

MEMORIAL JUSTIFICATIVO E DESCRITIVO

O tombamento de bairros em São Paulo – Jardim América, Europa, Paulista, Paulistano e Pacaembu - é pauta de muitos debates. As diretrizes para preservação de bairros podem entrar em conflito com os critérios de desenvolvimento urbano caso não haja um diálogo entre os critérios estabelecidos pelos diversos instrumentos reguladores - Plano Diretor, Lei de Uso e Ocupação do solo e resolução de tombamento. O momento, de revisão do Plano Diretor de São Paulo, se mostra muito oportuno para abordar esta sobreposição de normas e leis. **Neste sentido a resolução de tombamento dos Jardins pode e deve ser revista à luz de novas propostas: aumento de densidade populacional, planos de mobilidade, e diversidade de usos, devem ser diretrizes que orientem uma possibilidade de desenvolvimento em consonância com o tombamento.**

Apesar das questões comuns aos bairros tombados, este trabalho vai se restringir a área dos Jardins - Jardim América, Europa, Paulista e Paulistano. Esta decisão se dá principalmente por serem cortados e circundados por vias que tem relevância metropolitana. São corredores de ônibus, eixos de Metro e vias de tráfego de automóveis que interligam diversas áreas de cidade: no sentido Norte-Sul - Avenida Rebouças, Avenida Cidade Jardim/Europa/Rua Augusta, Avenida Nove de Julho - e no sentido Leste-Oeste – Rua Estados Unidos, Avenida Brasil e Rua Joaquim Antunes/Groenlandia.

O instrumento do tombamento já se mostrou ineficiente no sentido de preservar estas principais vias que cruzam a área. Houve uma flexibilização dos usos, estabelecida através das Zonas de Centralidade Linear em ZER1 propostas na LUOS (Lei de Uso e Ocupação do Solo) que não propôs nenhuma mudança das tipologias de ocupação. Estas seguem atendendo as restrições impostas pelo tombamento. O que se encontra hoje são adaptações de imóveis residenciais para abrigar atividades comerciais e de serviço. Em grande parte, as construções transgridem a legislação: ocupam recuos, aumentam a área contruída, ultrapassando assim as taxas e coeficientes estabelecidos.

A partir desta leitura, a proposta apresentada pretende estabelecer um diálogo do novo plano diretor com a área tombada dos bairros dos Jardins. Neste sentido, entende-se que deve haver um incentivo à ocupação e adensamento destes principais eixos. Considera-se que estas diretrizes também garantam a sua preservação nos termos que hoje se apresenta e como está colocado na sua resolução de tombamento:

“O conjunto urbano a ser tombado apresenta inestimável valor ambiental, paisagístico, histórico e turístico, ressaltando-se o seu caráter antrópico representado pela implantação do paisagismo ali existente, com denso e contínuo arvoredo. Esta expressiva superfície vegetal com solos expostos, onde é mais intensa a fotossíntese e a evapotranspiração, desempenha importante papel na formação de um clima urbano mais ameno, capaz de atenuar a “ilha de calor” característica das metrópoles compactas”. (res SC02/1986)

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.

Trata-se, portanto de áreas de exceção dentro do perímetro de tombamento que se restringem aos lotes que têm frente para as vias destacadas. As diretrizes estabelecidas contribuem para a preservação da área estritamente residencial

- a. do ponto de vista do uso entende-se que a oferta de outros tipos de ocupação – serviços e comércios principalmente – são atividades que complementam a área habitacional
- b. do ponto de vista da tipologia, os critérios de gabaritos e recuos estabelecem uma relação harmônica com o bairro jardim que se intenciona preservar.

TOMBAMENTO

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

- a. O atual traçado urbano, representado pelas ruas e praças públicas 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 será 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 caracteres das vias (como por exemplo largura da via, tipo de infraestrutura disponível)

DIRETRIZES

- a. Taxa de ocupação: 70%
- b. Coeficiente 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 automóveis

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”

Lateral = 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 número 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 minimo de:

- a. 50% da área computavel nos corredores da Avenida Rebouças e Avenida Nove de Julho
- b. 30% da área computavel 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 patrimonio cultural.

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