na zona sul, continuará Zona Estritamente Residencial (ZER), o que veta a instalação de pontos comerciais nas ruas locais. A mudança no zoneamento, caso ocorra, deverá ser sentida nas vias principais, como as Avenidas Brasil, Europa e 9 de Julho e Ruas Groenlândia e Estados Unidos.

Nesses corredores, que já dispõem de comércio, a preocupação diz respeito ao aumento da quantidade de portas

● **Qualidade de vida**
“Vimos para cá em busca de mais qualidade de vida. Se essa revisão do zoneamento for aprovada, vai ser uma desgraça. A região não tem espaço nem estrutura para isso. Seria antiecológico até. As casas têm priorizado o verde. Outros usos implicariam desmatar e impermeabilizar os quintais.”

Sandra Verónica Berenstein Tudisco
@DACHING

comerciais e à ampliação dos usos permitidos. Isso porque a proposta padroniza o comércio ao longo das vias centrais e libera instalação de atividades hoje proibidas, como supermercados, restaurantes e salões de festa. Sem limite de horário de funcionamento.

Estudo realizado pelo engenheiro Ivan Maglio, a pedido de associações de moradores dos Jardins, de Alto de Pinheiros, da City Boqueva e do Jardim das Bandeiras, alerta ainda para a tentativa da Prefeitura de extinguir uma regra que ajuda a proteger o uso residencial mesmo perto dos lotes com frente para os corredores. No zoneamento atual, é liberado o uso não residencial até 40 metros para dentro do bairro – limite que caiu na minuta de lei.

Caso o fim da regra seja aprovado, todo o lote fica liberado para uso comercial, independentemente de sua profundidade. Segundo Maglio, a mudança transformará a característica dos estabelecimentos. “Eles deixarão de ser de baixa intensidade, já que terão uma área maior à sua disposição. Com o tempo, isso fará com que a zona corredor lideira aos bairros deixe de ser uma zona de serviços, direcionada apenas aos moradores da região, para tomar outra proporção”, diz.

Restrições. Oficialmente, a intenção da gestão Haddad é regularizar uma situação já consolidada, apesar de parcialmente proibida. É o caso da Alameda Gabriel Monteiro da Silva. Depois de anos de idas e vindas, a Prefeitura passou a permitir, em 2004, alguns ti-

pos de atividades na via, como escritórios, consultórios, lojas de decoração, padarias e galerias de arte. Restrições que devem ser reduzidas.

“Há 40 anos se discute em São Paulo quais os usos compatíveis com uso residencial. No governo Marta Suplicy (2001-2004), foram criados até grupos de gerenciamento de conflito para se alcançar um ponto em comum. Agora, todo esse histórico está sendo ignorado. A atual gestão não quer discutir o que é ou não apropriado para cada corredor, mas generalizar todos eles”, diz a urbanista Lucila Lacrete, do Jardim das Bandeiras.

A atenção das associações ao contratar um especialista para estudar a proposta de lei é reunir subsídios que ajudem a convencer a Prefeitura a reverter as intervenções. Para o presidente da AME Jardins, Fernando José da Costa, as novas regras contrariam o estilo de vida dos moradores. “A questão não envolve apenas a liberação do comércio, mas o aumento do barulho, do trânsito e da própria circulação de pessoas. Se a lei passar, os Jardins ficarão desconfigurados.”

Verticalização. Não é só o comércio que preocupa. Segundo Maglio, a proposta de zoneamento permite um enorme adensamento populacional na Subprefeitura de Pinheiros. Pelos cálculos, a verticalização pode atingir até 36,7% da regional.

Em alguns casos, os lotes liberados para receber prédios estão colados a ruas estritamente residenciais e sem que haja uma zona de transição entre os usos. Condição que, na análise do engenheiro, pode provocar um “impacto devastador” nos bairros. “Constata-se que na frente de uma quadra de ZER temos a proposta de uma quadra de Zona de Estruturação Urbana (ZEU) do outro lado da rua, sem qualquer tipo de proteção à zona mais frágil, que é exclusivamente residencial.”

O impacto citado deve acontecer no entorno das Avenidas 9 de Julho e Rebouças, consideradas eixos de transporte pelo novo Plano Diretor. Em função dessa classificação e da meta da atual gestão de aproximar moradia de emprego, as vias poderão ser adensadas. A partir desse conceito, a Prefeitura acredita que conseguirá eliminar deslocamentos pela cidade, reduzindo o trânsito local.



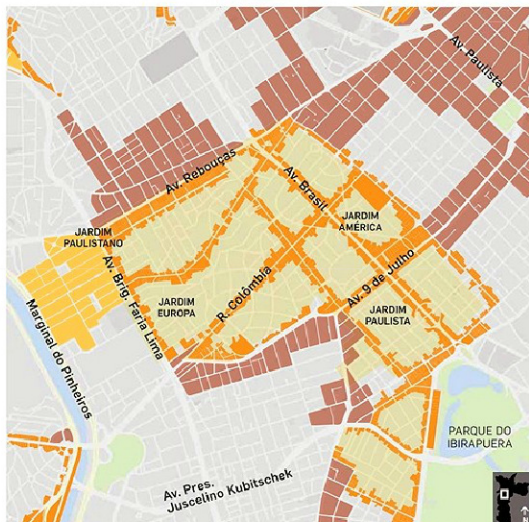
NA WEB

Video. Moradores dos Jardins criticam proposta de revisão do zoneamento

estadão.com.br/e/videojardins

O QUE PODE MUDAR

● Veja os tipos de usos que a Prefeitura propõe no novo zoneamento da cidade



Zona Exclusivamente Residencial

Zona Predominantemente Residencial

Parte das ruas dos Jardins Europa e Paulistano, hoje estritamente residenciais, passará a ser considerada Zona Predominantemente Residencial, o que abre brecha para a instalação de comércios

Zonas Corredor 1 e 2

Apesar de a maioria desses corredores já existir, seu uso é limitado a consultórios, escritórios e outros usos de baixa intensidade. Além de ampliar os usos, liberando até salão de festas, a nova regra criará novos corredores, como na Rua Sampaio Vidal

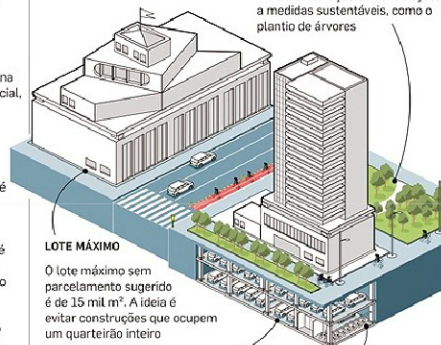
Zona Eixo de Estruturação da Transformação Urbana

Os eixos de transformação são áreas onde a Prefeitura pretende incentivar o adensamento. Algumas delas, porém, estão coladas a bairros residenciais, sem zona de transição para amenizar o impacto

A minuta de lei ainda prevê:

QUOTA AMBIENTAL

Através a liberação de construções e medidas sustentáveis, como o plantio de árvores



LOTE MÁXIMO

O lote máximo sem parcelamento sugerido é de 15 mil m². A ideia é evitar construções que ocupem um quarteirão inteiro

VAGAS DE GARAGEM

Novas construções não serão mais obrigadas a ofertar garagem. Caberá ao empreendedor optar por construir ou não

INCENTIVO PARA BICICLETAS

A proposta exige reserva de um número mínimo de vagas para bicicletas nos novos empreendimentos