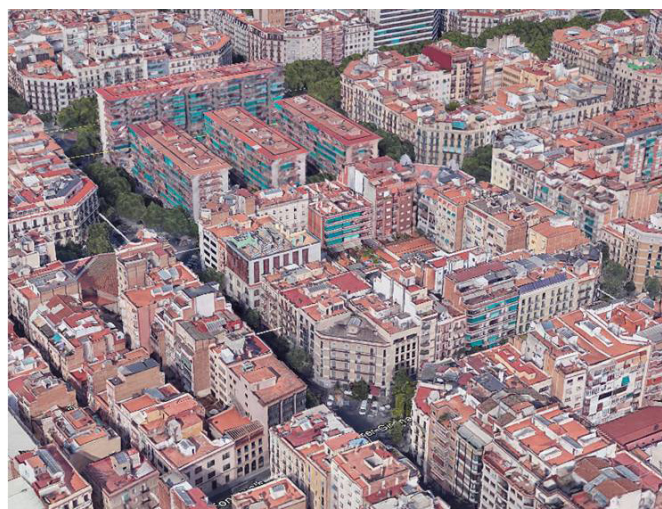


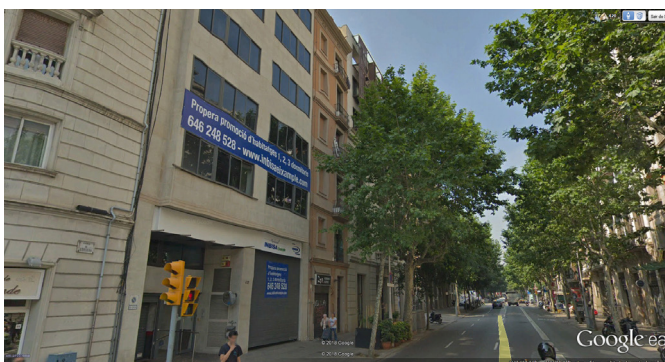
# ESTUDO DE CASO 5: 30 HOUSES, RAHOLA VIDAL BARCELONA, ESPANHA



N  
↑  
Fonte: Google Earth.



Fonte: Google Earth.



Fonte: Google Earth.



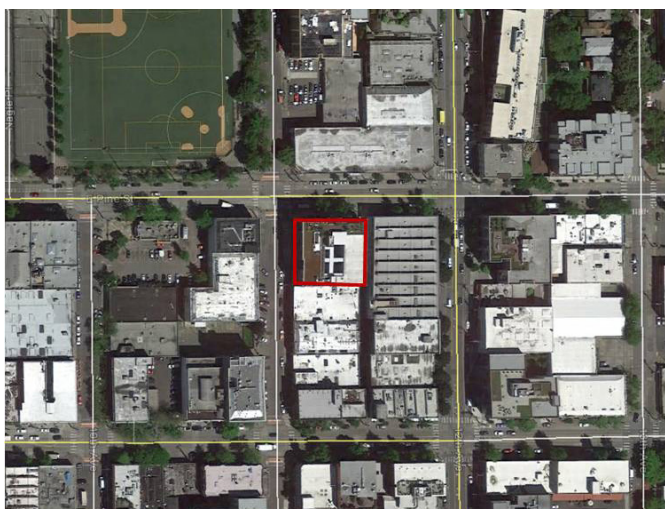
Fonte: Google Earth.



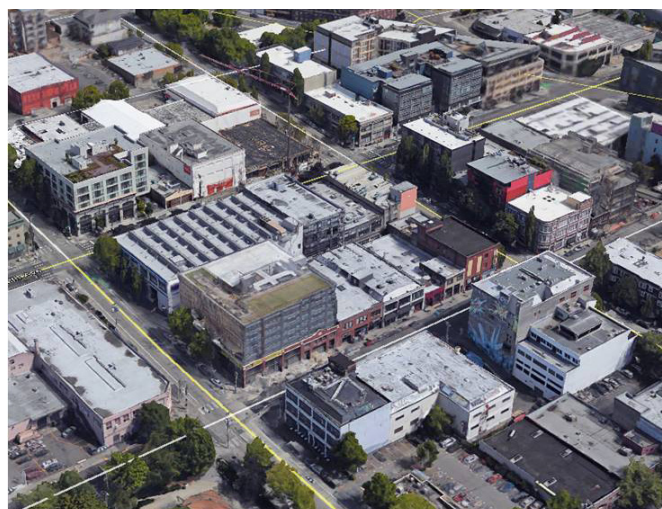
Fonte: <https://www.archdaily.com.br/br/01-129548/edificio-de-30-apartamentos-slash-rahola-vidal>



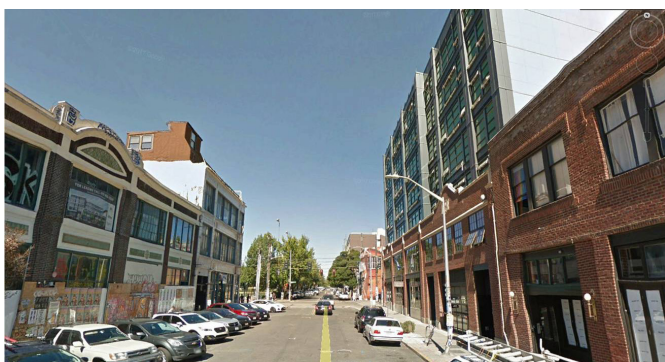
### ESTUDO DE CASO 6: SUNSET ELETRIC, WEBER THOMPSON SEATTLE, ESTADOS UNIDOS



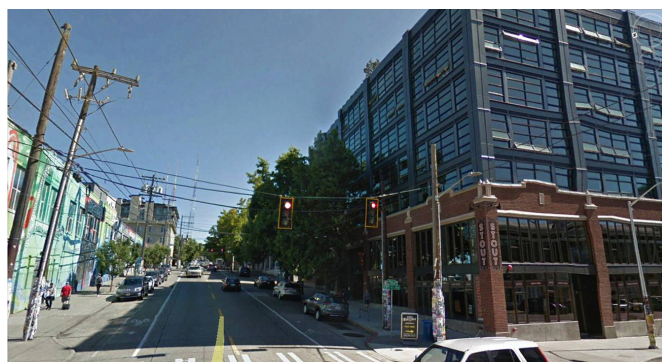
N  
↑  
Fonte: Google Earth.



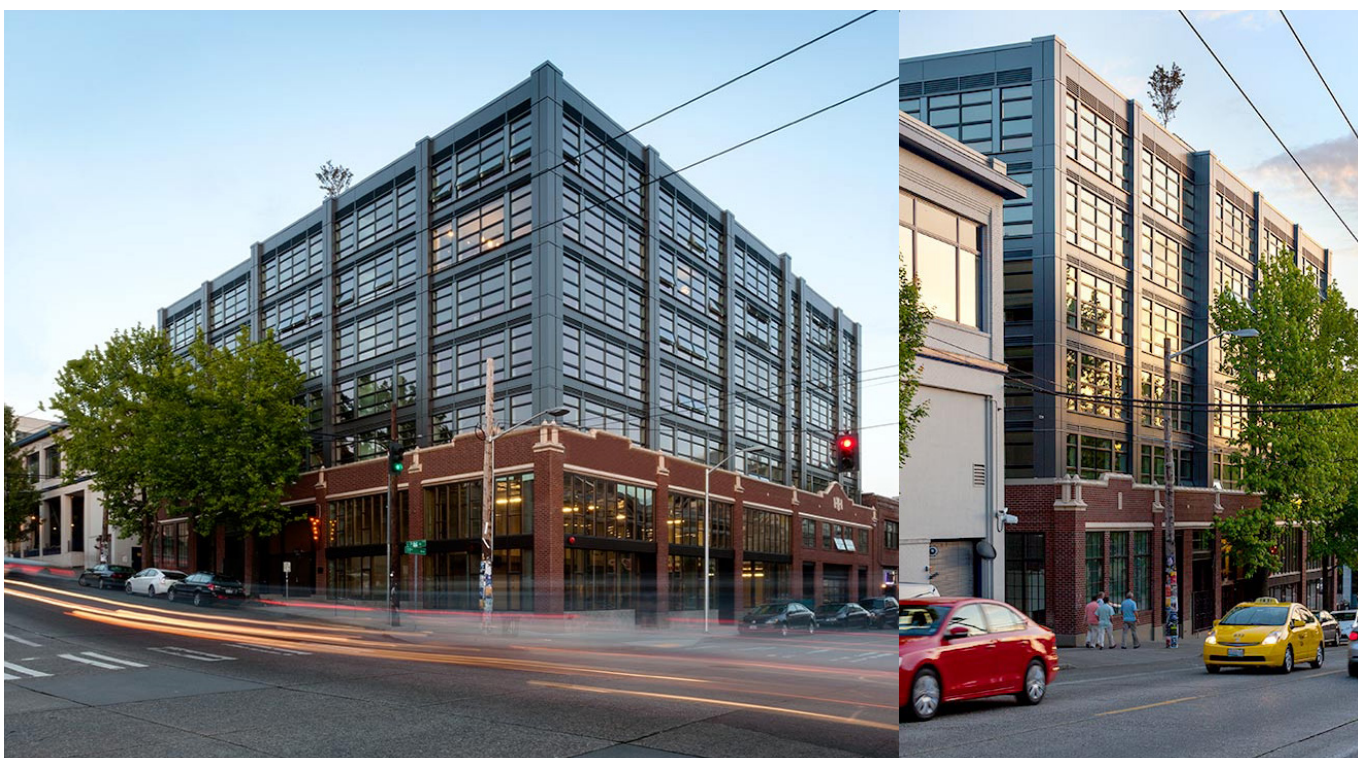
Fonte: Google Earth.



Fonte: Google Earth.



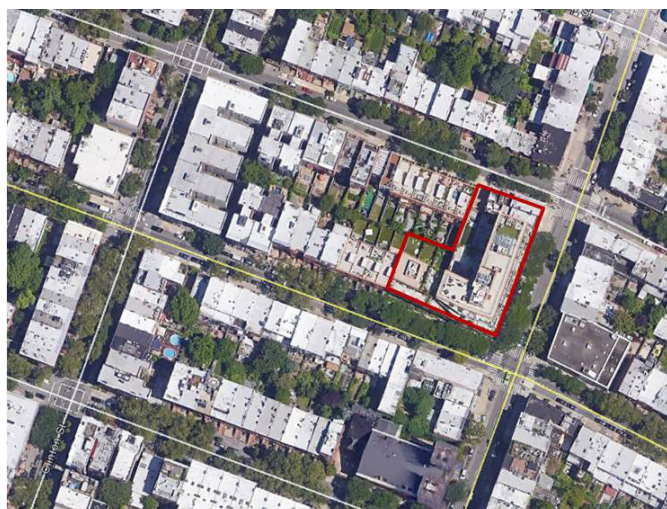
Fonte: Google Earth.



Fonte: <http://www.weberthompson.com/projects/214>



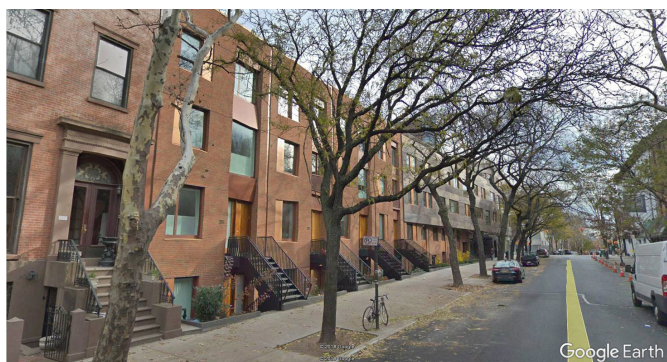
# ESTUDO DE CASO 7: SACKETT UNION, MARVEL ARCHITECTS NOVA IORQUE, ESTADOS UNIDOS



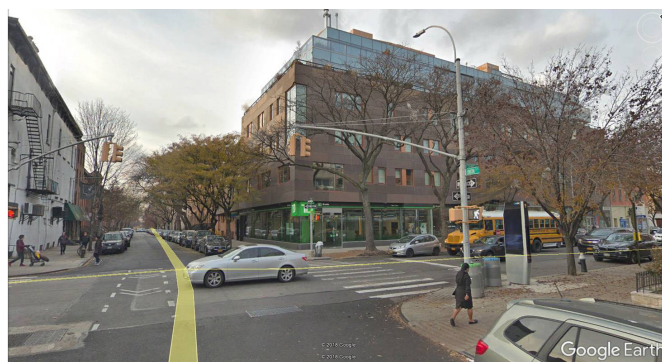
N  
↑  
Fonte: Google Earth.



Fonte: Google Earth.



Google Earth  
Fonte: Google Earth.



Google Earth  
Fonte: Google Earth.



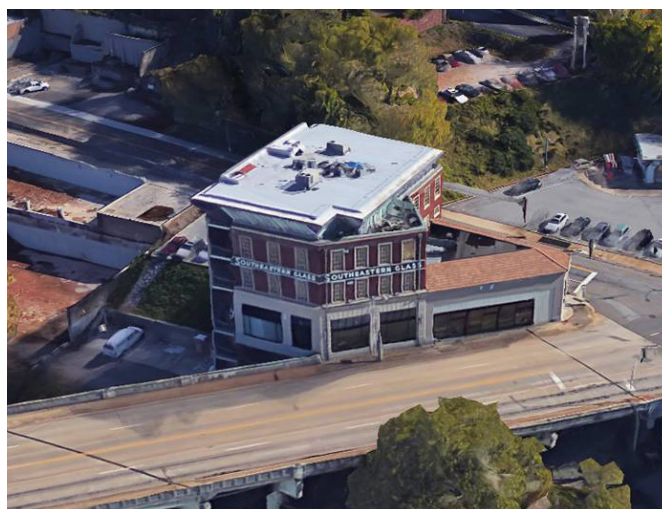
Fonte: <http://marvelarchitects.com/project/sackett-union-court-street/>



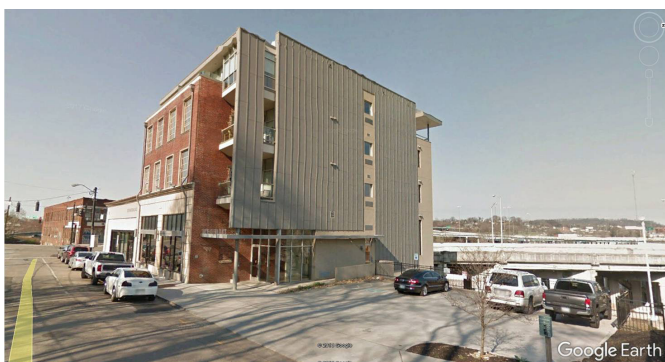
# ESTUDO DE CASO 8: SOUTHEASTERN GLASS BUILDING, SANDERS PACE ARCHITECTURE TENNESSEE, ESTADOS UNIDOS



N  
↑  
Fonte: Google Earth.



Fonte: Google Earth.



Fonte: Google Earth.



Fonte: Google Earth.



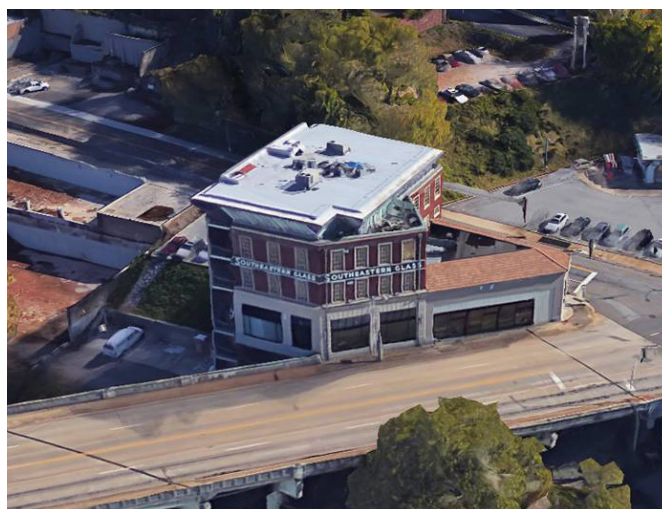
Fonte: <https://www.archdaily.com/101622/southeastern-glass-building-sanders-pace-architecture>



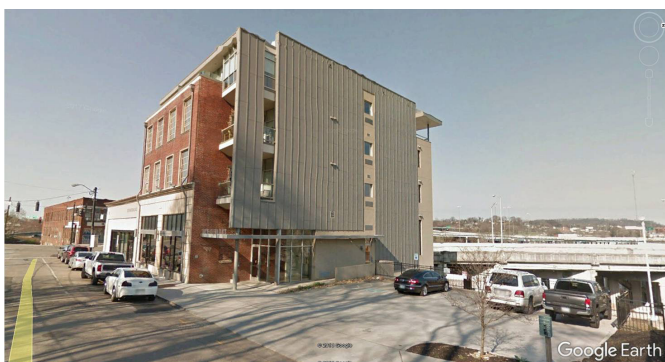
### ESTUDO DE CASO 9: COLLECTIVE DWELLING C.F.ROW, WOODS BAGOT MELBOURNE, AUSTRALIA



N  
↑  
Fonte: Google Earth.



Fonte: Google Earth.



Fonte: Google Earth.



Fonte: Google Earth.



Fonte: <https://www.woodsbagot.com/projects/c-f-row>

## IV. DESENHO DE PAISAGEM E REGRAMENTO URBANÍSTICO

Para estipulação dos regramentos propostos para o Plano de Ordenamento da Paisagem Urbana, foram feitos estudos para o PRIT buscando a possibilidade de adensamento construtivo considerando a importância dos bens tombados e as características que a paisagem urbana já apresenta.

O trabalho teve por base a proposta em desenvolvimento pelo Condephaat para a região da Santa Ifigênia, para a qual são propostas algumas adequações, conforme segue:

- O estudo do Condephaat já considerava, em vista das preexistências, um gabarito de 60 metros para logradouros estruturantes, tais como Avenidas Casper Líbero, Rio Branco e Duque de Caxias, que já apresentam uma maior verticalização. Tal regramento foi estendido para os logradouros com estas mesmas características no PRIT e para os miolos de quadra localizados entre dois ou mais logradouros estruturantes.

- Para algumas quadras da Santa Ifigênia, o gabarito proposto pelo órgão de tombamento é de 25 metros. Tendo em vista das métricas já existentes na legislação municipal, este gabarito foi adequado a 36 metros e estendido a todo o miolo da Santa Ifigênia e no entorno das Ruas Florêncio de Abreu, Mauá e General Couto de Magalhães.

- Em vista das preexistências, o Condephaat propõe gabarito de 45 metros para algumas faces de quadra. Considerando as métricas já existentes na legislação municipal, este gabarito foi adequado a 48 metros.

- Com o objetivo de impossibilitar a formação de

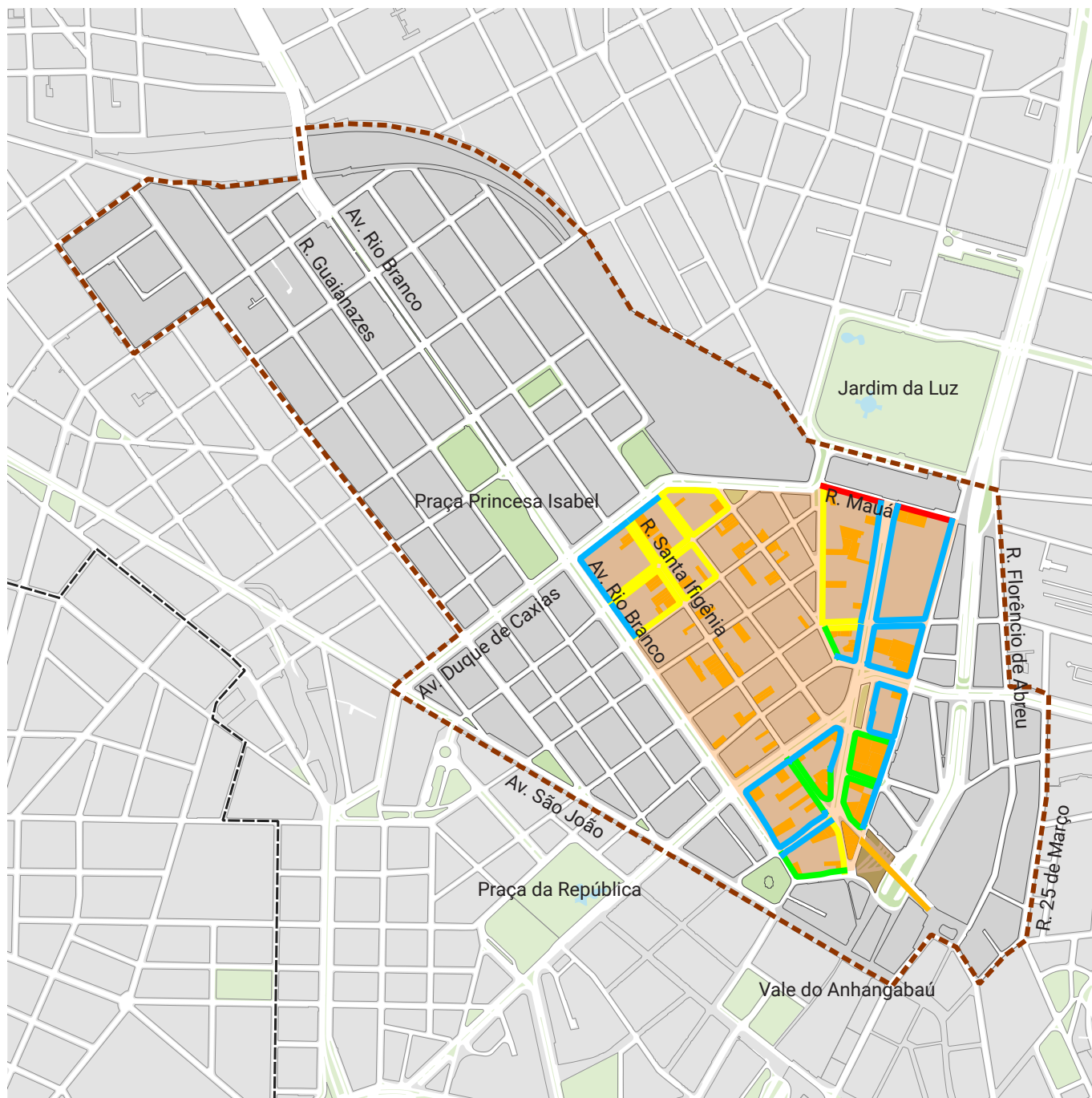
empenas cegas voltadas para o bem tombado, é estabelecida pelo Condephaat a liberação de recuo lateral até a platibanda do bem tombado e, acima deste ponto, recuo de 1,5 metros. Pelos estudos desenvolvidos e considerando a possibilidade de intervenções nos bens tombados proposta, julgou-se apropriado a ampliação do recuo lateral para 3 metros.

- Também em face das preexistências, o Condephaat propõe a liberação de atendimento ao recuo frontal na região. Tal regramento foi mantido na proposta apresentada, sendo que nos lotes com frente para a Av. Prestes Maia.

Além disso, foram estabelecidos outros regramentos, não constantes no estudo do Condephaat, como taxa de ocupação e recuo de fundo. Também são sugeridos parâmetros para o acréscimo de áreas edificadas sobre o bem tombado construído no alinhamento do lote, partindo do entendimento de que já há sobre estes a influência do entorno construído e que, por este motivo, uma intervenção seguindo os critérios colocados não seria prejudicial à sua percepção na paisagem.

No âmbito do PIU Setor Central, o PRIT recebe setores e eixos que igualmente foram aplicados em outras porções do território, mas também setores e eixos próprios, com o intuito de consolidar as diretrizes expressas pelos órgãos de tombamento. Neste volume, vamos tratar daqueles setores e eixos próprios do PRIT, como expresso pelos mapas que seguem. São eles: Setores de Qualificação Q4, Q5, Q6 e Q7; Setores de preservação P3 e P5; Eixos de Ordenamento da Paisagem 1, 2, 3 e 4.





**MAPA 11. REGRAMENTO PROPOSTO PELO CONDEPHAAT**



- Regramento Condephaat A - Proc. 24.507/86
- Regramento Condephaat B - Proc. 24.507/86
- Regramento Condephaat C - Proc. 24.507/86
- Regramento Condephaat D - Proc. 24.507/86
- Bens indicados para preservação no perímetro de tombamento da Santa Ifigênia - Proc. 24.507/86
- Área envoltória no perímetro de tombamento da Santa Ifigênia - Proc. 24.507/86
- Perímetro de tombamento da Santa Ifigênia - Proc. 24.507/86

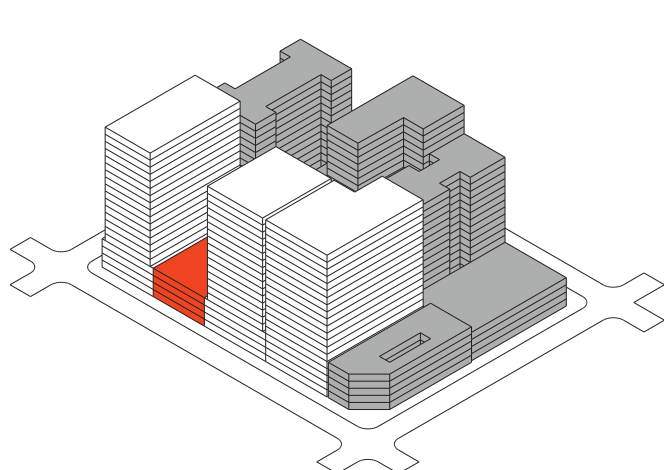
- Perímetro PIU Setor Central
- Perímetro de Requalificação de Imóveis Tombados (PRIT)
- Parques, praças e canteiros
- Quadra viária
- Hidrografia

Base Cartográfica: PMSP  
Geosampa, 2018  
Elaboração: SP Urbanismo, 2018

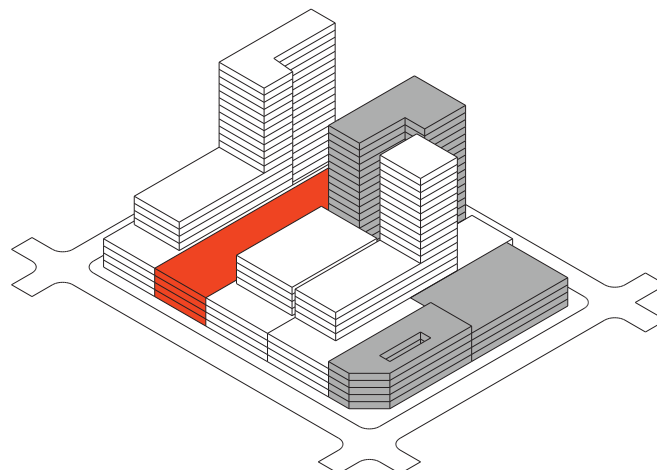
**REGRAMENTO PROPOSTO PELO CONDEPHAAT**

Regramento CONDEPHAAT A						
Lotes	T.O.	C.A.	Gabarito de altura máximo	Recuos		
				De frente	Laterais	De fundo
Lote contíguo a bem tombado			Correspondente à platibanda do bem tombado; se acima deste ponto e desde que atendido recuo mínimo lateral, 60m	Sem recuo	Sem recuo até altura correspondente à platibanda do bem tombado contíguo; acima deste ponto, recuo mínimo de 1,5m. Não serão admitidas empenas cegas	
Lote não contíguo a bem tombado	Não cita	Não cita	60m	Sem recuo	Sem recuo	Não cita
Acréscimo de área construída em bem tombado			Não cita	Não cita	Não cita	

Regramento CONDEPHAAT B						
Lotes	T.O.	C.A.	Gabarito de altura máximo	Recuos		
				De frente	Laterais	De fundo
Lote contíguo a bem tombado			Correspondente à platibanda/cornija do bem tombado em faixa de 13,5m de profundidade, medidos a partir do alinhamento do lote para a via; entre 13,5m e 55m de profundidade, 25m; se posterior ao recuo de 55m, 60m	Até a altura correspondente à platibanda do bem tombado, sem recuo; entre platibanda e 25m de altura, recuo de 13,5m, medidos a partir do alinhamento do lote para a via; se acima de 25m, recuo de 55m, medidos a partir do alinhamento	Sem recuo até a altura correspondente à platibanda do bem tombado contíguo; acima deste, recuo mínimo de 1,5m. Não serão admitidas empenas cegas	
Lote não contíguo a bem tombado	Não cita	Não cita	12; 25 ou 60 (conforme recuos)	Se até 12m de altura, sem recuo; entre 12m e 25m de altura, recuo de 13,5m, medidos a partir do alinhamento do lote para a via; se acima de 25m, recuo de 55m, medidos a partir do alinhamento do lote para a via	Se até 12m de altura, sem recuo; acima de 12m, permitido recuo mínimo de 1,5m	Não cita
Acréscimo de área construída em bem tombado			Não cita	Não cita	Não cita	



**DIAGRAMA CONDEPHAAT A**



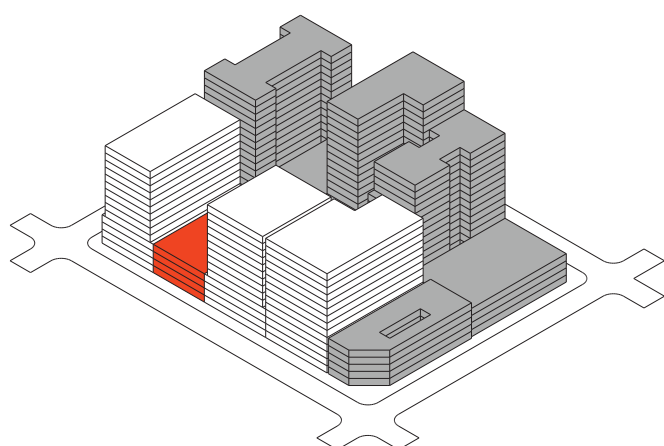
**DIAGRAMA CONDEPHAAT B**



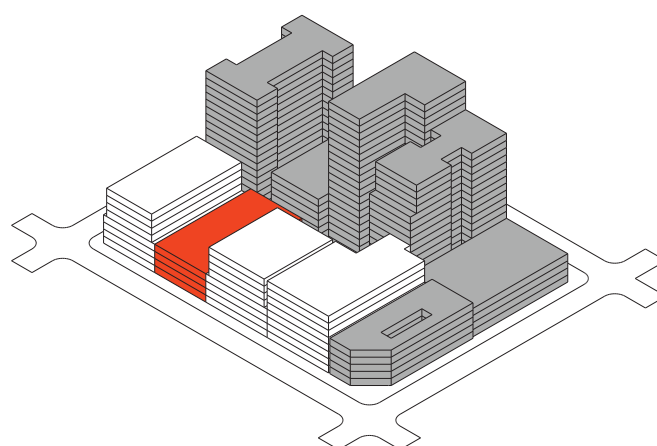
**REGRAMENTO PROPOSTO PELO CONDEPHAAT**

Regramento CONDEPHAAT C						
Lotes	T.O.	C.A.	Gabarito de altura máximo	Recuos		
				De frente	Laterais	De fundo
Lote contíguo a bem tombado			Correspondente à platibanda do bem tombado contíguo; se acima deste ponto, e desde que atendido recuo mínimo lateral, 45m	Sem recuo	Sem recuo até altura correspondente à platibanda do bem tombado contíguo; acima deste ponto, recuo mínimo de 1,5m. Não serão admitidas empenas cegas	
Lote não contíguo a bem tombado	Não cita	Não cita	45m	Sem recuo	Sem recuo	Não cita
Acréscimo de área construída em bem tombado			Não cita	Não cita	Não cita	

Regramento CONDEPHAAT D						
Lotes	T.O.	C.A.	Gabarito de altura máximo	Recuos		
				De frente	Laterais	De fundo
Lote contíguo a bem tombado			Correspondente à platibanda do bem tombado contíguo; se acima deste ponto, e desde que atendido recuo mínimo lateral, 25m	Sem recuo	Sem recuo até altura correspondente à platibanda do bem tombado contíguo; acima deste ponto, recuo mínimo de 1,5m. Não serão admitidas empenas cegas	
Lote não contíguo a bem tombado	Não cita	Não cita	25m	Sem recuo	Sem recuo	Não cita
Acréscimo de área construída em bem tombado			Não cita	Não cita	Não cita	

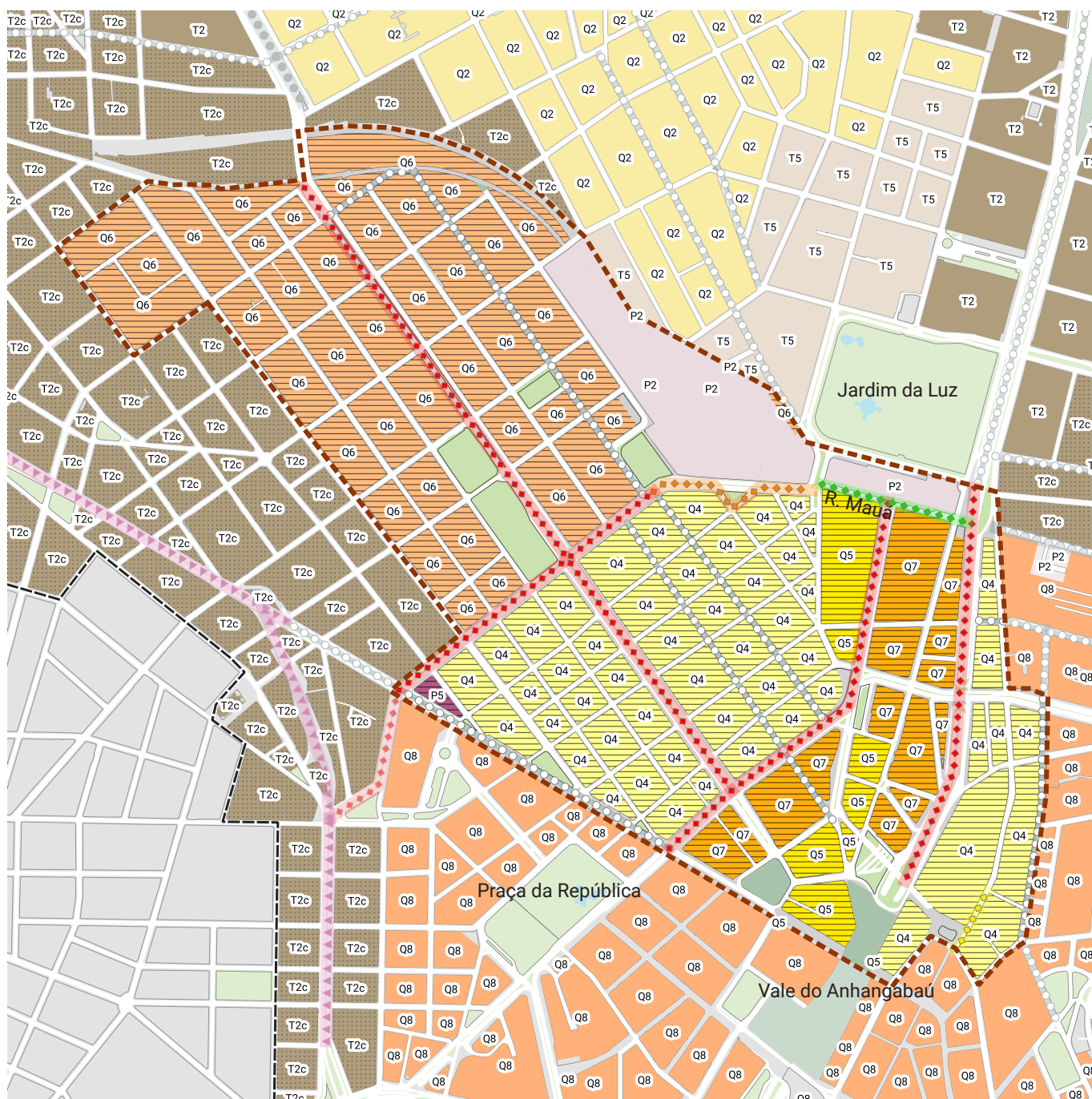


**DIAGRAMA CONDEPHAAT C**



**DIAGRAMA CONDEPHAAT D**





MAPA 12. REGRAMENTO PROPOSTO PELA SP URBANISMO

0 200 400m N ↑

- | Setores                         | Eixos                                       |
|---------------------------------|---|
| Setor de transformação 2 - T2   | Eixos Estratégicos                          |
| Setor de transformação 2c - T2c | Eixos Estratégicos com faixa de indução II  |
| Setor de transformação 5 - T5   | Eixos de Ordenamento da Paisagem 1          |
| Setor de qualificação 2 - Q2    | Eixos de Ordenamento da Paisagem 2          |
| Setor de qualificação 4 - Q4    | Eixos de Ordenamento da Paisagem 3          |
| Setor de qualificação 5 - Q5    | Eixos de Ordenamento da Paisagem 4          |
| Setor de qualificação 6 - Q6    | Eixos de Transformação                      |
| Setor de qualificação 7 - Q7    | Eixos de Transformação da Orla Fluvial      |
| Setor de qualificação 8 - Q8    | Eixos de Transformação Elevado João Goulart |
| Setor de preservação 1 - P1     |   |
| Setor de preservação 2 - P2     |   |
| Setor de preservação 5 - P5     |   |

- Perímetro do Piu Setor Central
- Perímetro de Requalificação de Imóveis Tombados (PRIT)
- Quadra viária
- Parques, praças e canteiros
- Hidrografia

Base Cartográfica: PMSP  
Geosampa, 2018  
Elaboração: SP Urbanismo, 2018