

Observa-se que o plano exclui as vias que estão dentro do perímetro do tombamento. Daí se conclui que há um entendimento de que este instrumento legal funciona como um congelamento definitivo e que não pode ser questionado e até mesmo alterado. O que se propõe neste trabalho é um diálogo com os órgãos de preservação de patrimônio cultural - CONPRESP - Conselho Municipal de Preservação do Patrimônio Histórico, Cultural e Ambiental da Cidade de São Paulo e do CONDEPHAAT - Conselho de Defesa do Patrimônio Histórico Arqueológico, Artístico e Turístico do Estado de São Paulo – a fim de rever a resolução de tombamento destas áreas, permitindo o adensamento destas vias.

O plano diretor, portanto, coincide com as diretrizes de tombamento ao estabelecer uso estritamente residencial de baixa densidade. Chama atenção o fato de vias de importância metropolitana, que já não conservam o aspecto desejado de Bairro Jardim, continuarem sendo geridas por estas leis. Como consequência observa-se a descontinuidade do tecido urbano com diversos lotes vagos e imóveis ociosos. É evidente, portanto, que o valor de “bairro jardim” que se deseja preservar já se perdeu. São vias com baixa arborização e tráfego intenso de veículos. As demais áreas dos bairros, adjacentes a estes eixos, ainda preservam este caráter, objeto do tombamento.

Entende-se que é possível promover o adensamento a partir de verticalização controlada, com proposta de uso misto, aumentando a utilização da infraestrutura disponível.



- Importante eixo de ligação da Zona Oeste ao Centro
- Existência de corredor de ônibus
- Eixo da Linha 4 do metro - no trecho de área tombada está a estação Fradique Coutinho
- Baixa densidade, grande quantidade de terrenos vazios e edifícios ociosos.

Uma síntese das diretrizes da resolução de tombamento dos jardins (Resolução 02/1986 da Secretaria de Estado da Cultura)

- a. A atual traçado urbano, representado pelas ruas e praças publicas contidas entre os alinhamentos dos lotes particulares;
- b. a vegetação, especialmente a arbórea, que passa a ser considerada como bem aderente
- c. as atuais linhas demarcatórias dos lotes, pois são também históricas estas superfícies, sendo o baixo adensamento populacional delas decorrentes tão importante quanto o traçado urbano”.
- Serão as seguintes diretrizes gerais:
- a. O gabarito máximo permitido das novas construções sera de 10 (dez) metros a partir do nível mediano da guia na testada do lote
- b. Não serão permitidas alterações no sistema viário, bem como mudanças em guias e largura de calçadas, sem prévia autorização do CONDEPHAAT
- c. Não serão permitidos desdobros ou subdivisão de lotes na área do presente tombamento. Os casos de desmembramento e remembramento serão objeto de deliberação prévia do CONDEPHAAT.
- d. Todos os projetos deverão respeitar a arborização existente, sendo obrigatória a apresentação gráfica da locação dos elementos arbóreos do lote, com respectiva discriminação de cada espécie (nome vulgar ou científico) e fotografia.

A proposta de revisão das Zonas de Centralidade Linear em ZER1 considera que estes eixos poderão ser adensados, a partir da alteração das resoluções de tombamento dos bairros. As novas diretrizes estabelecem parâmetros que considerem as especificidades e características específicas de cada área.

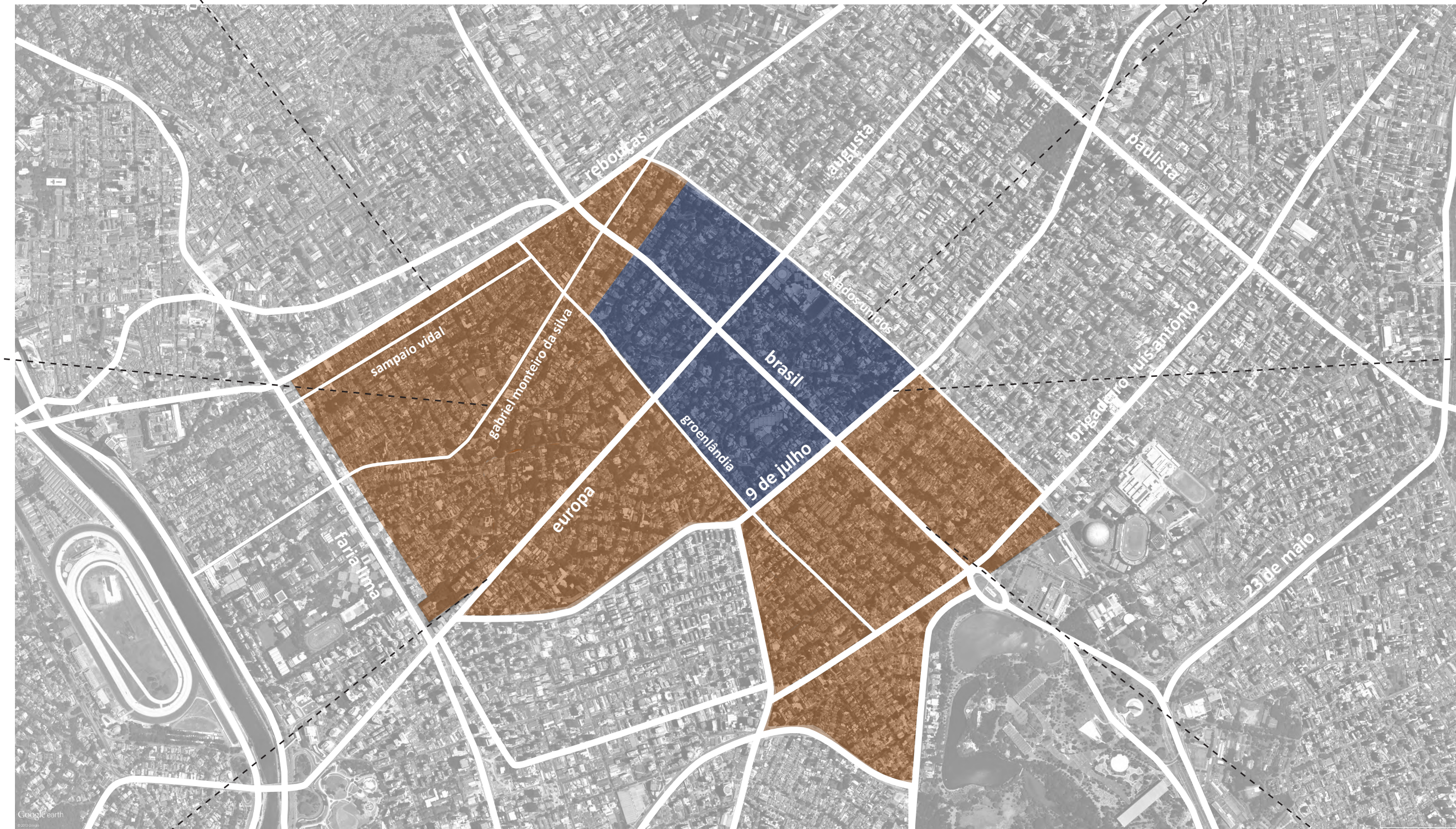
Alguns critérios específicos serão adotados em função dos diferentes carâteres das vias (como por exemplo largura da via, tipo de infraestrutura disponível)



- Conexão da Avenida Brigadeiro Luís Antonio com a Zona Oeste
- Não apresenta sistema de corredor de ônibus ou outro transporte coletivo
- Via alternativa à Avenida Brasil no sentido Leste Oeste - intenso fluxo de automóveis.
- Mantem a tipologia de bairro jardim, entretanto o uso não é estritamente residencial



- Via alternativa a Avenida Rebouças
- Intenso uso comercial lojas de moveis e decorações – estes imoveis usam o recuo frontal como estacionamento, comprometendo o uso das calçadas e o trafego de veículos
- Via de trafego intenso de automóveis - não apresenta sistema de corredor de onibus ou outro transporte coletivo
- Mantém a tipologia de bairro jardim



- Perímetro de tombamento- Jardins Paulistano, Paulista e Europa
■ Perímetro de tombamento- Jardim America



- Importante eixo de circulação Norte e Sul da cidade
- Existência de Corredor de Ônibus
- Baixa densidade, grande quantidade de terrenos vazios e edifícios ociosos.



- Eixo de ligação das zonas Oeste e Sul com o centro da cidade
- Mantém a tipologia construtiva de bairros jardins
- Não tem uso residencial, apenas comércio e serviços
- Não tem sistema de corredor de onibus

Áreas dos bairros jardins que preservam uso estritamente residencial e tipologia construtiva conforme estabelecido na resolução de tombamento SC02/1986



Rua Mariana Correia - Jardim Paulistano



Rua Italia - Jardim Europa



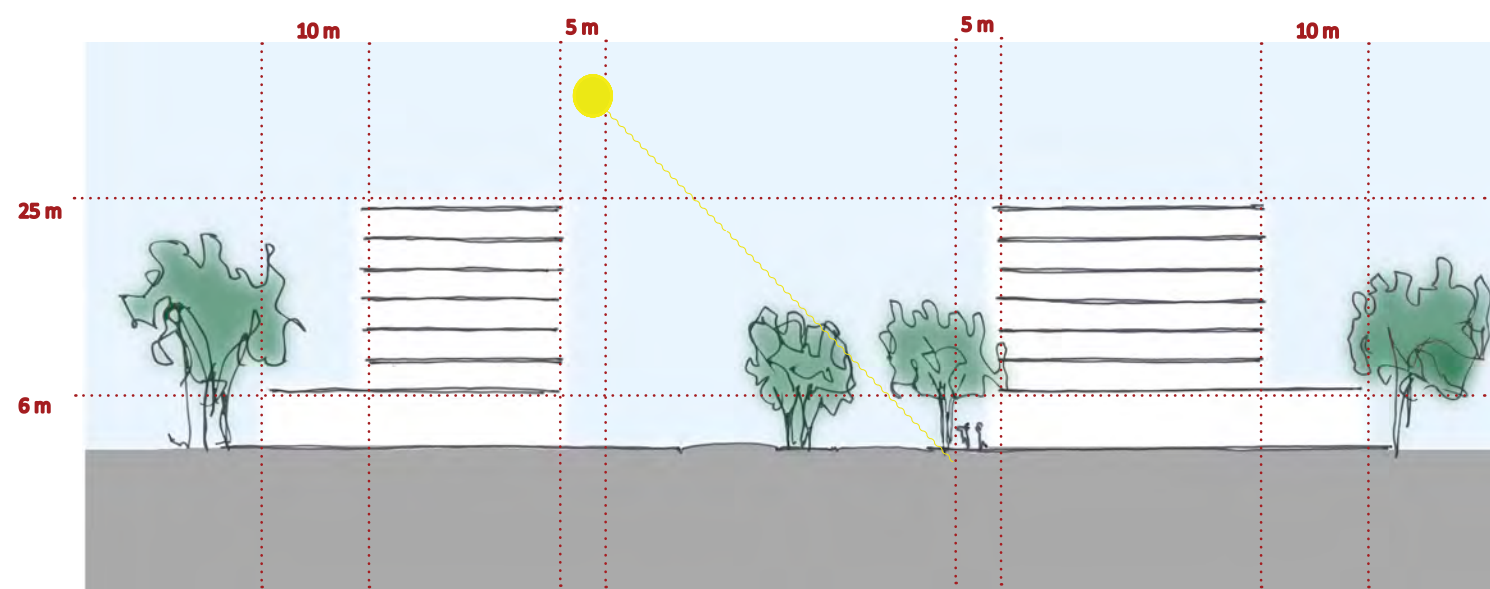
Rua Alemanha- Jardim Europa



Rua Nicaragua- Jardim America



- Avenida Brasil
- Importante via que faz parte da conexão desde a marginal Tietê até o Ibirapuera e Zona Sul da cidade - Avenida Sumaré, Avenida Henrique Schaumann, Avenida Brasil, Avenida Rubem Berta e Avenida Washington Luís)
 - Via de tráfego intenso de automóveis - não apresenta sistema de corredor de ônibus ou outro transporte coletivo
 - Mantém a tipologia construtiva dos Bairros Jardim, entretanto o uso não é estritamente residencial
 - Grande quantidade de imóveis ociosos



Corte da Avenida Rebouças

Diretrizes de uso e ocupação do lote:

Taxa de ocupação = 70%

Coefficiente de aproveitamento máximo = 3

Taxa de permeabilidade = 15%

Gabarito máximo = 25 metros

Recuos:

Frontal 5 metros

Lateral inexistente

Fundos inexistente para altura de 6 metros e 10 metros para volumes superiores

Vagas de estacionamento (quantidade máxima não computável):

01 vaga por unidade habitacional

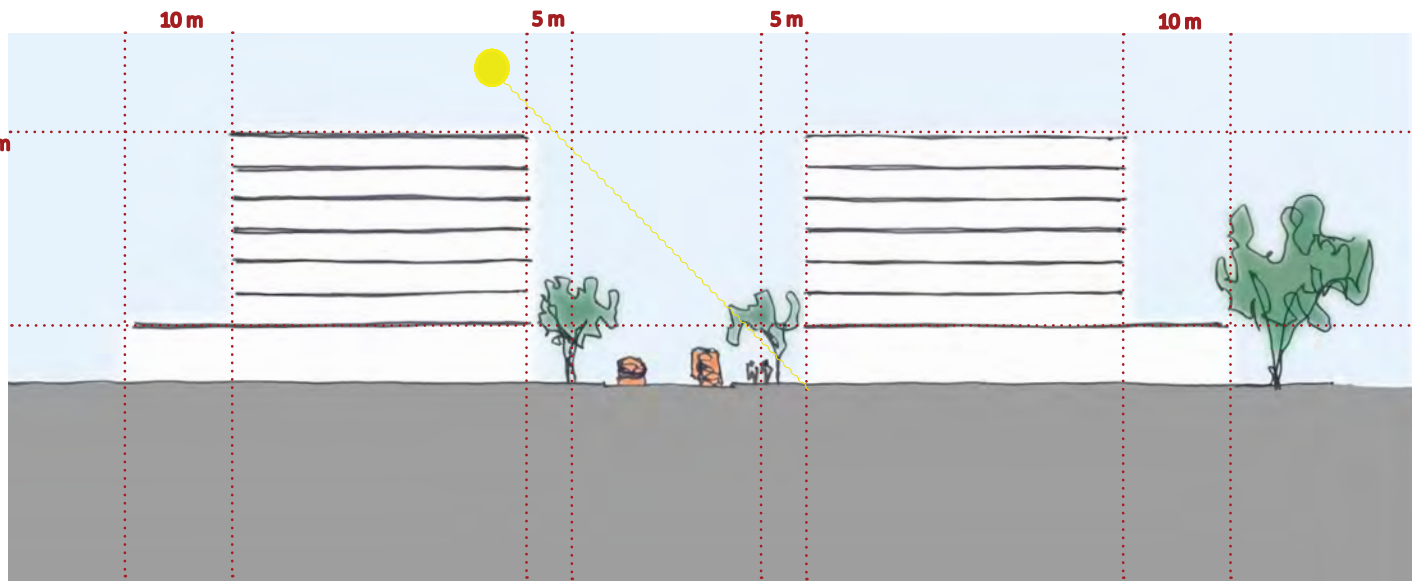
01 vaga para cada 100m2 para NR1 e NR2

pode-se estabelecer a desobrigação de atendimento ao número mínimo de vagas de estacionamento de veículos para os usos não residenciais.

Cota Parte Máxima= 20

Mínimo de 50% de habitação por quadra

50% da área computável de habitação para HIS



Corte da Rua Gabriel Monteiro da Silva

Diretrizes de uso e ocupação do lote:

Taxa de ocupação = 70%

Coefficiente de aproveitamento máximo = 3

Taxa de permeabilidade = 15%

Gabarito máximo = 25 metros

Recuos:

Frontal 5 metros

Lateral inexistente

Fundos inexistente para altura de 6 metros e 10 metros para volumes superiores

Vagas de estacionamento (quantidade máxima não computável):

01 vaga por unidade habitacional

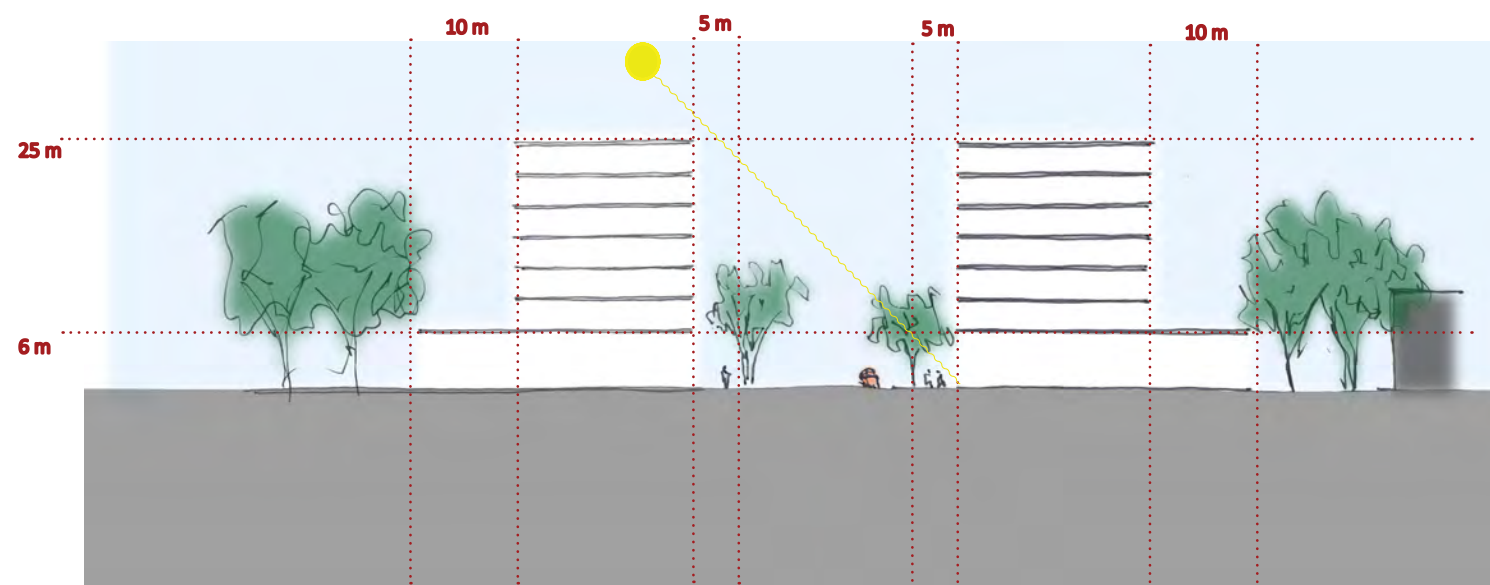
01 vaga para cada 100m2 para NR1 e NR2

pode-se estabelecer a desobrigação de atendimento ao número mínimo de vagas de estacionamento de veículos para os usos não residenciais.

Cota Parte Máxima= 32

Mínimo de 75% de habitação por quadra

30% da área computável de habitação para HIS



Corte da Avenida Europa

Diretrizes de uso e ocupação do lote:

Taxa de ocupação = 70%

Coefficiente de aproveitamento máximo = 3

Taxa de permeabilidade = 15%

Gabarito máximo = 25 metros

Recuos:

Frontal 5 metros

Lateral inexistente

Fundos inexistente para altura de 6 metros e 10 metros para volumes superiores

Vagas de estacionamento (quantidade máxima não computável):

01 vaga por unidade habitacional

01 vaga para cada 100m2 para NR1 e NR2

pode-se estabelecer a desobrigação de atendimento ao número mínimo de vagas de estacionamento de veículos para os usos não residenciais.

Cota Parte Máxima= 32

Mínimo de 75% de habitação por quadra

30% da área computável de habitação para HIS

DIRETRIZES

a.Taxa de ocupação: 70%

b.Coefficiente de aproveitamento máximo = 3

c.Taxa de permeabilidade 15%

d.Gabarito máximo = 25 metros

e.Recuos: Frontal = 5 metros para toda a área com exceção dos trechos compreendidos no Jardim América, onde o recuo frontal será de 6 metros. Esta decisão se dá pelo respeito aos recuos existentes atualmente nestas áreas.

O recuo frontal das edificações não poderá ter estacionamento de automoveis

50% da área do recuo frontal deverá ser permeável – conforme a resolução de tombamento:

“destinada a ajardinamento com alta densidade arbórea, não sendo computado para este cálculo a superfície sobre laje”

ateral = inexistente

Fundos = para os volumes de altura máxima de 6 metros não haverá recuo de fundo. Para os volumes acima desta altura o recuo mínimo será de 10 metros. Este recuo das construções mais altas visa, prioritariamente, garantir um afastamento em relação aos lotes que fazem divisa ao fundo.

VAGAS DE ESTACIONAMENTO

Em relação as vagas de estacionamento adota-se os seguintes critérios propostos no novo plano, ou seja:

a.”serão consideradas não computáveis as áreas cobertas, em qualquer pavimento, destinadas a carga e descarga, circulação, manobra e estacionamento de veículos, desde que o número de vagas de garagem observe os seguintes limites:

•nos empreendimentos residenciais: um total de até uma vaga de estacionamento por unidade habitacional;

•nos empreendimentos não residenciais: uma vaga de estacionamento para cada 100m2 (cem

metros quadrados) de área construída computável, desprezadas as frações

b.A quota de garagem máxima será de 28 m2 (vinte e oito metros quadrados)

c.pode-se estabelecer a desobrigação de atendimento ao número mínimo de vagas de estacionamento de veículos para os usos não residenciais.

d. O numero de vagas que exceder os critérios acima estabelecidos entrarão no cálculo de área computável.

USOS

HABITACIONAL

Serão estabelecidos dois valores para Cota Parte Máxima

a. 20 (vinte) para os corredores da Avenida Rebouças e Avenida Nove de Julho

b. 32 (trinta e dois) para os eixos das Ruas Estados Unidos, Groenlandia, Gabriel Monteiro da Silva e Avenida Brasil

Ainda para garantir a diversidade de uso, alguns incentivos:

Será estabelecida uma cota mínima de habitação por quadra. A intenção é de que ao longo dos eixos exista sempre uma quantidade mínima de edifícios residenciais.

Assim sera estabelecido o percentual mínimo por quadra de:

a. 50% de habitação para os corredores da Avenida Rebouças e Avenida Nove de Julho

b. 75% de habitação para os eixos das Ruas Estados Unidos, Groenlandia, Gabriel Monteiro da Silva e Avenida Brasil

Para implantação de HIS e HMP fica estabelecido percentual mínimo de:

a. 50% da área computável nos corredores da Avenida Rebouças e Avenida Nove de Julho

b. 30% da área computável nos eixos das Ruas Estados Unidos, Groenlandia, Gabriel

Monteiro da Silva e Avenida Brasil

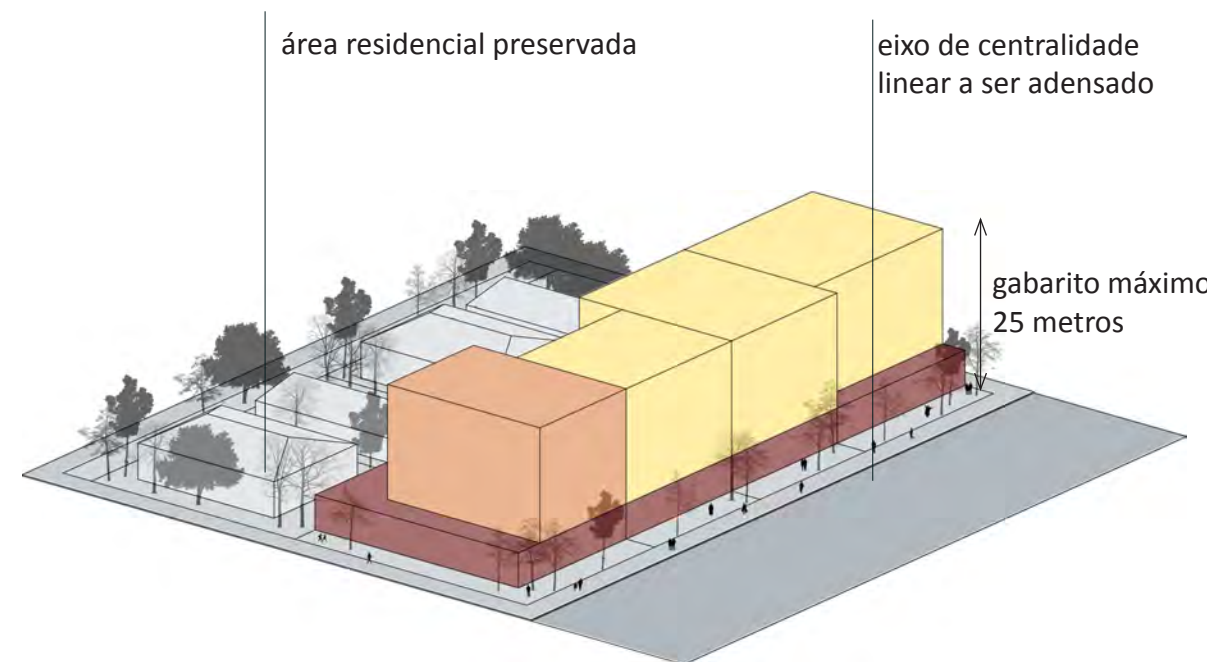
Não será permitido o remembramento dos lotes demarcados nos eixos com os lotes que permanecem sob a legislação de preservação de patrimônio cultural.



Térreo de comércio e serviços- mín 50% de habitação

Térreo de comércio e serviços- mín 75% de habitação

0 100 500 1000m

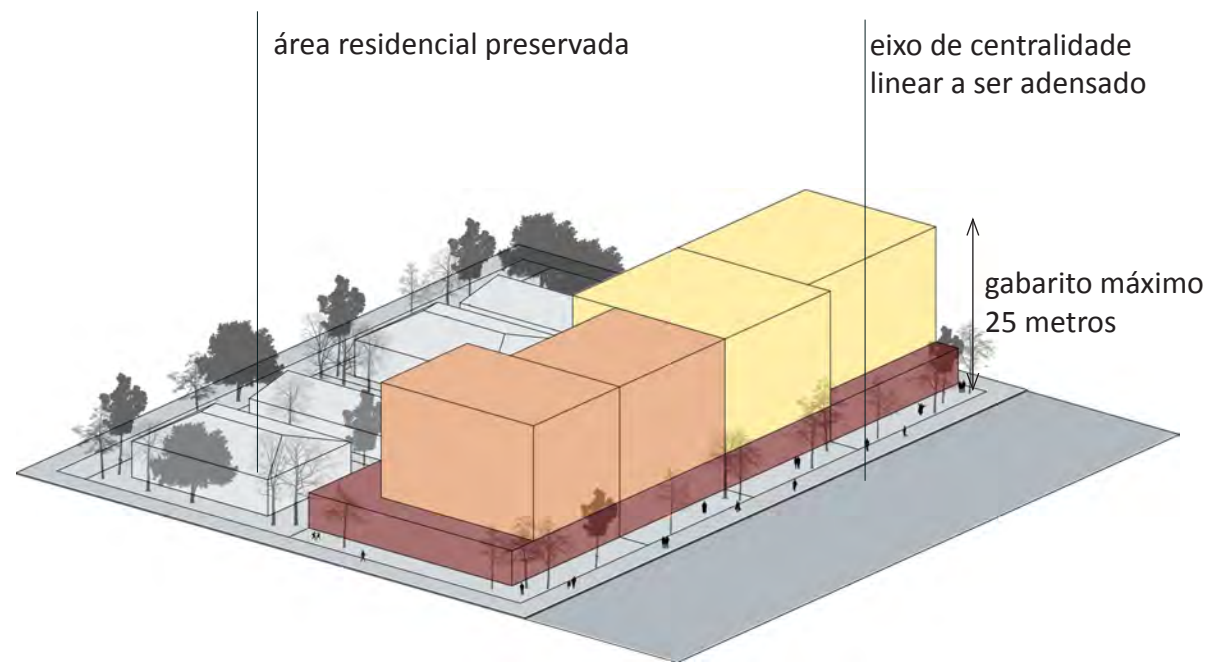


Exométrica : avenida Europa, Gabriel Monteiro da Silva, Estados Unidos

Uso de comercio e serviços 25% da área total

Uso residencial 75% da área total

Uso comercial - embasamento com fachada ativa

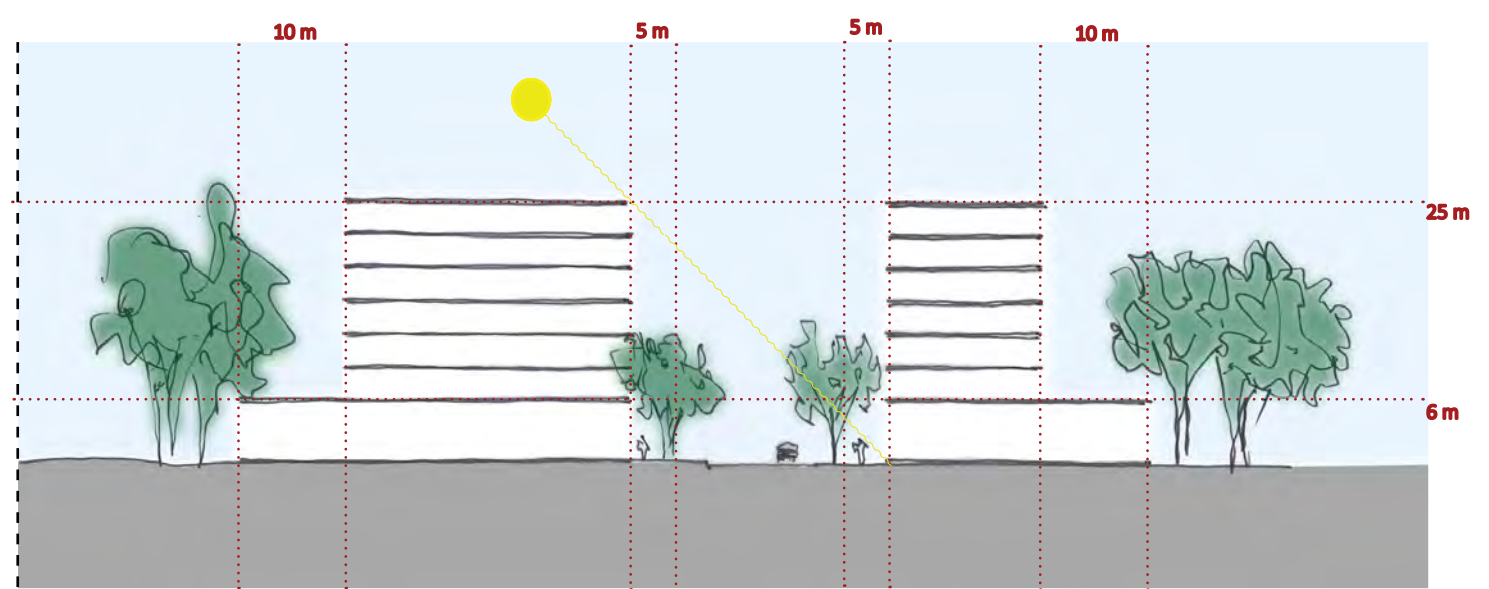


Exométrica : avenida Rebouças, Avenida 9 de Julho e Avenida Brasil

Uso de comercio e serviços - 50% da área total

Uso residencial - 50% da área total

Uso comercial - embasamento com fachada ativa



Corte da Rua Estados Unidos

Diretrizes de uso e ocupação do lote:

Taxa de ocupação = 70%

Coefficiente de aproveitamento máximo = 3

Taxa de permeabilidade = 15%

Gabarito máximo = 25 metros

Recuos:

Frontal 5 metros

Lateral inexistente

Fundos inexistente para altura de 6 metros e 10 metros para volumes superiores

Vagas de estacionamento (quantidade máxima não computável):

01 vaga por unidade habitacional

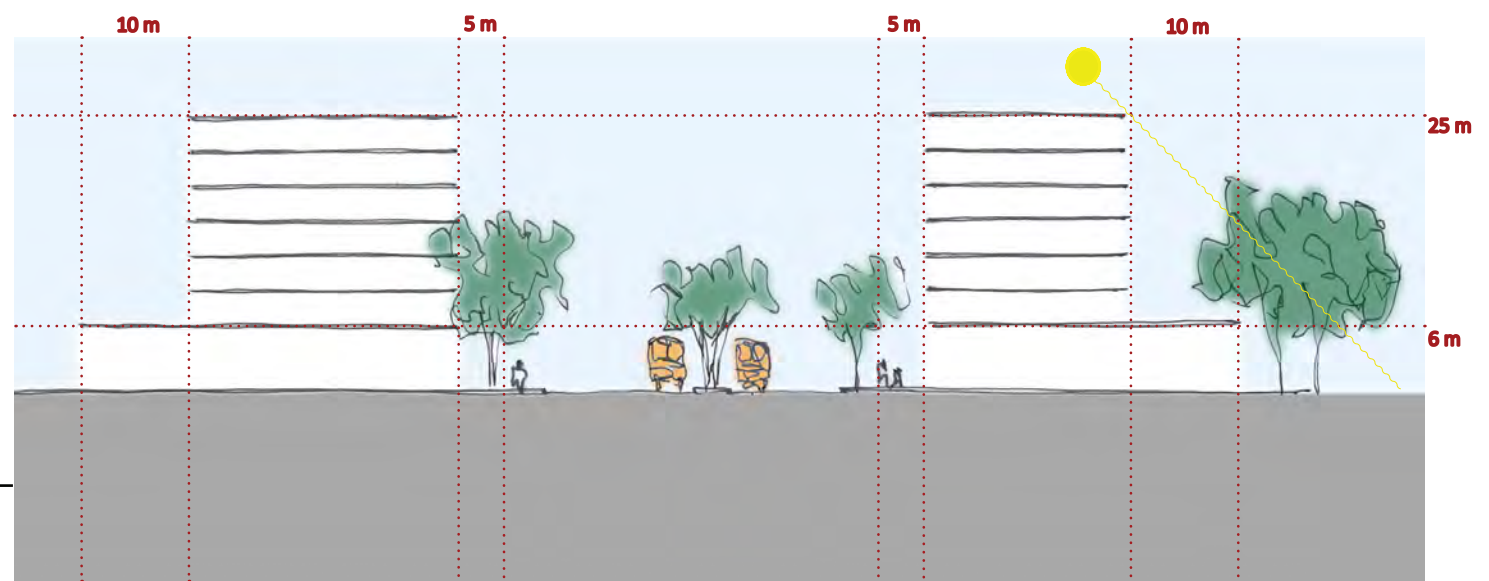
01 vaga para cada 100m2 para NR1 e NR2

pode-se estabelecer a desobrigação de atendimento ao número mínimo de vagas de estacionamento de veículos para os usos não residenciais.

Cota Parte Máxima= 32

Mínimo de 75% de habitação por quadra

30% da área computável de habitação para HIS



Corte da Avenida 9 de Julho

Diretrizes de uso e ocupação do lote:

Taxa de ocupação = 70%

Coefficiente de aproveitamento máximo = 3

Taxa de permeabilidade = 15%

Gabarito máximo = 25 metros

Recuos:

Frontal 5 metros

Lateral inexistente

Fundos inexistente para altura de 6 metros e 10 metros para volumes superiores

Vagas de estacionamento (quantidade máxima não computável):

01 vaga por unidade habitacional

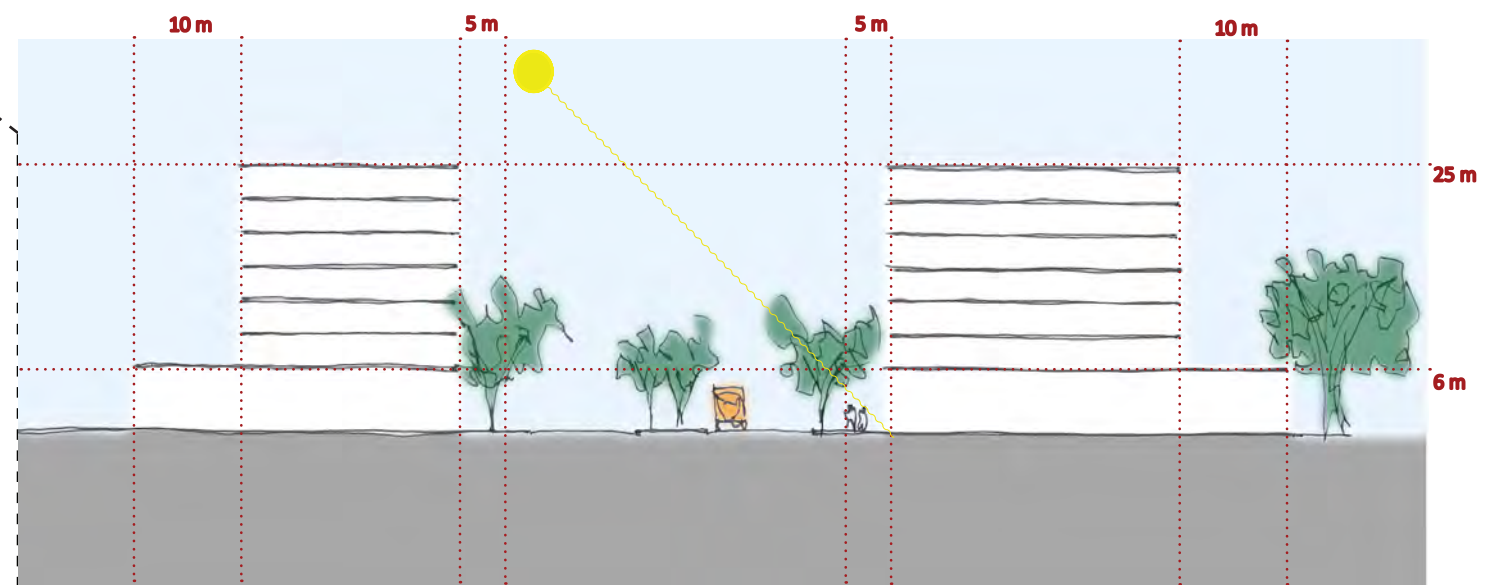
01 vaga para cada 100m2 para NR1 e NR2

pode-se estabelecer a desobrigação de atendimento ao número mínimo de vagas de estacionamento de veículos para os usos não residenciais.

Cota Parte Máxima= 20

Mínimo de 50% de habitação por quadra

50% da área computável de habitação para HIS



Corte da Avenida Brasil

Diretrizes de uso e ocupação do lote:

Taxa de ocupação = 70%

Coefficiente de aproveitamento máximo = 3

Taxa de permeabilidade = 15%

Gabarito máximo = 25 metros

Recuos:

Frontal 5 metros

Lateral inexistente

Fundos inexistente para altura de 6 metros e 10 metros para volumes superiores

Vagas de estacionamento (quantidade máxima não computável):

01 vaga por unidade habitacional

01 vaga para cada 100m2 para NR1 e NR2

pode-se estabelecer a desobrigação de atendimento ao número mínimo de vagas de estacionamento de veículos para os usos não residenciais.

Cota Parte Máxima= 32

Mínimo de 75% de habitação por quadra

30% da área computável de habitação para HIS



Imagem da proposta para Avenida Rebouças



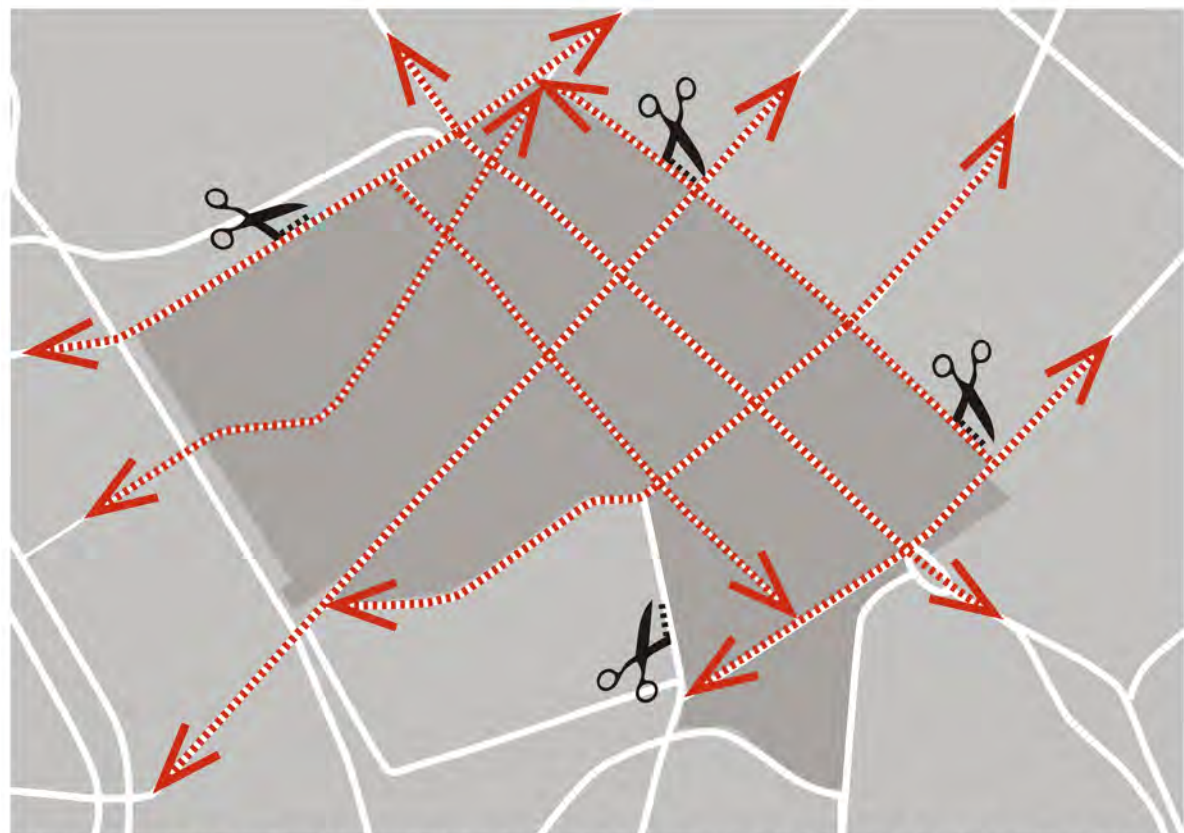
imagem da porposta para Rua Gabriel Monteiro da Silva



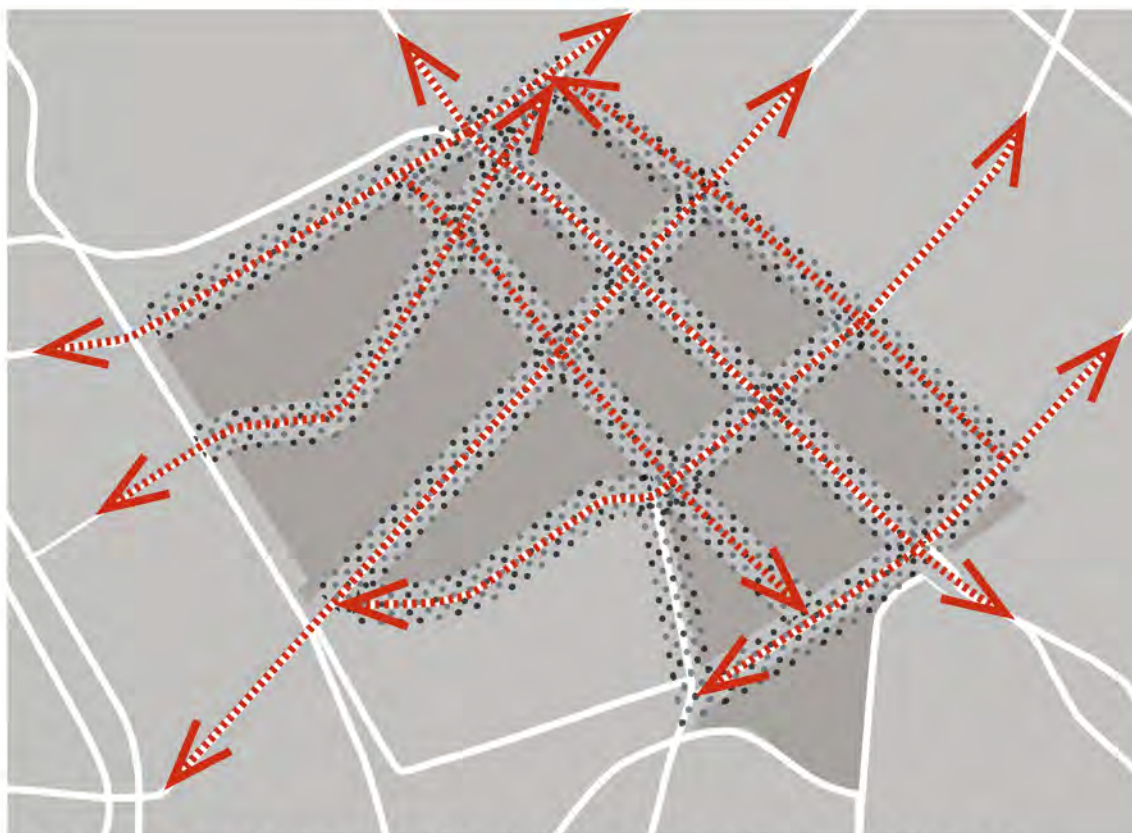
Imagem da Proposta para a Avenida Europa



Térreo de comércio e serviços- mín 50% de habitação
Térreo de comércio e serviços- mín 75% de habitação



SITUAÇÃO ATUAL: FLUXOS METROPOLITANOS E INTERRUPÇÃO DO TECIDO URBANO



PROPOSTA: ZONAS DE TRANSIÇÃO NOS EIXOS DE FLUXO METROPOLITANO



Imagem da proposta para Rua Estados Unidos



imagem da proposta para Avenida 9 de Julho



Imagem da proposta para Avenida Brasil

CONCLUSÃO

A proposta de cidade compacta, colocada nas diretrizes do novo plano diretor se depara com situações consolidadas na cidade, que por vezes, podem ser um entrave. Os bairros tombados estabelecem áreas de baixa densidade que, se por um lado, tem um caráter importante de pulmão de área verde, por outro, em vários casos, acaba por promover uma subutilização da Infraestrutura existente. Com a proposta de verticalização dos eixos de mobilidade que atravessam a área dos jardins, ficou clara a possibilidade de aliar o desejo de adensamento com o da preservação desta tipologia de “cidade Jardim”.

Não se trata de desconsiderar as virtudes deste trecho da malha urbana. Ao contrário, a multiplicidade de usos é de extrema conveniência para os usuários desta área. Os critérios adotados nesta proposta podem ser aplicados também para o bairro tombado do Pacaembu e para outras ZER1 da cidade, tais como o Alto de Pinheiros, Alto da Lapa, Butantã. Estes bairros, apesar de não ter a incidência do tombamento tem outra sobreposição de leis. Ainda são regidos pelos critérios da Cia City, que os desenhou. Outra sobreposição de legislação que merece ser revisada