

# Metrópole

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

## Reportagem especial \* Urbanismo sob ameaça

**10 mil m<sup>2</sup>**

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 Boqueirão 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.

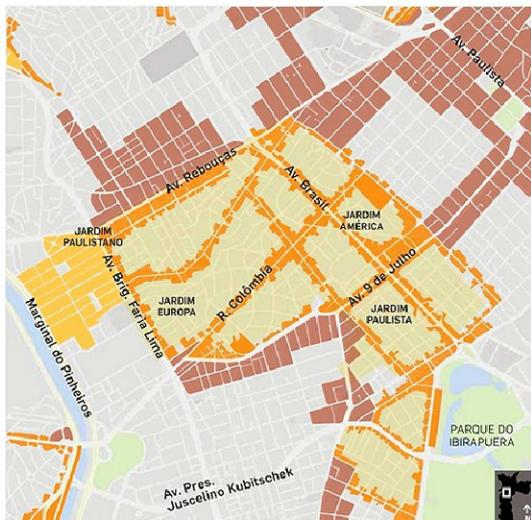
Em alguns casos, os lotes liberados para receber prédios estão colados a ruas estritamente residenciais e sem que haja uma zona de transição entre os usos. Condição que, na análise do engenheiro, pode provocar um “impacto devastador” nos bairros. “Constata-se que na frente de uma quadra de ZER temos 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](http://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

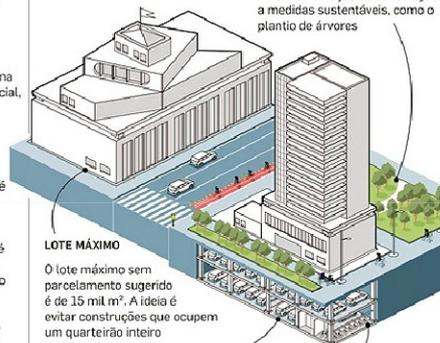
**Zona Eixo de Estruturação da Transformação Urbana**

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**

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



**LOTE MÁXIMO**

O lote máximo sem parcelamento sugerido é de 15 mil m<sup>2</sup>. 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