

Proposta para a Revisão Intermediária do PDE – Segunda Etapa

Retirada da ZEU de áreas situadas em fundo de vale e próximas a cursos d'água, ainda que tamponados, para que o processo de verticalização, que gera impermeabilização e bombeamento d'água subterrânea, não prejudique lençol freático, mitigando-se prejuízos ao meio ambiente e às edificações vizinhas.

A Revisão Intermediária do Plano Diretor Estratégico (PDE) é de suma importância para que se alcance a sustentabilidade nele almejada.

Em que pese o PDE ter optado pelo adensamento nas áreas centrais e próximas aos corredores de transporte, buscando beneficiar a população carente de moradia ou periférica e diminuir a ocupação nas áreas de risco (sujeitas à inundações e à instabilidade geotécnica) e em áreas de preservação permanente (APP), o que que se verificou, infelizmente, foi a entrega de uma cidade toda às Construtoras para mera verticalização, inclusive nos miolos de bairro, com desrespeito à vizinhança, ao direito a ventilação, luminosidade natural e até ao recuo do imóvel vizinho, evidenciando a ausência de alinhamento das diretrizes de planejamento urbano à temática ambiental.

Na demarcação das Zonas de Estruturação da Transformação Urbana (ZEU), buscando-se alto índice demográfico e de construção, parece que foram desconsiderados aspectos próprios de cada quadra. Apenas demarcou-se sem levar em conta a realidade dos elementos ambientais (quer hídricos, geológicos), paisagísticos, culturais dos bairros e, não menos importante, sem atentar aos impactos na vizinhança, com criação de quadras insalubres pelo excesso de sombra, ausência de ventilação, concentração de poluentes e ruídos em razão de trânsito insustentável, sem contar os riscos às edificações existentes ou seja, não se cogitou da aplicação da lei em sua inteireza, que ordena respeito aos pilares da sustentabilidade e meio ambiente equilibrado.

Houve, em outro aspecto, equívoco em confundir verticalização com adensamento demográfico, pois edifícios mais altos, de médio a alto padrão, nem sempre servirão para aumentar o número de pessoas a residir numa quadra, tampouco que tais pessoas deixarão de usar seus veículos para irem à padaria, ou levarem seus filhos ao colégio (veja-se o vídeo do Professor Alex Sartori, intitulado “Verticalização vs Adensamento”, veiculado no Canal “De que são feitas as cidades?” em https://youtu.be/V_vg39PtDN0).

Assim, está na hora de parar tudo e rever não só o PDE mas também vislumbrar as alterações necessárias à Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo (LPUOS).

Na presente proposta o aspecto em foco é a mitigação dos prejuízos aos mananciais, cursos d'água e ao lençol freático da cidade, que vem sofrendo, em várias áreas, com esse “adensamento” e verticalização indiscriminados.

Propõem-se retirar das ZEU, as áreas que hídrica e geologicamente não são indicadas para a verticalização, situadas em fundos de vale, bem como próximas a cursos d'água, ainda que canalizados ou tamponados, e em área com lençol freático raso. Justifica-se a proposta pelo fato de que tais áreas são mais vulneráveis, inclusive a enchentes e inundações que podem ser

agravadas com o alto índice de impermeabilização que a verticalização traz consigo. Ademais, as escavações para execução de subsolo dos empreendimentos e o posterior bombeamento de água subterrânea, furta do lençol freático a água que iria correr pelo percurso natural e ocupar as zonas de saturação do solo.

O rebaixamento do lençol freático executado para a construção dos empreendimentos e suas garagens subterrâneas, intercepta e altera os fluxos hídricos, reduzindo as vazões de cursos d'água na bacia, provocando, também, o alívio da pressão do solo, potencializando os riscos geológicos à vizinhança, pois altera a pressão que antes esse lençol freático exercia no solo, podendo trazer recalques diferenciais do subsolo comprometendo a fundação e estrutura dos imóveis vizinhos e modificação do curso d'água subterrâneo.

Tais riscos, ao que parece, não têm sido avaliados, pois as alterações oriundas do rebaixamento do lençol freático alcançam bem mais longe do que uma ou duas edificações vizinhas ao empreendimento e, geralmente, apenas os imóveis lindeiros aos empreendimentos são objeto de vistoria quando dos licenciamentos.

É de se avaliar, também, que a interceptação ou alteração dos fluxos hídricos, pode prejudicar áreas de manancial, alterando quantitativamente as suas vazões de recarga, bem como o ciclo hidrológico de maneira geral, ensejando na diminuição das vazões afluentes e baixos níveis de reservação de lagos urbanos, como por exemplo o lago do Parque da Aclimação, cujas águas se encaminham para o Rio Tamanduateí e deste para o Rio Tietê.

O tema dos riscos do rebaixamento do lençol freático pode ser visto em https://youtu.be/V_vg39PtDNO e <http://www.forumdaconstrucao.com.br/conteudo.php?a=9&Cod=1575>.