

## DIAGNÓSTICO e PROPOSTAS DO MOVIMENTO PRO PINHEIROS PARA REVISÃO DO PDE-SP 2022

Maio/junho/julho 2022

- Verticalização intensa e indisciplinada, estimulada pelo zoneamento (especialmente as ZEU) - esquemático e descuidado - aplicado ao território.
- Existem impasses entre a atividade imobiliária, o potencial de transformação promovido pela legislação e o território diverso preexistente e com poucas áreas preservadas (bens tombados). Isto vem acontecendo de maneira vertiginosa e intensificada por motivo de especulação imobiliária no perímetro do centro expandido de São Paulo e, em Pinheiros, temos o bairro líder em demolições na cidade: <https://tab.uol.com.br/noticias/redacao/2022/02/28/lider-da-demolicao-bairro-mais-antigo-de-sao-paulo-desaparece-da-paisagem.htm>),
- As ZEU não estão cumprindo de fato a função social, objetivo de sua criação e tampouco o uso mais intensivo da infraestrutura de transportes (rede de metrô e sistema viário de transporte coletivo) nas zonas do centro expandido ( e, também, além deste) pois tem ocorrido a predominância de empreendimentos voltados para um público de alto poder aquisitivo: são ofertados apartamentos com 2 a 3 garagens. No geral, esses empreendimentos são conjugados à conjuntos de pequenos estúdios sem garagem, voltados para um público de investidores, e não atendem às famílias de baixa renda que constituem a demanda por moradia.
- Processo de gentrificação acelerado, com expulsão de moradores, pequeno comércio e seus trabalhadores.
- Desrespeito ao território e sua história – perda de identidade cultural, da ambiência urbana, dos espaços e formas de sociabilidade valorizadas pelos moradores e população flutuante do bairro. Não existe legislação mais abrangente de preservação das áreas residenciais horizontais com características culturais e valor afetivo para seus habitantes que estejam inseridas nos eixos (ZEU) e outras zonas na região de Pinheiros - as ZEPEC são específicas e de difícil aplicação para esses casos.
- Destruição recorrente e alastrada de vilas e zonas horizontais com casario histórico e inúmeras vilas também históricas, viabilizadas pelo Código Saboya e, em algumas regiões de Pinheiros, “art decô” e modernistas. Perda de identidade do bairro.
- Destruição recorrente de prédios de 3 a 5 andares, caracterizados geralmente por ocupação intensa do lote, relação direta com a calçada, fachadas ativas consolidadas e arquitetura (tipologia, técnica construtiva, composição) típica do modernismo ou da arquitetura popular (decorrente da tradição dos mestres construtores imigrantes, por exemplo) de inspiração modernista, em processo de reconhecimento histórico-cultural.

- Zonas horizontais como muitas vilas e outras formações urbanas, mantém índices de adensamento relativamente altos não havendo relação direta e unívoca entre adensamento e necessidade de verticalização (exemplo de várias vilas e zonas baixas de Pinheiros, dentre muitas outras na cidade de São Paulo).
- Impacto ambiental decorrente do volume do adensamento construtivo em andamento: impacto na capacidade das redes de infraestrutura, no meio-ambiente (arborização, permeabilidade, insolação, ventilação etc.).
- Falta de estudo de impacto ambiental e de vizinhança, em especial da capacidade de cobertura de infraestrutura, em relação ao conjunto de obras em andamento.
- Falta de limite de estoque construtivo por região que subsidie o planejamento do crescimento do bairro e da capacidade instalada e projetada das redes e infraestruturas.
- Falta de moradia social na região, através da distorção da aplicação da lei no que se refere à promoção de HIS, que tem sido utilizada para produzir estúdios de área exígua, apresentados como para famílias de baixa renda, porém inadequados para estas; projetos são voltados, na realidade, para a renda por aluguéis de alta rotatividade. O distrito de Pinheiros não tem nenhuma ZEIS. Necessidade de receber mais habitação de mercado popular (HMP), com renda familiar de até 10 salários-mínimos com projetos que atendam de fato a necessidades e formatos dessas famílias.
- Reconhecimento das ocupações e moradias precárias com população de baixa renda como moradia social com vistas à sua consolidação e qualificação.
- Não observação da Legislação que embasa os trabalhos da Comissão Municipal para o Desenvolvimento Sustentável (LEI Nº 16.817 DE 2 DE FEVEREIRO DE 2018) que dota a Agenda 2030 para o Desenvolvimento Sustentável da Organização das Nações Unidas(ONU).

#### **JUSTIFICATIVA PROPOSTAS ABAIXO:**

O Plano Diretor Estratégico (PDE) requer estratégia de preservação flexível de proteção da diversidade da paisagem, de garantia de qualidade socioambiental dos diferentes bairros e da diversidade territorial e urbana da cidade; também da diversidade do patrimônio arquitetônico e de ambientes de uso social e/ou microáreas horizontais e com maiores índices de área verde / arborização. Deve ainda oferecer alternativas de preservação das diversas tipologias urbanas em face do atual zoneamento, particularmente das ZEU, cuja forma geométrica indiferenciada desconsidera as especificidades dos lugares. As ZEPEC são específicas e de difícil aplicação para a

variedade de formações e tipologias urbanas mais espalhadas no território, entremeadas nas macrozonas urbanas previstas no PDE.

O **artigo 77º** (em Da ordenação territorial, Cap. I Seção VIII Título II ) **do PDE oferece esta possibilidade via LPUOS** pois indica que as “**áreas de influência dos eixos poderão ter seus limites revistos pela legislação de parcelamento de uso e ocupação do solo - LPUOS, com base em estudos que considerem: I - a exclusão de quadras ou imóveis considerados de interesse de preservação cultural ou ambiental entre outros itens**”. Também maior restrição a remembramentos e outros aspectos no que se refere ao art.64 da LPUOS, podem oferecer maior proteção as inúmeras vilas da região.

## **PROPOSTAS**

### **1 e 2. RECONHECIMENTO DE MICROZONAS de PRESERVAÇÃO E EXCEÇÃO**

Zonas especiais de interesse urbanístico

### **3. NOVA REDAÇÃO art. 64 LPUOS para melhor proteção de VILAS 1. Microzonas de Exceção e Preservação (no âmbito da normativas presentes) dispositivos específicos no PDE ( [Plano](#)**

[Diretor Estratégico do Município de São Paulo](#), de 31 de julho de 2014) : Art. 77, Da ordenação territorial, Cap. I Seção VIII Título II ; LPUOS, Lei nº 16.402/2016)

DA ORDENAÇÃO TERRITORIAL

CAPÍTULO I

DA ESTRUTURAÇÃO E ORDENAÇÃO TERRITORIAL

Seção VIII Dos Eixos de Estruturação da Transformação Urbana

TÍTULO II

[Art.77.As](#) áreas de influência dos eixos poderão ter seus limites revistos pela legislação de parcelamento de uso e ocupação do solo – LPUOS, com base em estudos que considerem:

- I – a exclusão de quadras ou imóveis considerados de interesse de preservação cultural ou ambiental;
- II – a exclusão de quadras para corrigir perímetros irregulares que gerem impacto negativo no entorno;
- III – a inclusão de quadras não demarcadas que fiquem isoladas entre áreas de influência de dois ou mais eixos;
- IV – a inclusão de quadras lindeiras às vias estruturais quando estas forem o limite das áreas de influência demarcadas;
- V – a exclusão de quadras cujas características não correspondam às diretrizes de transformação urbana expressas nesta lei;

O MOVIMENTO PRO PINHEIROS realizou estudos e levantamentos com visitas presenciais e outros instrumentos considerados de interesse de microáreas ou microzonas para preservação cultural e/ou ambiental (segundo o Item II art.77, acima- em microzonas nas ZEU) com a realização de prospecção de quadras, perímetros e seus respectivos limites (vide levantamento e descritivo completo em anexo, ao final deste). Assim, foi feito um levantamento de microzonas com características de interesse para a manutenção de microáreas de interesse urbano com respectivo perímetro e delimitação para fins de aprovação junto a atualização da LPUOS e demais normativas envolvidas, no âmbito da atual Revisão do PDE.

O levantamento de microzonas foi realizado considerando características específicas de paisagem e

tipologia urbana e classificadas segundo essas mesmas características (com a indicação de nova classificação como uma zona de interesse urbano, de fato, e denominadas zona de exceção e preservação (em sentido amplo), com a respectiva delimitação de perímetro.

Esse levantamento subsidia a proposta de revisão nas ZEU e demais zonas pela exclusão desses pequenos conjuntos de interesse urbano do perímetro atual, a ser aprovada na atualização da LPUOS e a instituição das ZEMEPS no âmbito da atual Revisão do PDE (a partir das reivindicações que chegaram ao grupo, não constituindo a totalidade de áreas existentes). Seguem preliminarmente as microzonas propostas:

- 1) Zoneamento atual: ZEU; Zoneamento proposto: ZPR: Quadrilátero Vilas do Sol, Rua Santos Torres, Rua Irmão Lucas, Rua Alcides Pertiga, Rua Silvio Sacramento;
- 2) Zoneamento atual: ZEU; Zoneamento proposto: ZM: Paulistânia, Rua Lisboa I;
- 3) Zoneamento atual: ZM; Zoneamento proposto: ZPR: Rua Simão Álvares 1003, Rua Hermes Fontes/Vicentes Polito, Rua Ministro Costa e Silva, Rua João do Rio;
- 4) Zoneamento atual: ZC; Zoneamento proposto: ZPR: Rua Francisco Iasi, Rua Cônego Eugênio Leite, 1097/ Rua Antônio da Silveira, Rua Cônego Eugênio Leite, s/n: ENTRADA do lado esquerdo da Rua Cônego Eugênio Leite, 1097, Vila Cândida;
- 5) Zoneamento atual: ZC; Zoneamento proposto: ZEIS Rua Henrique Schaumann, 434.

Assim, essas microzonas caracterizam-se como microáreas de exceção para preservação de microzonas de interesse urbanístico no âmbito das zonas atualmente vigentes no presente Plano Diretor e LPUOS, devendo prevalecer a nova classificação adotada para estas microzonas e os parâmetros previstos para cada uma delas. Por exemplo, em uma ZEU, uma microzona com casas do período modernista ou dos anos 1940, tem o seu perímetro descrito e essa passa a enquadrar-se como ZPR, por exemplo, com respectivo descritivo e justificativa, aprovados na atual Revisão do Plano Diretor e correspondente atualização no âmbito da LPUOS, Lei nº 16.402/2016).

Obs: Nos casos em zonas que não ZEU, apresentamos como item 2 em Proposta de Microzonas, a seguir, a criação da tipologia Zonas Especiais Microzonas de Exceção e Preservação (ZEMEP).

Desta maneira:

- As microzonas constituem-se como zonas de proteção instituídas como pequenas zonas de interesse urbanístico especial no atual mapa da Lei de Zoneamento de 2016 (Lei Municipal 16.402/16); trata-se de incluir zonas, digamos de exceção, dentro das ZEU e demais.
- A microzona corresponde a formações urbanas e implantação singular que podem, e devem, permanecer como elementos intrínsecos da paisagem e da qualidade urbana dos bairros, onde são encontrados valor social, simbólico, ambiental e econômico.

- As microzonas se constituem em ocupações/edificações características da história e fisionomia do bairro, com valor afetivo e importância econômica para a população que mora ou usa o bairro como seu território de comércio, serviço, lazer, cultura, entre outros;
- **g. Criação da tipologia Zonas Especiais Microzonas de Exceção e Preservação (ZEMEP)** (zonas especiais de interesse urbanístico)
- dispositivos específicos no PDE: Capítulo II, Seção III, Art. 31. e 32.Seção VII e normativas conexas; Lei de Zoneamento (LPUOS):TÍTULO II,, Art. 6º e após Art. 26.
- As microzonas de exceção e preservação, de fato zonas especiais de interesse urbanístico - podem, eventualmente, constituir-se no âmbito de um novo tipo de demarcação a ser criada na atual Revisão do Plano Diretor (e atualização da LPUOS) no âmbito da tipologia do Zoneamento prevista no PDE (e LPUOS) aplicada na cidade de São Paulo como Zonas Especiais Microzonas de Exceção e Preservação (ZEMEP). Se tratadas nestes termos, viriam a constituir-se como um instrumento com características próprias e de uso flexível com fins de preservação no âmbito das normativa do PDE e conexas, não apenas a serem instituídas como uma nova delimitação no âmbito da LPUOS. Também abrangendo o conjunto de tipologias das zonas instituídas pelo atual PDE.
- Sua criação envolve a proposição de aspectos normativos no âmbito do PDE e LPUOS, particularmente como um novo tipo de zona a ser descrita no âmbito da tipologia prevista no Art. 32 do PDE como um novo item: XIV – Zona Especial Microzona de Exceção e Preservação – ZEMEP.
- Também novo item (após a Seção VII) - Da Zona Especial Microzona de Exceção e Preservação (ZEMEP): "Nova seção a se criar após a Seção VII (e antes da atual Seção VIII - Dos Eixos de Estruturação da Transformação Urbana): Da Zona Especial Microzona de Exceção e Preservação (ZEMEP). Artigo a ser criado: Art. 00. As Zonas Especiais Microzonas de Exceção e Preservação (ZEMEP) são porções do território caracterizadas pela combinação de tipologias de edificações e espaços livres representativas de determinados períodos históricos da formação do bairro associadas a usos culturais e sociais que lhe

conferem identidade a serem preservados. Parágrafo único. Essas microzonas caracterizam-se como áreas de exceção no âmbito das macrozonas vigentes no presente Plano Diretor e LPUOS, prevalecendo a nova classificação adotada e os parâmetros previstos para cada uma delas nesta lei."

- E, na LPUOS, no âmbito do Título II, Das ZONAS, Art. 6º da LPUOS como um novo tipo de território de preservação - Da Zona Especial Microzona de Exceção e Preservação (ZEMEP) , onde são propostos seus parâmetros.

As Zonas Especiais Microzonas de Exceção e Preservação (ZEMEP) seriam porções do território caracterizadas pela combinação de tipologias de edificações e espaços livres representativas de determinados períodos históricos da formação do bairro associadas a usos culturais e sociais que lhe conferem identidade a serem preservados.

As ZEMEP caracterizam-se como áreas de exceção no âmbito das macrozonas vigentes no presente Plano Diretor e LPUOS, prevalecendo a nova classificação adotada e os parâmetros previstos para cada uma delas nesta lei.

### **3. NOVA REDAÇÃO art. 64 LPUOS para melhor proteção de VILAS**

JUSTIFICATIVA:

- As vilas são uma tipologia habitacional que foram amplamente construídas em São Paulo entre meados do século XIX e primeira metade do século XX. Algumas vilas operárias de empresas encontram-se protegidas pelos órgãos de patrimônio. Contudo, existem vilas que foram construídas por proprietários individuais como forma de obtenção de renda antes da Lei de Inquilinato de 1942, constituindo-se uma maneira habitacional de muitos trabalhadores urbanos. Até hoje, essas vilas estão presentes nos miolos de bairros em diferentes regiões da cidade, conformando ambientes urbanos característicos de um modo de viver na cidade, muitas mantendo seu uso original habitacional. A forma urbana das vilas contribui para a criação de forte vínculo social entre os moradores e conformam uma ambiência única na cidade.
- Melhor preservar as inúmeras vilas existentes em Pinheiros e na cidade, impedindo a destruição das ocupações de interior de quadra, de valor afetivo às comunidades locais e

para a história da urbanização da cidade, bem como, importantes para a diversidade da paisagem e garantia da qualidade socioambiental do bairro.

- Novos empreendimentos têm sido construídos desrespeitando a conformação urbana e as condições de conforto ambiental das vilas.
- No caso de Pinheiros as vilas são uma formação histórica, espalhada no bairro e recorrente. Em mapeamento de 1997, 60 anos após a proibição na legislação de passagens/vilas, seguindo o minucioso levantamento de Esher (1998), é possível observar o alto número destas na área situada entre a Rua Cardeal Arcoverde e a Avenida Rebouças. No PDE esta área e sua continuação em direção ao Largo da Batata e à Marginal do Pinheiros ficou integrada como ZEU, na qual índices urbanísticos visando ao adensamento (coeficiente de aproveitamento acima de 4) provocaram uma devastação na área, por meio de demolição massiva de imóveis.
- À exemplo da Vila João Migliari, no Tatuapé, destruída quase inteiramente em 2019, o conceito de vila também pode ser subjetivo diante do senso de coletividade dos moradores e/ou frequentadores/trabalhadores. Nesse caso, ainda que não seja uma rua sem saída e/ou com pátio interno, o conjunto arquitetônico e as dinâmicas das pessoas envolvidas com o local o reconhecem como tal.
- As ZEPEC são específicas e de difícil aplicação para esses casos de inúmeras vilas históricas, viabilizadas pelo Código Saboya e modernistas, mais recentes, como é o caso de Pinheiros;
- É necessário restringir o remembramento de lotes em vilas, revisando o próprio conceito de vila, abrangendo não apenas as ocupações internas às quadras, mas também ruas com mais de uma saída ou estreitas.

## **PROPOSTAS NORMATIVAS:**

### **1. MICROZONAS**

#### **1.a. Instauração alteração de limites do zoneamento pelo artigo 77**

#### **1.b. Criação da tipologia Zonas Especiais Microzonas de Exceção e Preservação (ZEMEP)**

### **2. ILAS**

## **PROPOSTA DE ALTERAÇÃO NORMATIVA:**

Proposta de modificação Art. 64 LPUOS:

### **1. COMO ESTÁ ATUALMENTE:**

Lei 16.402, de 22/03/2016 (LPUOS):

Disciplina o parcelamento, o uso e a ocupação do solo no Município de São Paulo, de acordo com a Lei nº 16.050, de 31 de julho de 2014 – Plano Diretor Estratégico (PDE). Art. 64. Nas quadras que contenham vilas ou via sem saída com largura inferior a 10m (dez metros), aplicam-se as seguintes disposições:

I – na faixa envoltória da vila ou via sem saída deverá ser observado o gabarito de altura máxima de 28m (vinte e oito metros) nas ZEU, ZEUP, ZEM e ZEMP e de 15m (quinze metros) nas demais zonas, quando o gabarito definido para a zona não for mais restritivo;

II – os lotes pertencentes à vila não poderão ser lembrados a lotes que não pertençam à vila;

III – será admitida a instalação dos usos e atividades permitidos na zona em que se situam os imóveis. Parágrafo único.

A faixa envoltória a que se refere o inciso I do “caput” deste artigo será:

I – no caso de vila, de 20m (vinte metros), medidos a partir do perímetro externo dos lotes;

II – no caso de rua sem saída, de 20m (vinte metros), medidos a partir dos alinhamentos da rua sem saída

## 2. PROPOSTA PARA QUADRILATERO VILAS DO SOL:

Art. 64. Nas quadras que contenham vilas ou via com ou sem saída com largura igual ou inferior a 10m (dez metros), aplicam-se as seguintes disposições:

I – na faixa envoltória da vila ou via com ou sem saída deverá ser observado o gabarito de altura máxima de 15m (quinze metros), quando o gabarito definido para a zona não for mais restritivo;

II – os lotes pertencentes à vila não poderão ser lembrados entre si, nem a lotes que não pertençam à vila;

III – o uso e ocupação do solo de vila existente será regido pelos indicadores e normas da Zona Predominantemente Residencial (ZPR)

Parágrafo único. A faixa envoltória a que se refere o inciso I do “caput” deste artigo será:

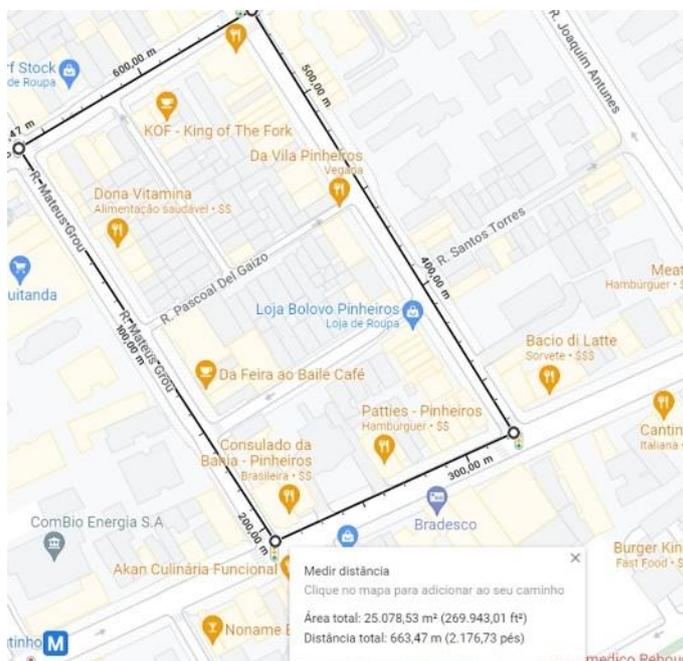
I – no caso de vila, de 30m (trinta metros), medidos a partir do perímetro externo dos lotes;

II – no caso de rua sem saída, de 30m (trinta metros), medidos a partir do perímetro externo dos lotes.

OBS- 30 m, para ficar no mínimo de outro lado da rua em vilas internas ou outras onde exista um lote externo à vila (muitas vezes com 25 m de fundo).

### Quadrilátero Vilas do Sol:

**Perímetro identificado: Rua Artur de Azevedo / Rua Dr. Virgílio de Carvalho Pinto / Rua dos Pinheiros / Rua Mateus Grou**



Descrição resumida: Quadrilátero composto por três vias internas (ruas Phidias de Barros Monteiro, Paschoal del Gaizo

e Estela Sezefreda), com característica de vilas (casas térreas e sobrados, geminados em sua maioria), em lotes aproximados de 6m x 18m ou 6m X 25m (R. E. Sezefreda), com apenas um edifício de 2 pavimentos, um de 4 pavimentos (residencial) e outro de 15 pavimentos (comercial) em todo o conjunto.

Uso do solo: nos imóveis internos à quadra: residencial unifamiliar; nos imóveis nas faces do quadrilátero (vias principais): comércio e serviços (bares, restaurantes, comércio local etc.).

Mudanças: assédio das incorporadoras, exercendo pressão sobre proprietários para venda dos imóveis

Consequências: risco de descaracterização das vilas (ambiência e conjunto construído), que apresentam casas térreas, com jardim frontal, circulação restrita de autos e presença de transeuntes ao longo do dia, atraídos pela ambiência e percepção de segurança, além do comércio nos imóveis circundantes, com presença de clientes (da região e de fora, além de turistas) e trabalhadores em diferentes horas do dia e da noite.

**Zoneamento atual: ZEU**                    **Zoneamento proposto: ZPR** - zona com restrições a: altura das edificações, remembramento de lotes e a criação de empenas cegas voltadas para o interior das vilas et

