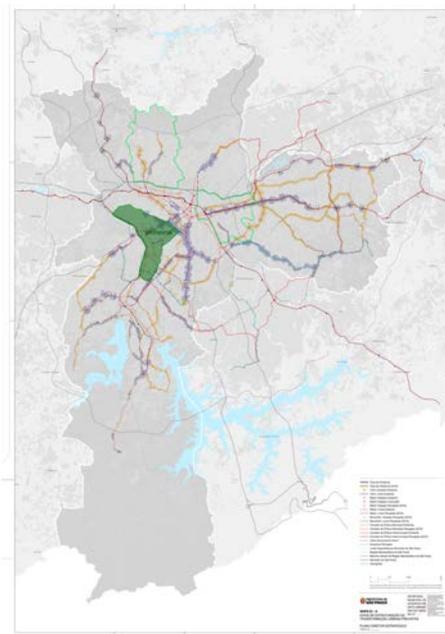


# Rebouças - Áreas em foco



Estos de estruturação urbana. Fonte: Gestão Urbana

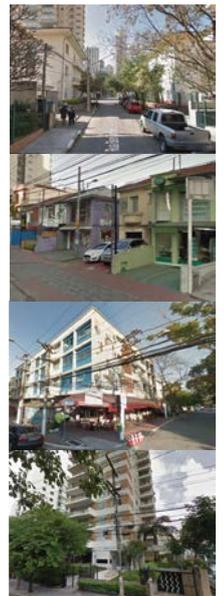
A Avenida Rebouças localiza-se na zona oeste do município, dividindo o bairro de Pinheiros com os jardins. Seu limite está no entroncamento entre as avenidas Paulista e Dr. Arnaldo com a Rua da Consolação e segue até a Marginal Pinheiros. Possui eixo de estruturação da transformação urbana por possuir corredor de ônibus e linha de metrô em suas imediações. Está incluída na macro área de Estruturação Metropolitana (arredores do Largo da Batata) e de Urbanização Consolidada (demais áreas limítrofes à Rebouças).

## CARACTERIZAÇÃO DO LUGAR

**„Dualidade jardins-pinheiros (adensamento)**  
Os jardins (bairros tombados), segundo o zoneamento, é uma zona exclusivamente residencial de baixo gabarito e, junto a isto, seus moradores possuem as maiores rendas do município. Enquanto isso, os demais bairros ao redor da Rebouças possuem, relativamente, uma mistura de usos, gabaritos e rendas.

**„Escala metropolitana e escala de bairro (transição)**  
A Avenida Rebouças, é uma via estrutural em escala metropolitana, porém, ao adentrar uma ou duas quadras nos bairros vê-se uma espacialidade diferente, uma escala local de bairro, caracterizando uma disparidade entre a avenida e as quadras próximas a ela.

**„Gabarito e topografia**  
O gabarito na avenida também tem sua transformação conforme seu percurso: próximo à Marginal Pinheiros, os gabaritos são mais baixos, enquanto próximo a Avenida Paulista, há edifícios com elevado gabarito. Seguindo este padrão, a altimetria também cresce, da várzea do Rio Pinheiros montante ao espigão da Paulista.



ATELIER ENSAIOS URBANOS

INSTITUIÇÃO  
IAU-USP

GRUPO  
ANNA LAURA PEREIRA  
DANIELA MARTINEZ  
GABRIEL TUNES  
LARIPOULES ADAMI  
LUCAS VICCHIA  
MAGAE KASSABARA

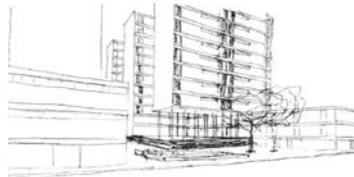
PREFEITURA DE  
SÃO PAULO  
DESENVOLVIMENTO URBANO

1/3

## PARAMETROS NORMATIVOS

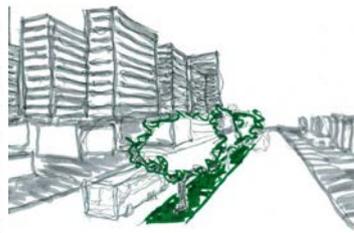
„Proporcionar travessias internas às quadras.

A tipologia e o uso que há nas proximidades da avenida faz que a rua tenha grande importância como espaço público, porém há poucas áreas livres de estar com porte significativo. Para tal propõe-se a existência de travessias internas às quadras que sejam qualificadas de tal modo que sejam também espaços livres que propiciem o transitar e também o estar. Em lotes com área maior que 5000m<sup>2</sup> e com testada para dois ou mais logradouros é necessário à existência destes espaços.

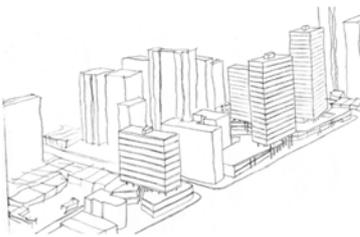


„Escala do pedestre junto às vias estruturais e transição do gabarito.

Como dito, a Rebouças é o limite dos jardins que possuem gabarito tombado. Como modo de respeitar a paisagem local e a escala do pedestre, propõe-se uma faixa de transição de 15 metros para os lotes voltados à avenida, nela, há um limite de gabarito de 9 metros. Pode-se compreender esta proposta como conjunto às ZCarr propostas na revisão da LPUOS.

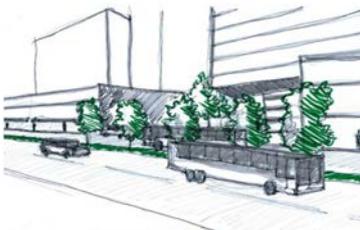


„Potencializar o uso misto já existente (macroárea de urbanização consolidada). As construções no bairro de Pinheiros possuem um uso não-residencial de importância local que dá vida urbana ao bairro. Ao adensar-se pode ocorrer o afastamento destes estabelecimentos ou sua troca. Propõe-se que se potencialize este uso misto e que busque preservar os estabelecimentos que ali existem, mesmo que o espaço físico seja outro.



„Transformação e especulação.

Um fator importante a tomar nota é a influência que a instalação da estação Fradique Coutinho da linha amarela do metrô exercerá sobre área estudada. De fato a especulação imobiliária tem papel determinante na produção do espaço urbano e, portanto, qualquer melhora na infra-estrutura local acarretará no aumento do valor da terra. Logo, com o auxílio do novo plano diretor e a revisão do zoneamento, é necessário o tensionamento dessas questões, a nível participativo, englobando as esferas do bairro e da prefeitura, a fim de tratar das consequências negativas desse novo advento para os moradores e comerciantes locais.



Volumetria do entorno da quadra ensaiada anterior ao adensamento - destaque para os lotes a serem adensados.



Volumetria do entorno da quadra ensaiada posterior ao adensamento.

## IMPLANTAÇÃO GERAL



Estação da Rebouças - Lotes Menores  
- Próximo à Paulista, Oscar Freire e Hospital das Clínicas



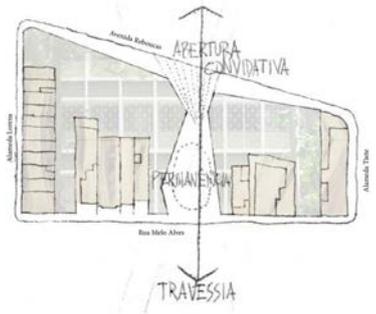
Estação Baixa Rebouças - Lotes Menores  
- Próximo à Av. Brasil, Jardins e Fradique Coutinho



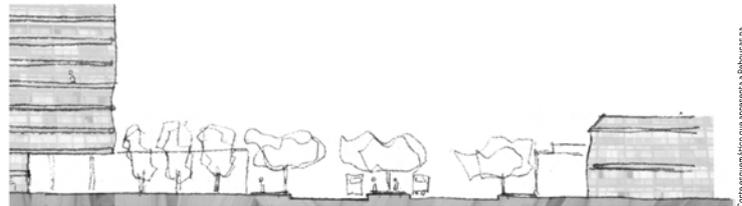
Estação Baixa Rebouças - Lotes maiores  
- Próximo à Av. Brasil, Jardins e Fradique Coutinho



Ritualisticamente pega o isqueiro para acender seu cigarro e se senta no banco da área livre interna ao conjunto em que trabalha, o mesmo que mora sua tia. O banco encontra-se sob um pau-ferro que delicadamente sombreia o chão com espaços gramados e piso permeável. Por ali cruzam pessoas de todos os tipos para realizarem infindas tarefas: o senhor, que trabalha no restaurante instalado na cobertura do embasamento, que sempre conta a história do local, que antes tinha um conjunto de casinhas cujo restaurante fazia parte; a pequena bailarina que semanalmente chega de metrô vindo de longe para suas aulas de dança; a moça que atravessa o conjunto para ir de casa até o ponto de ônibus; a senhora que trás seu cão para o banho mensal; e a mãe que sobe o elevador para seu apartamento equilibrando-se entre o filho ao colo e a sacola de compras à mão. Mal o cigarro apaga, seu colega de escritório chama para um café na padaria do conjunto antes de voltarem ao trabalho, no terceiro andar do mesmo.



Corte esquemático que apresenta a relação na altura das edificações. Veja a função pública como espaço de permanência no conjunto.



Corte esquemático que apresenta a relação na altura das edificações. Veja a função pública em conjunto como o espaço de permanência para o conjunto.

ATELIER ENSAIOS URBANOS

INSTITUIÇÃO  
IAU-USP

GRUPO  
ANNA LAURA PEREIRA  
DANIELA MARTINEZ  
GABRIEL TUNES  
LARIPOLES ADAMI  
LUCAS VICCHIA  
MAGAE KASSAWARA

PREFEITURA DE  
SÃO PAULO  
DESENVOLVIMENTO URBANO

3/3