

URBANISMO

Descentralização é tendência para novas moradias

Carlos Villela

carlos.villela@jornaldocomercio.com.br

A expansão urbana para os arredores dos grandes centros metropolitanos é uma das bases do Prado Bairro-Cidade, obra às margens da freeway, no município de Gravataí. Embora sediado em uma área relativamente distante dos burburinhos centrais, o local fica a 15 minutos de carro do aeroporto Salgado Filho e a 25 minutos do Centro de Porto Alegre. Com o primeiro lote sendo entregue em setembro, o empreendimento vai ter capacidade para sediar até 6 mil casas e 25 mil novos moradores quando estiver totalmente concluído.

O projeto urbano começou a ser gestado em 2004, quando foram comprados os primeiros 100 dos 350 hectares que compõem o Prado. No ano seguinte, começou o processo de licenciamento. O CEO do empreendimento, Richard Schwambach, explica que foi identificada uma demanda por loteamentos de grande porte e volume e que, apesar de ser uma região que tinha planos de extensão urbana, não possuía legislação específica para uma obra do porte pretendido. Foi quando houve um trabalho junto ao conselho do Plano Diretor para o

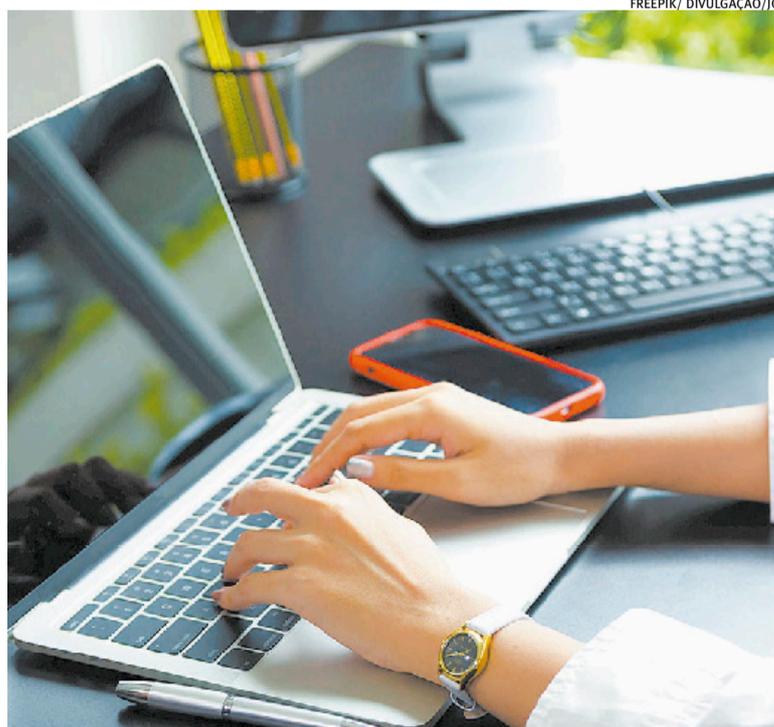
regramento do uso da área.

O Prado foi inspirado em projetos já desenvolvidos no exterior, como nos Estados Unidos, fundamentados no conceito de Novo Urbanismo, modelo norte-americano que surgiu no começo da década de 1980 que visa aprimorar a relação das pessoas com o meio ambiente através de planejamento com foco em espaços abertos e arquitetura ligada ao contexto do local. O bairro vai ter uma unidade da rede Sinodal de ensino, com previsão de conclusão até o final de 2021 e início das atividades em 2022. Com capacidade para 1.500 alunos, a futura escola já tem aproximadamente 100 crianças na lista de espera.

Para a elaboração do projeto, foram pesquisados os resultados dessas experiências de novo urbanismo fora do País, mas adaptados às características brasileiras. Junto com a parte residencial, o projeto traz uma gama de serviços que vão desde comércio até escritórios. “É um desenvolvimento que surge como consequência do loteamento. Isso impulsiona o crescimento e a vida de bairro”, explica Schwambach sobre a demanda que surge após as obras. O primeiro loteamento deve ser entregue em setembro deste ano, com a área de praças internas. A parte pública, que é onde fica a área comercial, vai começar



Prado Bairro-Cidade, entre Gravataí e Porto Alegre, entregará primeiro lote em setembro



Trabalho em casa entrou na rotina de muitas pessoas

a ser desenvolvida no próximo ano.

Para que haja uma unidade arquitetônica atemporal, o Prado criou um código de edificações que deve ser seguido. O morador tem a liberdade de fazer a casa como deseja, desde que seguindo as diretrizes concebidas como parte do projeto. Muros são proibidos. Segundo Schwambach, a inspiração é toda atrelada aos conceitos estéticos do Sul da América do Sul, tanto nas características dos biomas – especialmente o Pampa – quanto as históricas. Para isso, há regras específicas que determinam o uso de pedra, vidro, madeira e aço corten, com o objetivo de ter nas matérias-primas de construção os principais itens de arquitetura. “São materiais que não irão marcar uma era ou década. Estamos trabalhando para criar nosso estilo próprio”, explica o executivo do Prado.

Schwambach conta que, desde o início da pandemia, houve um aumento significativo na procura e nas vendas do loteamento, o que ele atribui ao reconhecimento do modelo como uma alternativa de moradia do futuro. Ele também fala que esse período trouxe, com mais força, a discussão do trabalho em casa, algo que tende a ter adesão para o perfil dos moradores em potencial do Prado.

O professor de Arquitetura e Urbanismo da Feevale Alexandre Bento aponta uma tendência de mais pessoas deixando as grandes cidades rumo a localidades menores ou ao campo, especialmente com o acesso mais universalizado da internet. “No cenário imobiliário, a pandemia tem levado as pessoas a procurarem cada vez mais imóveis com varandas, sacadas e pátios, locais para aproveitar mais

a casa”, analisa Bento. “Muitos temem que ocorram novos momentos de confinamento, então querem se preparar para isso”, avisa o professor de Arquitetura.

Para Bento, é possível que ocorra uma reversão de tendência de mercado – o qual estava em estado de estagnação antes da pandemia, e agora, em sua visão, sofreu uma “chacoalhada”. Até recentemente, a tendência era a procura por apartamentos menores mas com boa oferta de infraestrutura nos prédios, como playground, academia, piscina e áreas de lazer. Ele acredita que também pode seguir no pós-pandemia o uso das casas para atividades sociais e confraternizações ao invés de ambientes externos. “Isso já ocorria por questões relacionadas à segurança, e deve se manter uma tendência após a pandemia”, afirma o arquiteto.