

CORREDOR URBANÍSTICO AVENIDA NOSSA SENHORA DO SABARÁ

Propostas para um eixo em transformação

JUSTIFICATIVA



Foto aérea da Avenida Nações Unidas, destacando a Avenida Nossa Senhora do Sabará. Disponível em: <http://www.skyscrapercity.com/showthread.php?t=1155733&page=17> Acesso em: 11 dezembro 2014

Os alunos do Centro Universitário Senac escolheram a região Sul da cidade de São Paulo para elaboração dos ensaios propostos por este workshop. Feita uma primeira análise da região e das pranchas vencedoras do concurso Ensaios Urbanos, o grupo decidiu abordar a Avenida Nossa Senhora do Sabará por se tratar de uma importante via na região, uma coletora de grande porte e extensão que cruza a subprefeitura de Santo Amaro.

A escolha desta avenida também se justifica por ser uma tipologia de via comum a setores da cidade que foram adquirindo características de centralidade local conforme ocorreu a expansão urbana. Avenidas que estão na periferia dos grandes eixos de transformação urbana, mas que são significativas numa escala intermediária ainda mais ampla que a do bairro, e cuja função fica entre coletora e estrutural na medida em que corta vários bairros. Também têm em comum a forma de caracterização de sua paisagem que foi se transformando paulatinamente de uso residencial para de comércio e serviços com adaptações tipo "puxadinhos", de modo que não há grande interesse de preservação histórica das fachadas.



Avenida com áreas de transformação de uso e gabarito através de grandes empreendimentos.



Muitos veículos são estacionados ao longo da avenida na faixa restrita ao transporte público atrapalhando o fluxo.



Há um grande fluxo de pedestres e de veículos motorizados devido a extensão da avenida e as conexões existente com os diversos bairros.



Foto da situação característica da avenida. A maioria das construções são de gabarito baixo e de uso comercial.

DIAGNÓSTICO



Mapa de Eixo de Estruturação Urbana previsto. Disponível em <http://gestaourbana.prefeitura.sp.gov.br/arquivos/pde_camara/separados/PDE_Mapa3A_EixosPrev>. Acesso em 11 dezembro 2014.

LEGENDA
 Área de Influência Existente
 Área de Influência Prevista Corredor de Ônibus (2016)
 Trem: Linha e Estação Existentes
 Corredor de Ônibus Municipal Planejado (2016)

100m 500m 1000m 2000m

A Avenida Nossa Senhora do Sabará liga os bairros Jardim Bélgica, Jardim Anhanguera, Jardim Itapeva, Jardim Campo Grande, Vila Romano, Vila Arriete, Jardim Ubirajara e Vila Emir, cortando as avenidas Washington Luís e Interlagos, chegando até à represa Billings no bairro Jardim Pedreira, também na zona Sul.

A Avenida está passando por transformações de uso e gabarito que vêm ocorrendo em diferentes proporções e períodos ao longo dela. Para efeito explicativo iremos dividir a avenida em três trechos. No primeiro, entre as Avenidas Washington Luís e Sargento Lourival Alves de Souza, houve uma mudança mais expressiva a partir dos anos 2000, com o surgimento de grandes empreendimentos de alto gabarito, cercados por muros altos, fechados em si e monofuncionais.

No segundo e mais extenso trecho, entre as Avenidas Sargento Lourival Alves de Souza e Interlagos, as mudanças estão ocorrendo lentamente, com o surgimento de grandes empreendimentos de único uso, em função da existência de glebas maiores.

Já no terceiro e último trecho, entre a Avenida Interlagos e a Estrada do Alvarenga, as mudanças ocorridas até agora são pontuais, porém o grupo percebeu indícios de transformação em curso.

A partir dos levantamentos realizados o grupo percebeu também que o material disponível sobre a história e mapas da região é escasso e/ou inexistente, fato que mostra o quanto a região, no passado, esteve fora dos grandes eixos de transformação urbana da cidade.

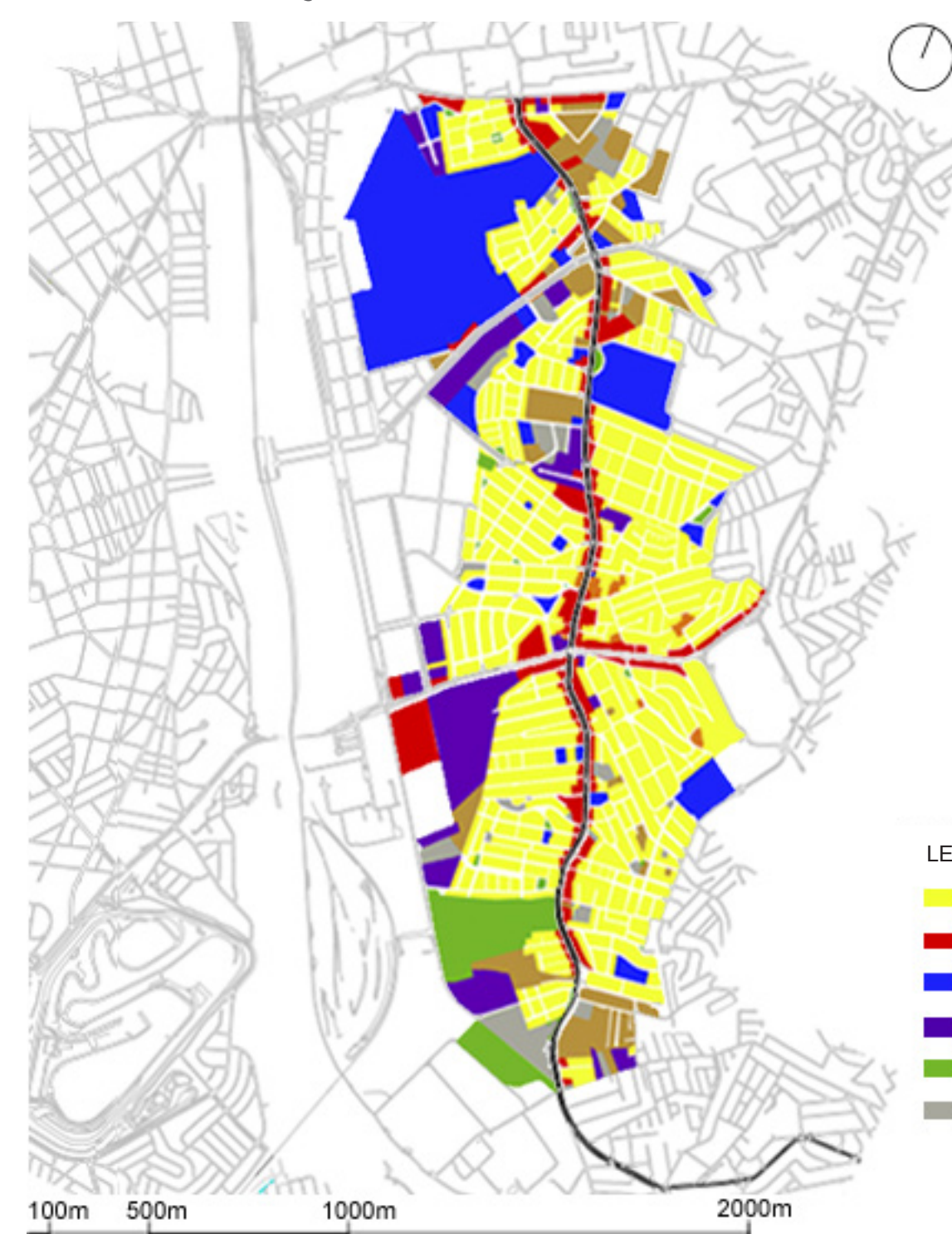
Atualmente, o uso predominante nos lotes lindeiros à avenida é de comércios e serviços de pequeno e médio porte, de âmbito local, com residências nos lotes posteriores. Há ainda algumas grandes glebas de uso industrial, vistas como potencialidade para adensamento e ocupação por novos usos.

LEVANTAMENTOS



Foto satélite da região, via Google Maps. Disponível em: <http://maps.google.com.br>. Acesso em: 11 dezembro 2014.

USO E OCUPAÇÃO DO SOLO



LEGENDA
 Residencial
 Comércio e serviço
 Institucional
 Industrial
 Área verde
 Área vazia

100m 500m 1000m 2000m

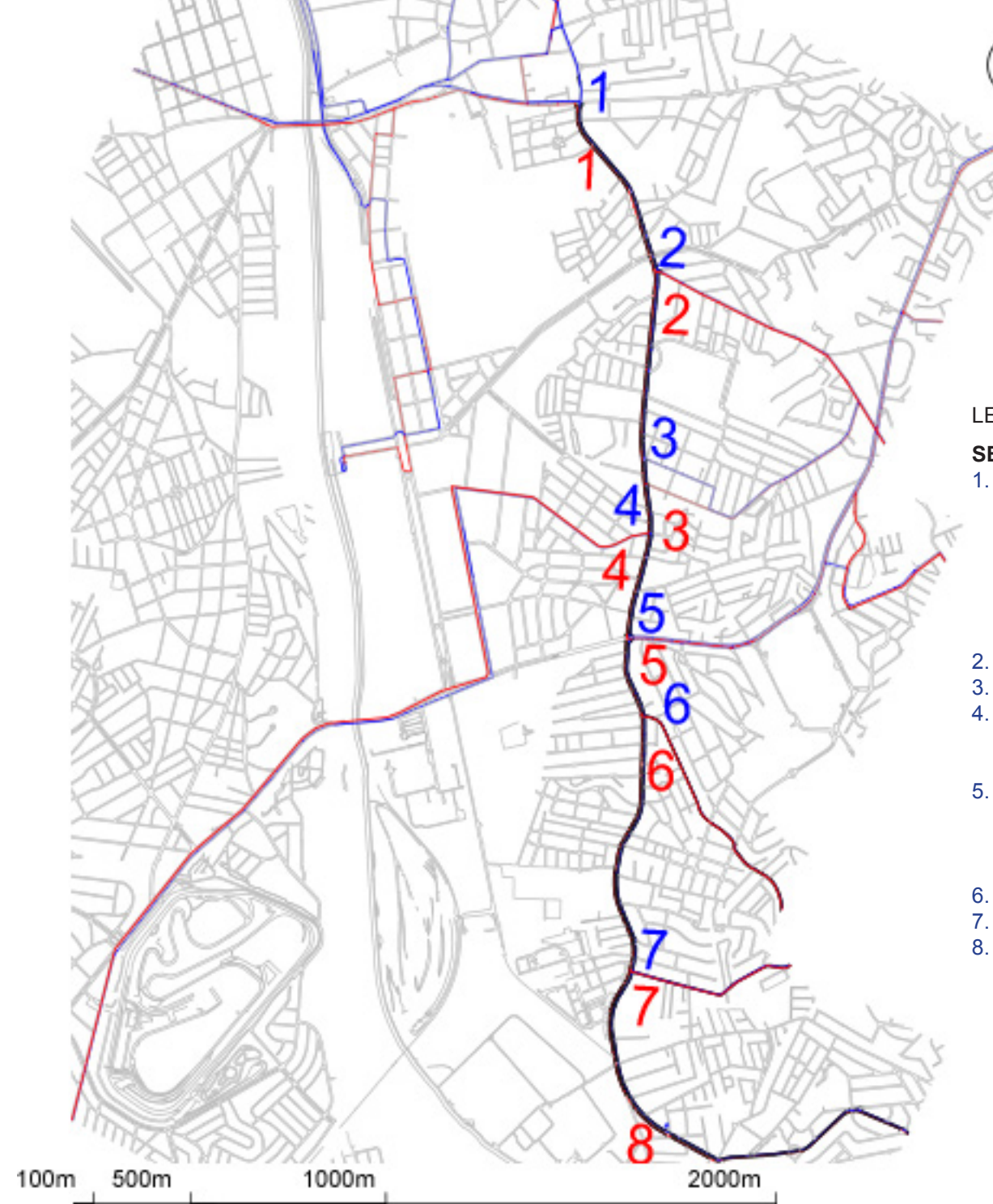
CONEXÕES



LEGENDA
 Fluxo alto
 Fluxo médio

100m 500m 1000m 2000m

FLUXOS TRANSPORTE PÚBLICO



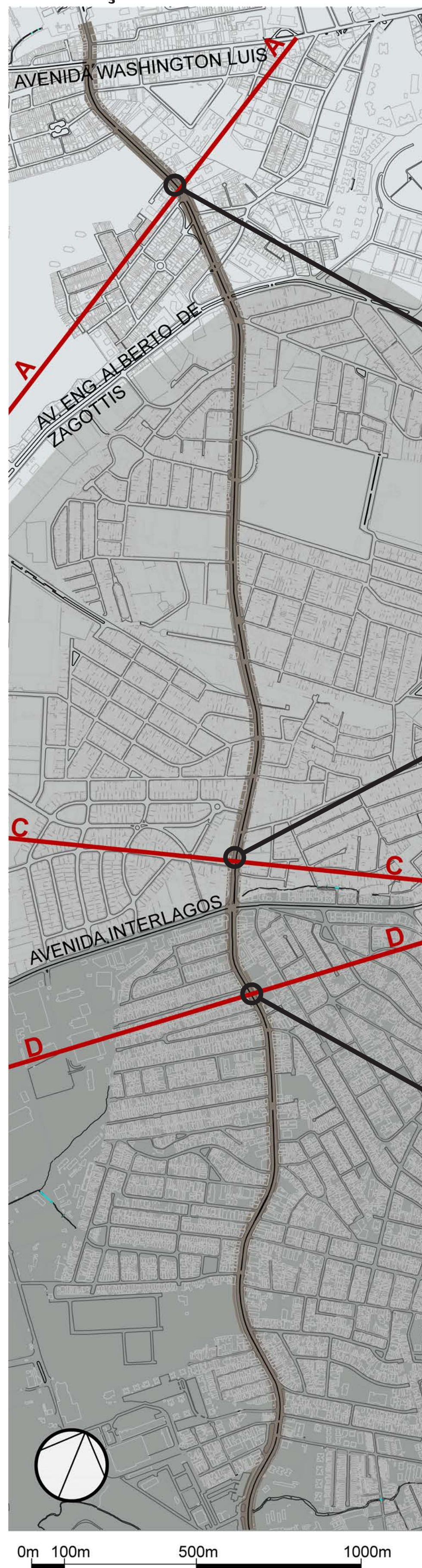
LEGENDA
SENTIDO CENTRO
 1. Term. Santo Amaro
 Santo Amaro
 Pinheiros
 Shop. SP Market
 Metrô Vila Mariana
 Praça do Correio
 Jardim Herculano
 2. Santo Amaro
 3. Santo Amaro
 4. Pinheiros
 Metrô Vila Mariana
 Praça do Correio
 5. Term. Santo Amaro
 Santo Amaro
 Shop. SP Market
 Jardim Herculano
 6. Santo Amaro
 7. Santo Amaro
 8. Term. Santo Amaro
 Santo Amaro
SENTIDO BAIRRO
 1. Vila Império
 Jardim Apura
 Jardim Selma
 Metrô Jabaquara
 Metrô Conceição
 Term. Pareheiros
 Elforado
 Jardim Luso
 Vila Guacuri
 Sesc-Orion
 Shop. Interlagos
 2. Jardim Selma
 3. Jardim Mirian
 4. Vila São José
 Term. Pareheiros
 Sesc-Orion
 5. Vila Império
 Jardim Apura
 Jardim Selma
 Metrô Jabaquara
 Metrô Conceição
 Jardim Luso
 Jardim Herculano
 6. Missionaria
 7. Missionaria
 8. Jardim Apura
 Vila Guacuri
 Eldorado

100m 500m 1000m 2000m

CORREDOR URBANÍSTICO AVENIDA NOSSA SENHORA DO SABARÁ

Propostas para um eixo em transformação

SITUAÇÃO ATUAL



CARACTERIZAÇÃO

A Avenida está passando por transformações de uso e gabarito que vêm ocorrendo em diferentes proporções e períodos ao longo dela. Para efeito explicativo iremos dividir a avenida em três trechos: No primeiro, entre as Avenidas Washington Luís e Sargento Lourival Alves de Souza, houve uma mudança mais expressiva a partir dos anos 2000, com o surgimento de grandes empreendimentos de alto gabarito, cercados por muros altos, fechados em si e monofuncionais. No segundo e mais extenso trecho, entre as Avenidas Sargento Lourival Alves de Souza e Interlagos, as mudanças estão ocorrendo lentamente, com o surgimento de grandes empreendimentos de único uso, em função da existência de glebas maiores. Já no terceiro e último trecho, entre a Avenida Interlagos e a Estrada do Alvarenga, as mudanças ocorridas até agora são pontuais, porém o grupo percebeu indícios de transformação em curso.

A partir dos levantamentos realizados o grupo percebeu também que o material disponível sobre a história e mapas da região é escasso e/ou inexistente, fato que mostra o quanto a região, no passado, esteve fora dos grandes eixos de transformação urbana da cidade. Atualmente, o uso predominante nos lotes lindeiros à avenida é de comércios e serviços de pequeno e médio porte, de âmbito local, com residências nos lotes posteriores. Há ainda algumas grandes glebas de uso industrial, vistas como potencialidade para adensamento e ocupação por novos usos.

TRECHO 1



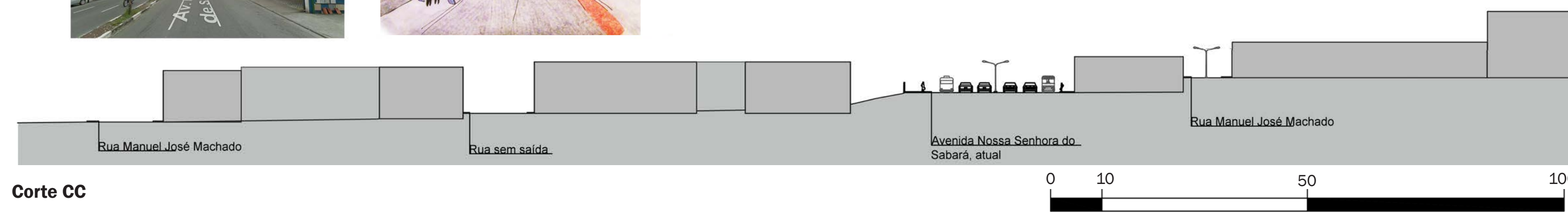
Neste trecho, a ocupação atual segue parâmetros antigos, que permitiram uma configuração no lote não favorável à qualidade urbana. A nova proposta de ocupação enfoca na qualificação urbana, visando maior comunicação entre lote e passeio público, dinamizando fachadas, quebrando com a concepção de divisa. Por meio de incentivos, busca a aproximação do volume construtivo com a via.



TRECHO 2



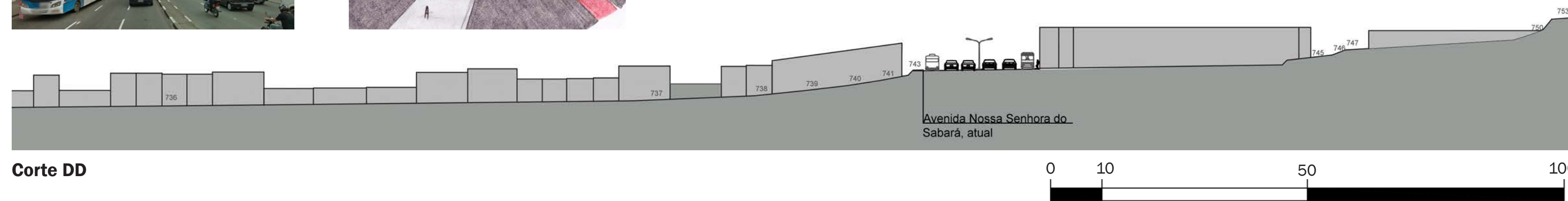
Uma das características mais presentes neste trecho é o padrão de uso e ocupação dos lotes lindeiros à avenida e de suas tipologias de portões de garagem que dão acesso para diversos tipos de comércio. Este fator influencia diretamente na dinâmica do corredor, dando característica marcante definidora da essência da Avenida Nossa Sra. do Sabará. Com as propostas, vamos estimular esta ocupação no térreo para a manutenção destes usos, devido sua impotência de dinâmica.



TRECHO 3



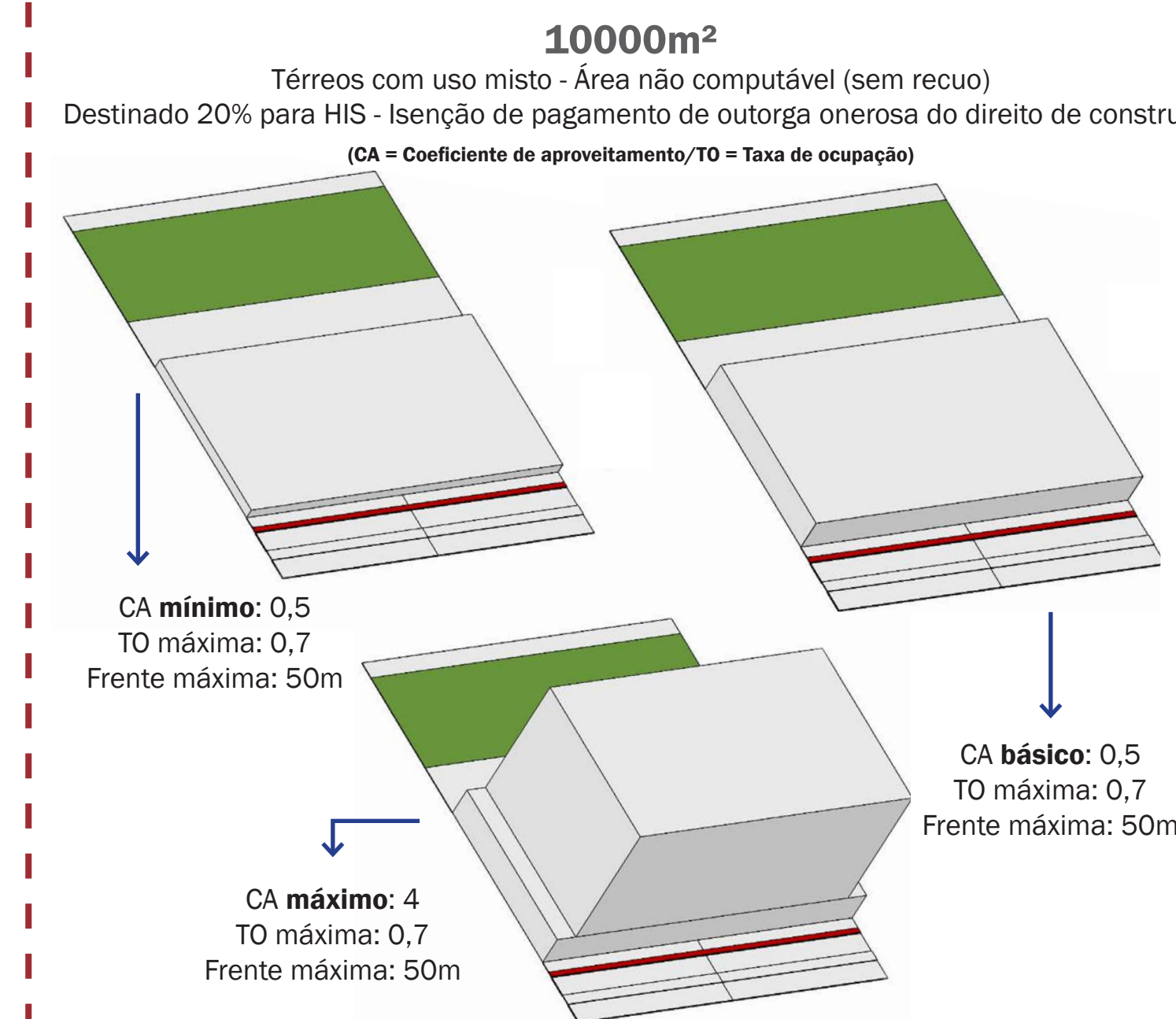
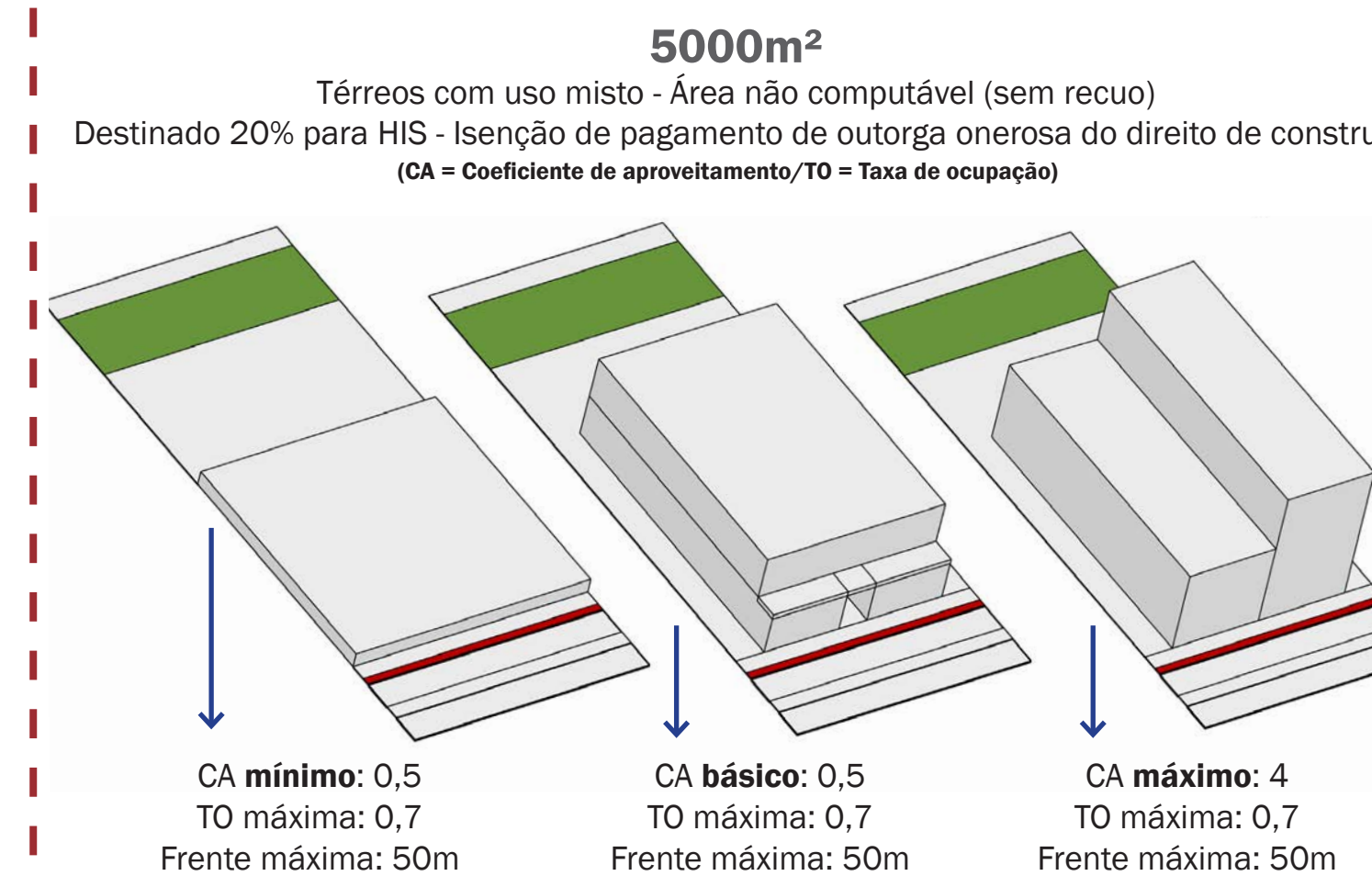
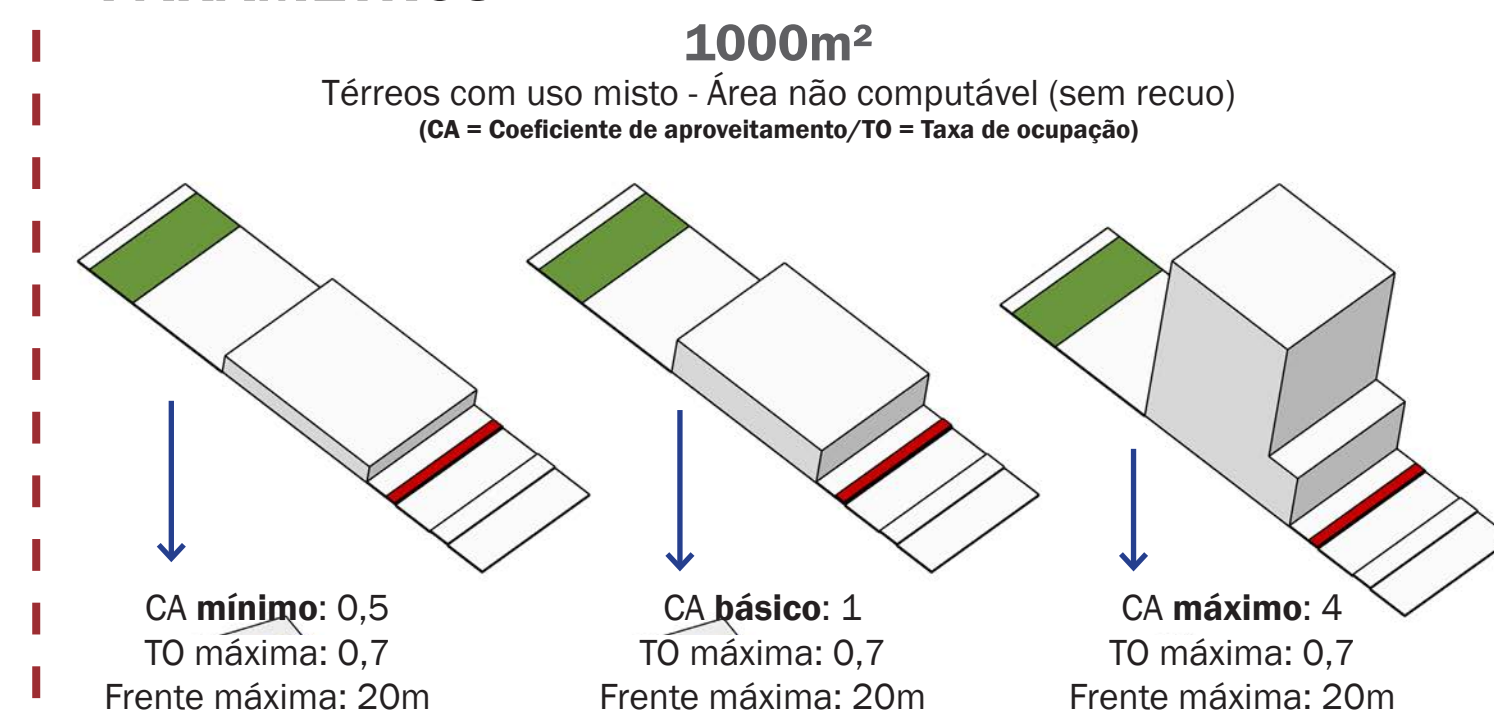
Neste trecho foi destacado o calçamento e infraestrutura urbana de baixa qualidade que não seguem a legislação, não apenas no que diz respeito às dimensões como também nas suas condições em geral. As propostas de tratar a Avenida como um corredor urbanístico qualificará este passeio.



CONCLUSÃO

Apesar de identificarmos três trechos distintos em todo o perímetro da avenida desenvolvemos parâmetros universais de uso e ocupação. Partindo da premissa de que a Avenida já possui características de corredor urbanístico combinamos as diferentes propostas de uso misto, função e a aplicação do corredores de bicicleta e ônibus. As propostas consideram o exposto no Plado Diretor Estratégico, porém avaliamos que para a proposta de zoneamento os dois lados da Avenida recebam o mesmo tratamento.

PARÂMETROS



TABELA

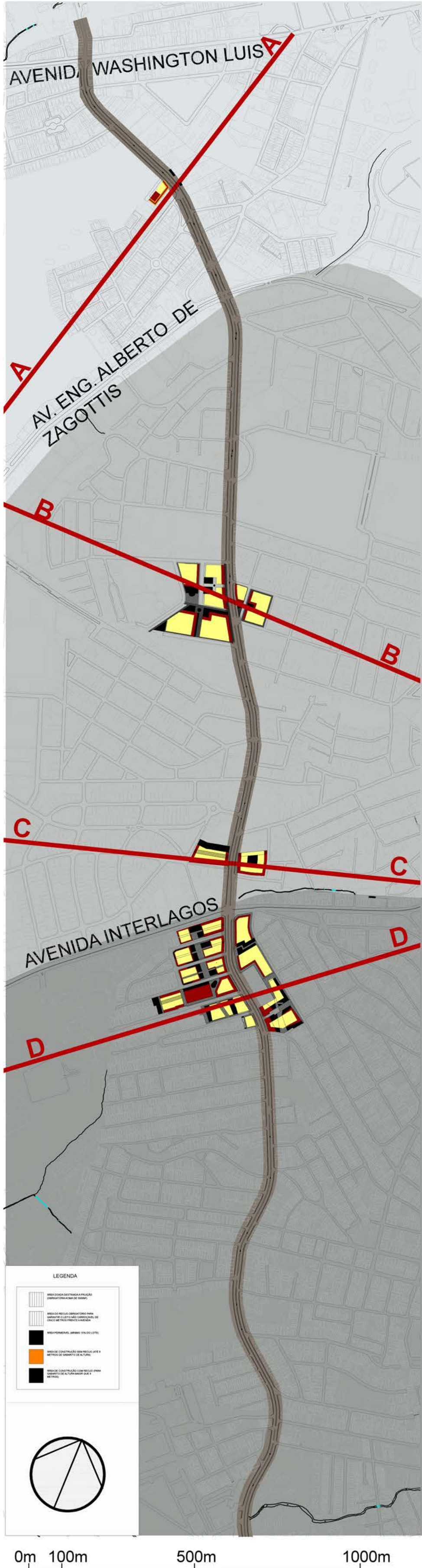
Lotes (m²)	Coeficiente de Aproveitamento			Testada máxima	Número de pavimentos	Recuos	
	Min.	Básico	Máx.			Frente	Fundos/laterais
1.000				20	8		Sem exigência
5.000	0,05	1	4	50	10	Sem exigência	6m*
10.000 ou mais					15		

(1) Para lotes maiores que 5000m², 20% da área deve ser direcionada para a construção de habitações de interesse social. Em contrapartida o proprietário obtém a isenção de pagamento de outorga onerosa do direito de construir.
(2) Para os proprietários que propuserem a criação de um uso não residencial no térreo do edifício, incentivando o uso misto, será concedido como benefício a classificação do terreno como área não-computável (sem contar o recuo).

CORREDOR URBANÍSTICO AVENIDA NOSSA SENHORA DO SABARÁ

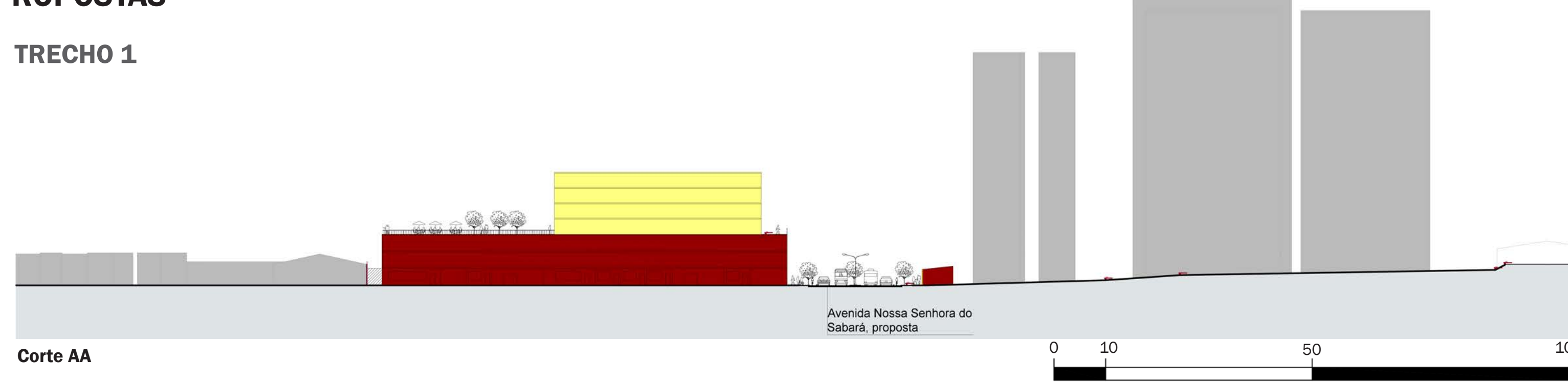
Propostas para um eixo em transformação

CORREDOR URBANÍSTICO SABARÁ

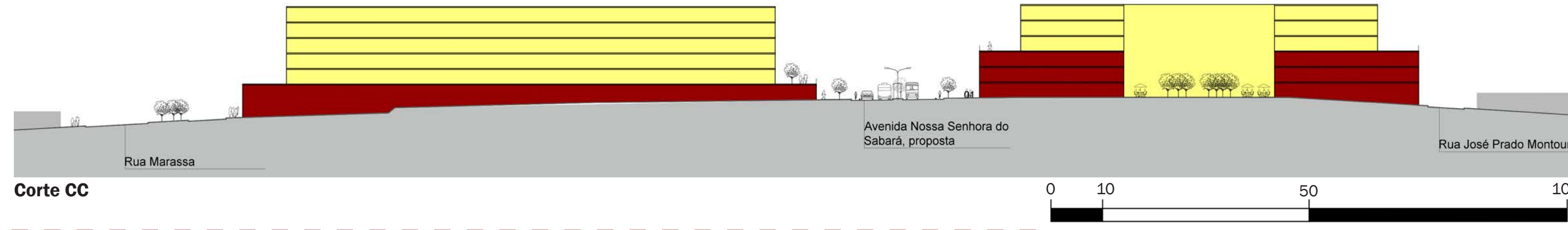
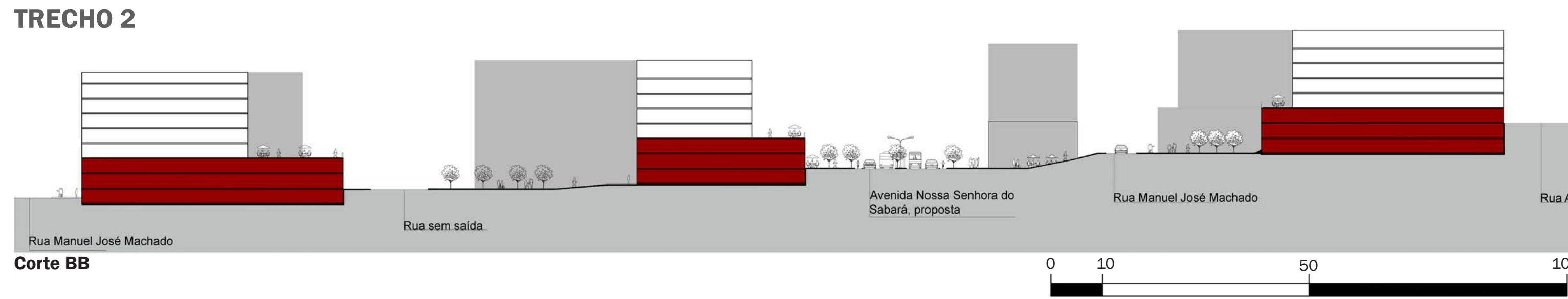


PROPOSTAS

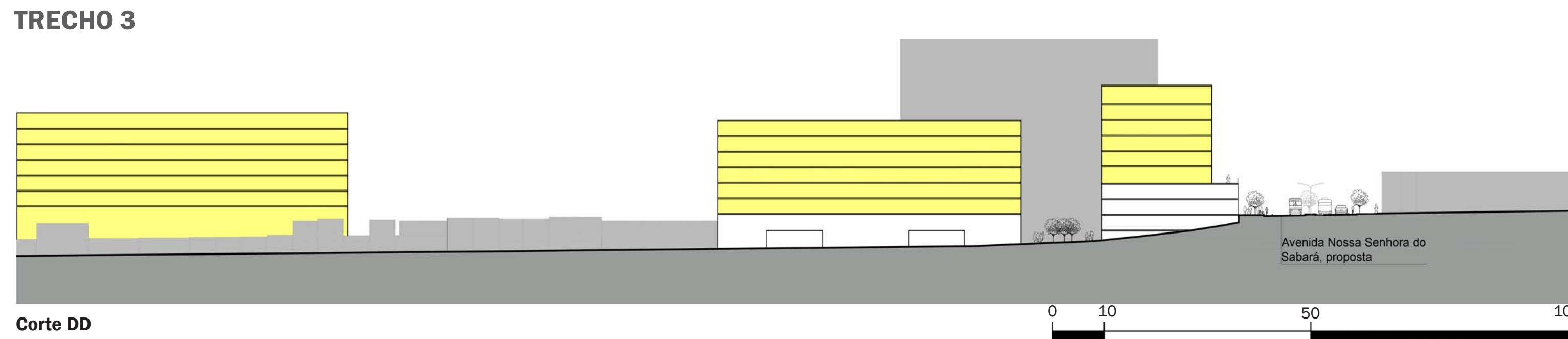
TRECHO 1



TRECHO 2

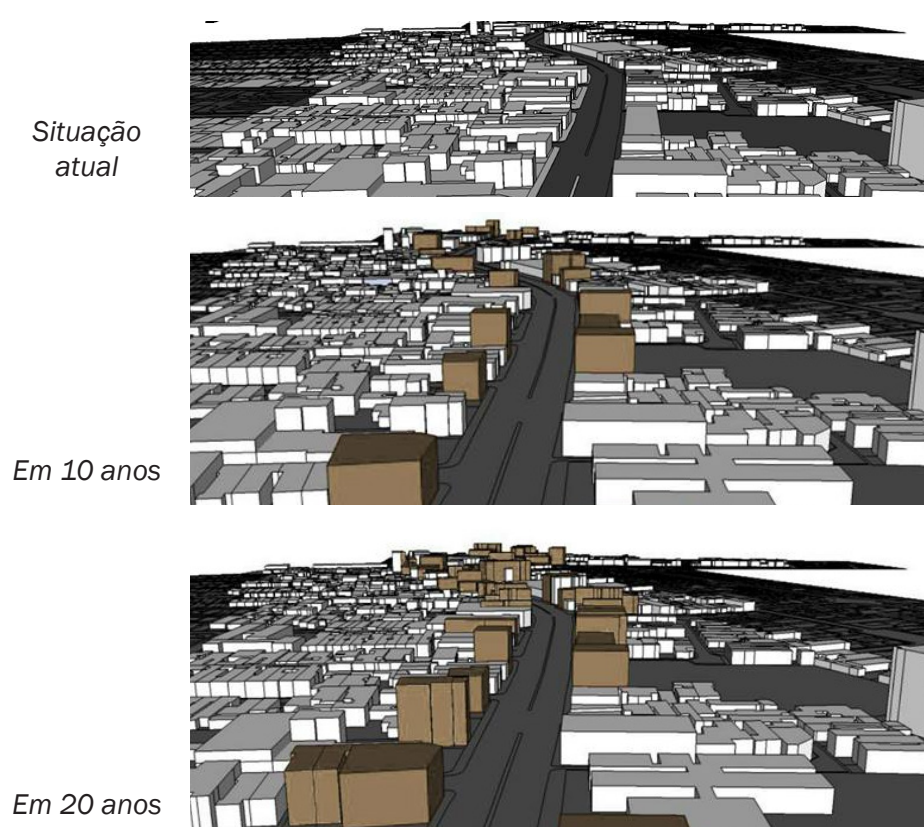


TRECHO 3

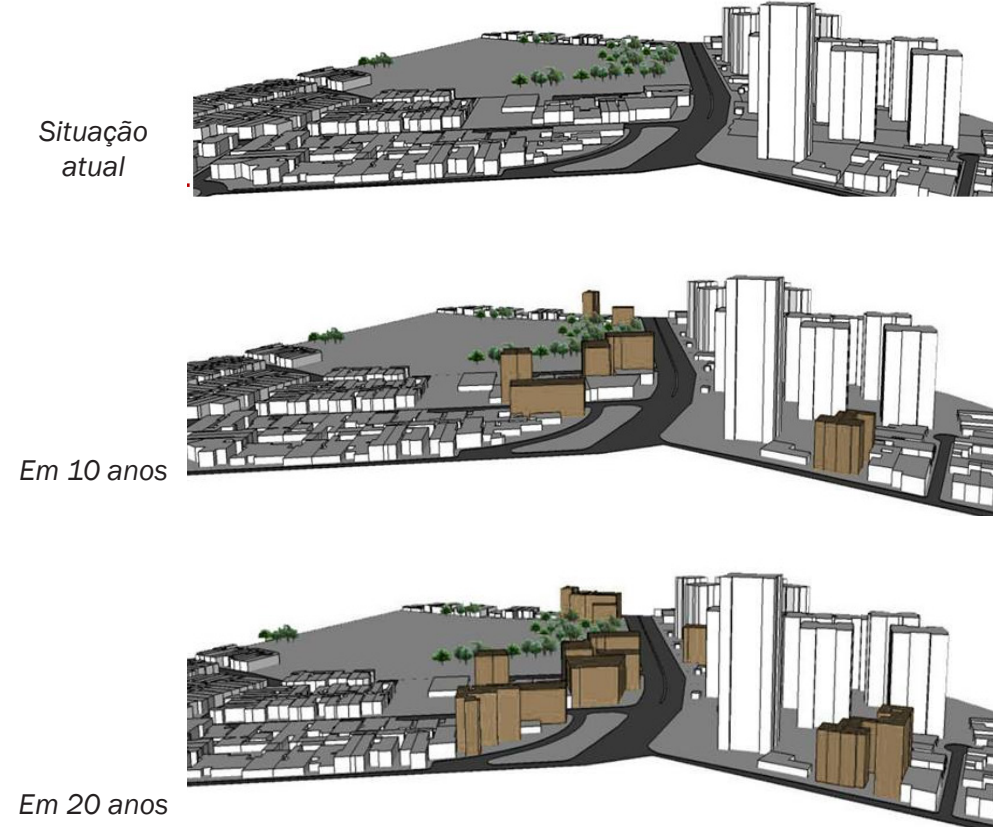


ESPECULAÇÃO SOBRE A TRANSFORMAÇÃO DA AVENIDA AO LONGO DO TEMPO A PARTIR DA REGULAMENTAÇÃO PROPOSTA

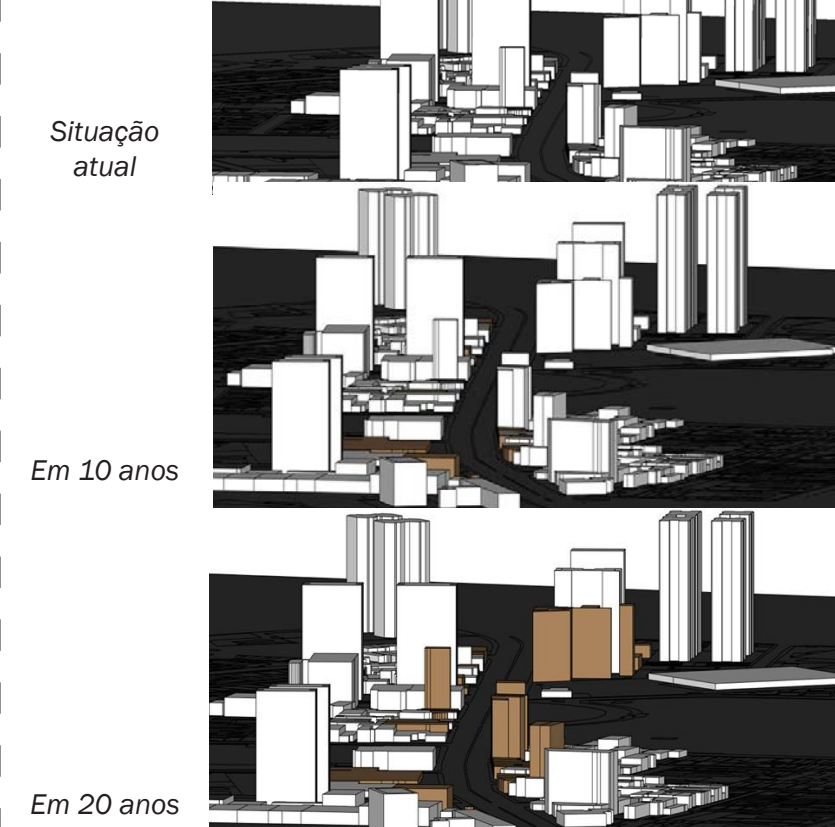
TRECHO 1



TRECHO 2



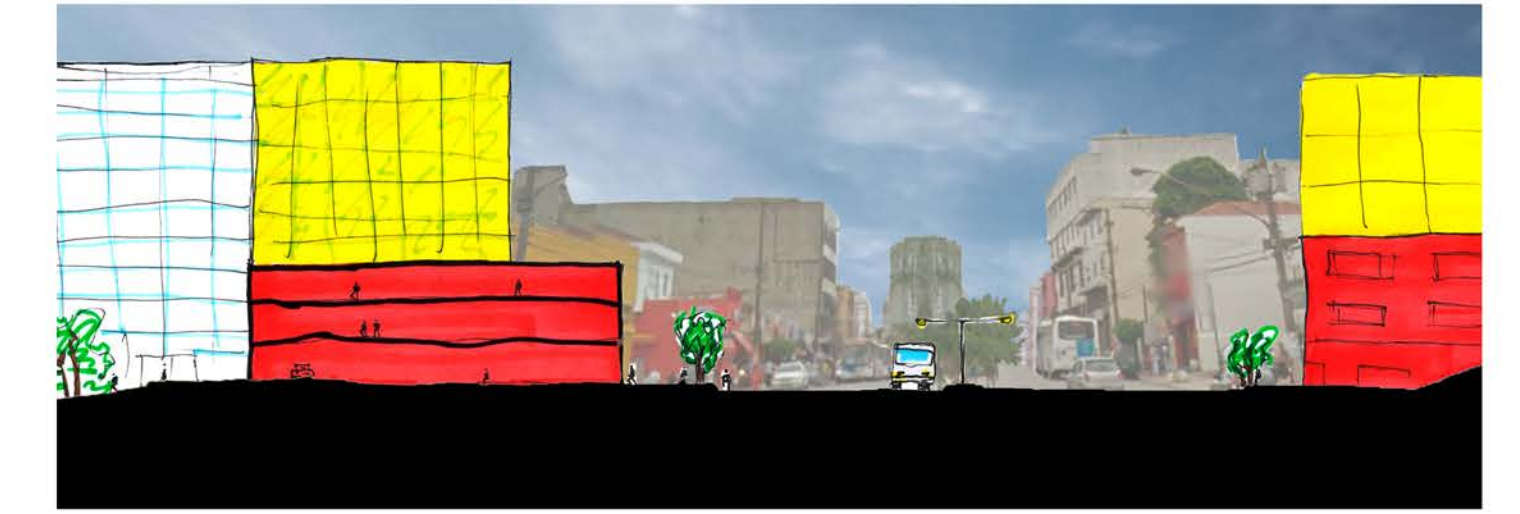
TRECHO 3



LEGENDA

- EXISTENTE
- ESPERADO

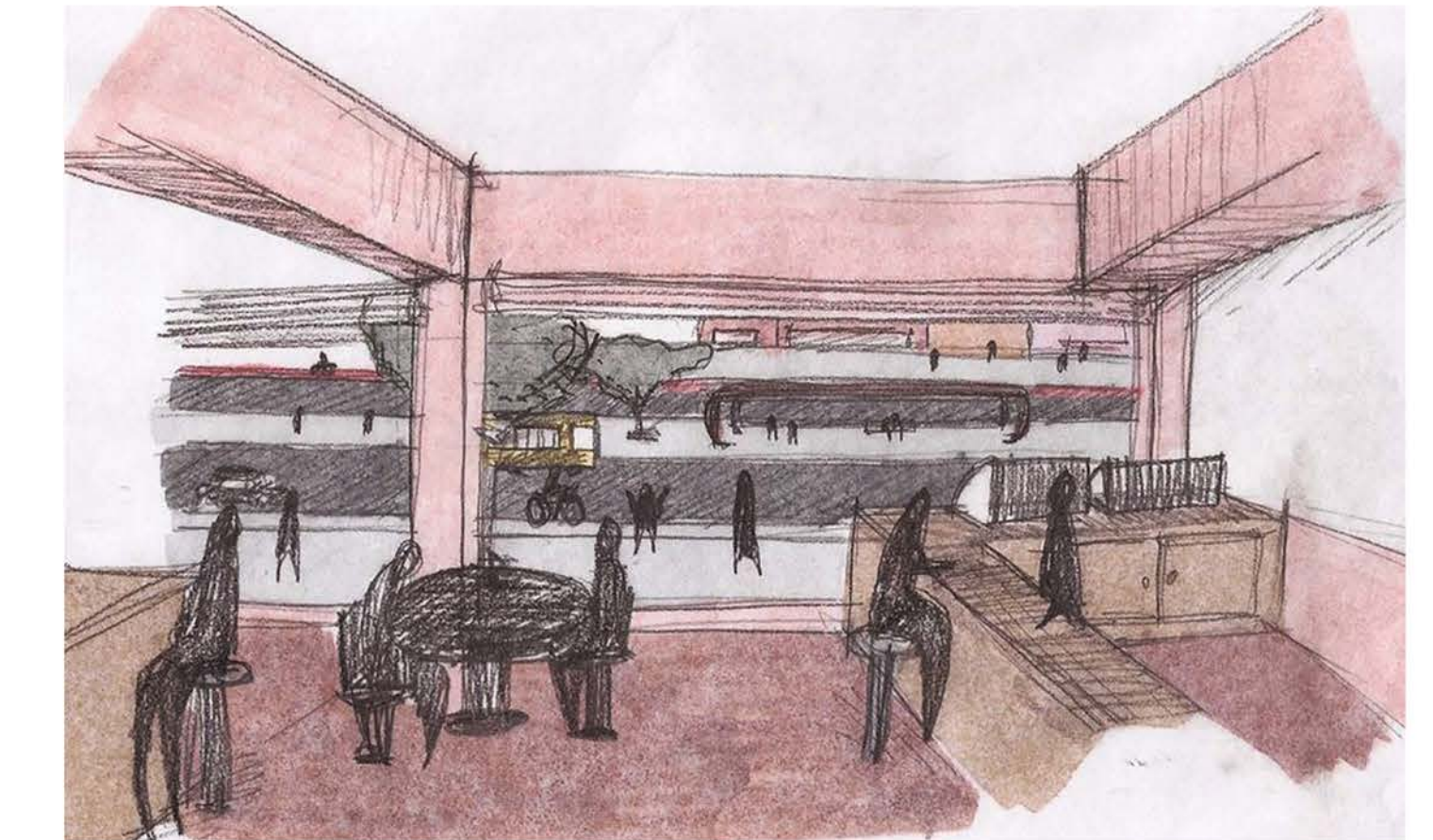
ESTUDOS DAS PROPOSTAS



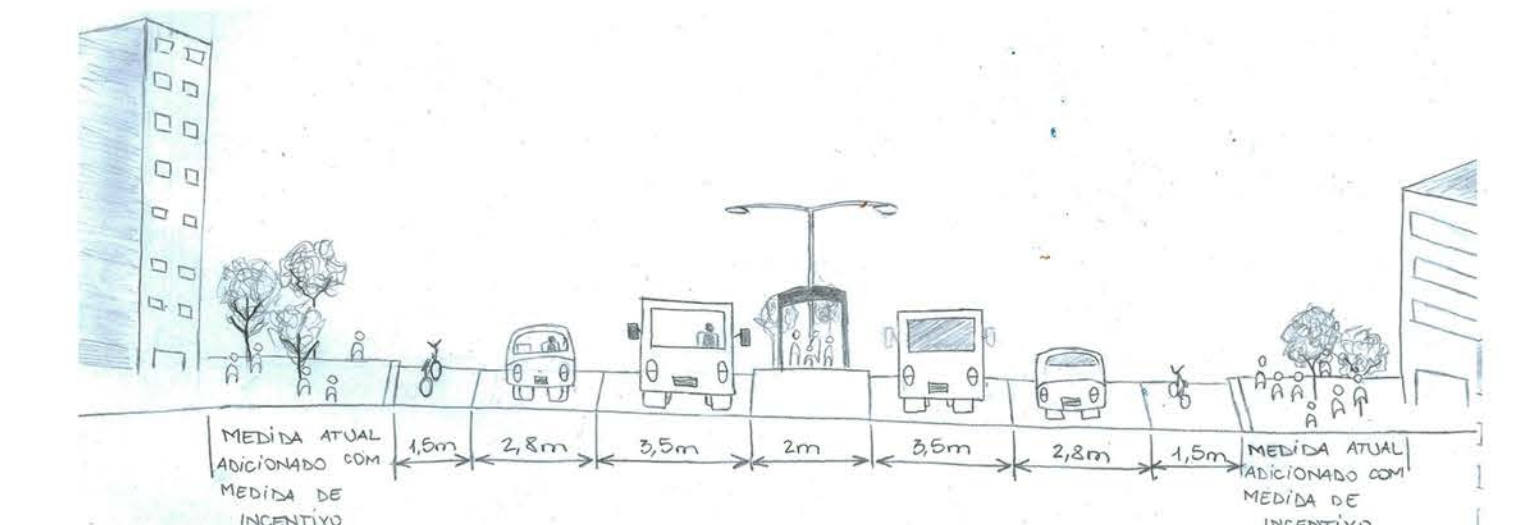
Corte ilustrado do estudo feito



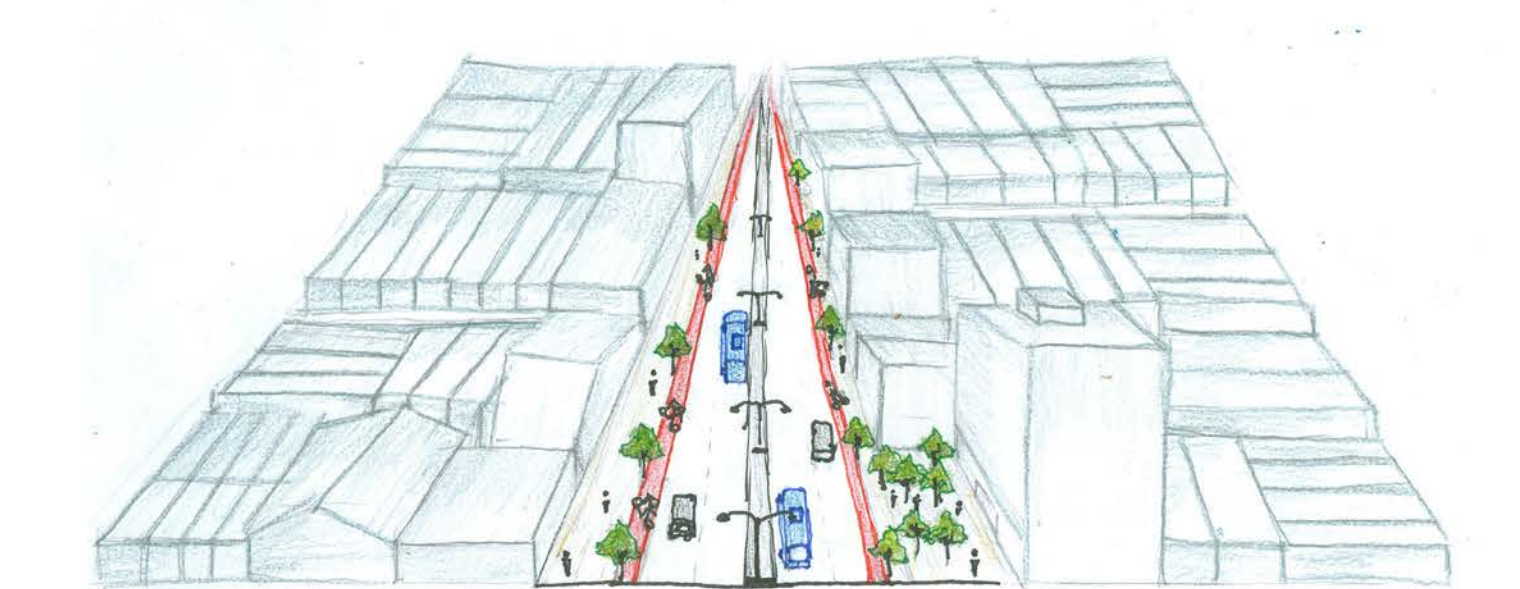
Vista aérea de uma das volumetrias proposta



Croqui do piso térreo de um estabelecimento comercial com base nos estudos



Redesenho e redistribuição espacial da via



Perspectiva da proposta (visão geral)