



Zoneamento dos bairros jardins e áreas adjacentes

- Zona Exclusivamente Residencial
- Zona Mista de Média Densidade
- Zona Mista de Alta Densidade
- Zona de Centralidade Polar
- Zona Especial de Preservação Cultural
- Zona Ocupação Especial

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/Groenlândia.

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.

Bairros tombados e principais vias



Plano diretor e perímetro de tombamento dos Jardins

