

## PRESERVAÇÃO CULTURAL E AMBIENTAL fora de ZEUs em PINHEIROS e na cidade

Microzonas de interesse urbanístico

### MOVIMENTO PRO PINHEIROS

- **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.

CAPÍTULO II  
DA REGULAÇÃO DO PARCELAMENTO, USO E OCUPAÇÃO DO SOLO E DA PAISAGEM URBANA  
Art. 31 e 32.  
Do Zoneamento

Seção VII  
Da Zona Especial de Preservação (ZEP)

Ou outra normativa similar ao I - a exclusão de quadras ou imóveis considerados de interesse de preservação cultural ou ambiental do artigo 77o CAPÍTULO II - DA REGULAÇÃO DO PARCELAMENTO, USO E OCUPAÇÃO DO SOLO E DA PAISAGEM URBANA Seção VIII - Dos Eixos de Estruturação da Transformação Urbana do PDE vigente.

### MICROZONAS LEVANTADAS PELO MOVIMENTO PRO PINHEIROS

#### 1.Zoneamento atual **ZM** ; Zoneamento proposto : **ZPR**

Rua Simão Álvares 1003; Rua Hermes Fontes / Vicentes Polito;Rua Ministro Costa e Silva; Rua João do Rio:

#### 2. Zoneamento atual **ZC**; Zoneamento proposto : **ZPR**

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; Rua Henrique Shaumann, 1138

#### 3.Zoneamento atual **ZM** (irregular – não respeita as restrições urbanísticas do loteamento), ZER, ZCor; Zoneamento proposto : **ZER**

Microzona Jardim dos Jacarandás

**vide detalhamento ao final deste**

OBS: Os estudos realizados pelo Movimento PRO PINHEIROS, tiveram como pareceristas arquitetos-urbanistas

### JUSTIFICATIVA:

ZEMEPS NO ATUAL PDE NÃO OFERECEM PROTEÇÃO ADEQUADA A MICROZONAS DE INTERESSE URBANÍSTICO, como o I - a exclusão de quadras ou imóveis considerados de interesse de preservação cultural ou ambiental do artigo 77o CAPÍTULO II - DA REGULAÇÃO DO PARCELAMENTO, USO E OCUPAÇÃO DO SOLO E DA PAISAGEM URBANA Seção VIII - Dos Eixos de Estruturação da Transformação Urbana do PDE vigente.

Se faz necessário algo similar em todas as tipologias de zoneamento, com maior flexibilização para alcançar condições praticáveis de excluí-las do zoneamento existente e manter tipologias urbanas características da cidade de São Paulo e de Pinheiros em particular.

- 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 abarcando 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.

- **1. NORMATIVA PARA ZEMEPE :**

**Proposta normativa para instituição das ZEMEP :**

**No PDE: Seção III , Do Zoneamento**

**Art. 31. 32.**

**XIV – 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):**

**(após a Seção VII) Seção 00**

**Da Zona Especial Microzona de Exceção e Preservação (ZEMEP)**

**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.

**INCLUIR:**

**No Zoneamento (LPUOS):**

**TÍTULO II**

**DAS ZONAS**

**Art. 6º**

**III - territórios de preservação:**

**j) Zona Especial Microzona de Exceção e Preservação (ZEMEP).**

- CAPÍTULO III
- DAS ZONAS INTEGRANTES DOS TERRITÓRIOS DE PRESERVAÇÃO
- Seção I
- Das Zonas Especiais de Preservação Cultural (ZEPEC)
- 

- **após Art. 26, ao final.**

**Das Zonas Especiais Microzonas de Exceção e Preservação (ZEMEP):**

**Art. 00.** As Zonas Especiais Microzonas de Exceção e Preservação (ZEMEP) :

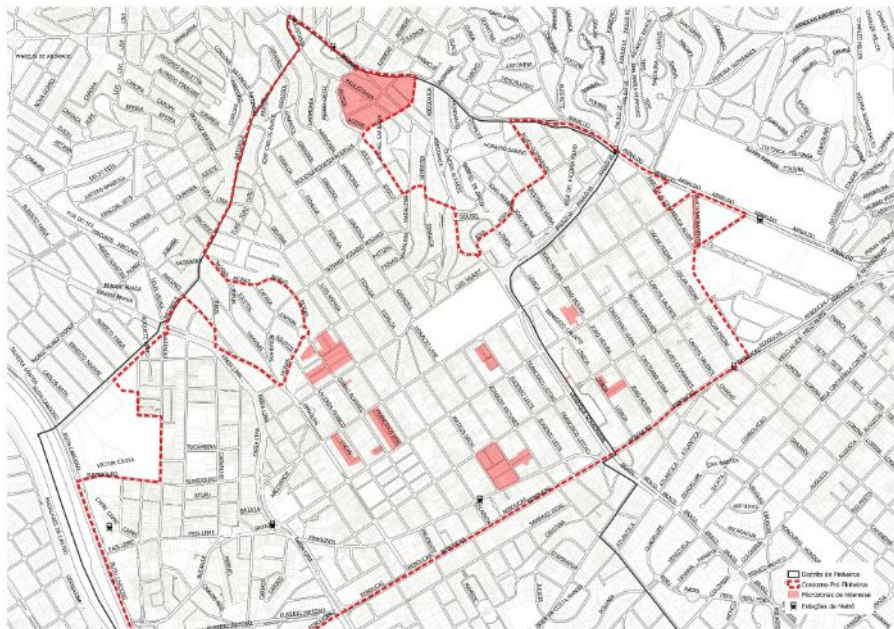
- são porções do território caracterizadas pela combinação de tipologias de edificações e espaços livres representativas de determinados períodos históricos da formação do bairro associadas a usos culturais e sociais que lhe conferem identidade a serem preservados.

**§ 1º** 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.

**§ 2º** As microzonas identificadas podem ser consultadas no Anexo ao final deste documento, com o respectivo mapa.

**LEVANTAMENTO de MICROZONAS DE EXCEÇÃO E PRESERVAÇÃO em demais zonas**

- **microzonas de interesse urbanístico**
- **LEVANTAMENTO PRO-PINHEIROS :**



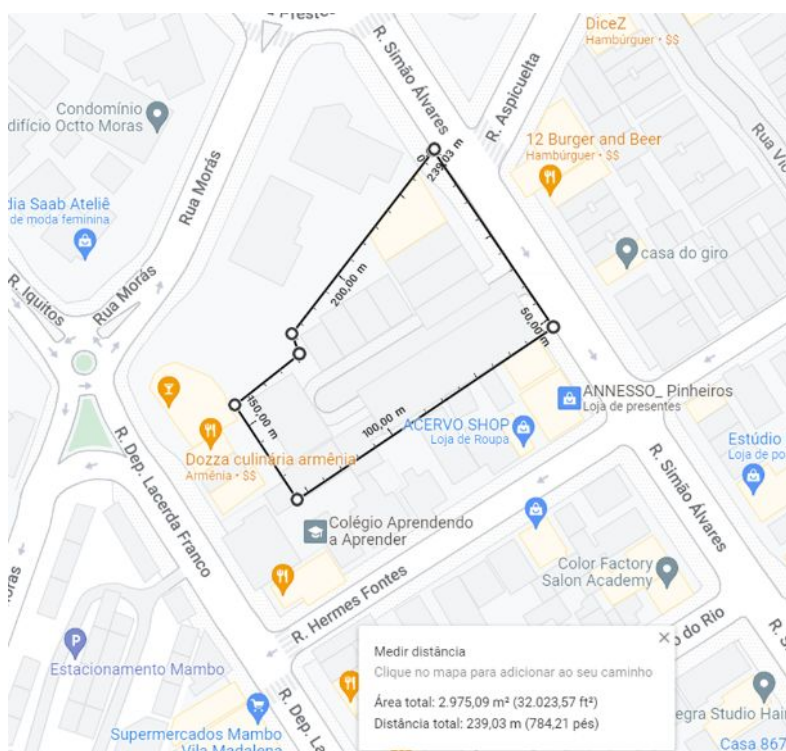
Mapa parcial microzonas solicitadas também com microzonas em Zeus

1. Zoneamento atual **ZM** ; Zoneamento proposto : **ZPR**

Rua Simão Álvares 1003; Rua Hermes Fontes / Vicentes Polito; Rua Ministro Costa e Silva; Rua João do Rio:

**1.a Rua Simão Álvares 1003:**

**Perímetro identificado: vila (rua sem saída) interna à quadra, entre as ruas Simão Álvares, Hermes Fontes, Deputado Lacerda Franco e Morás.**



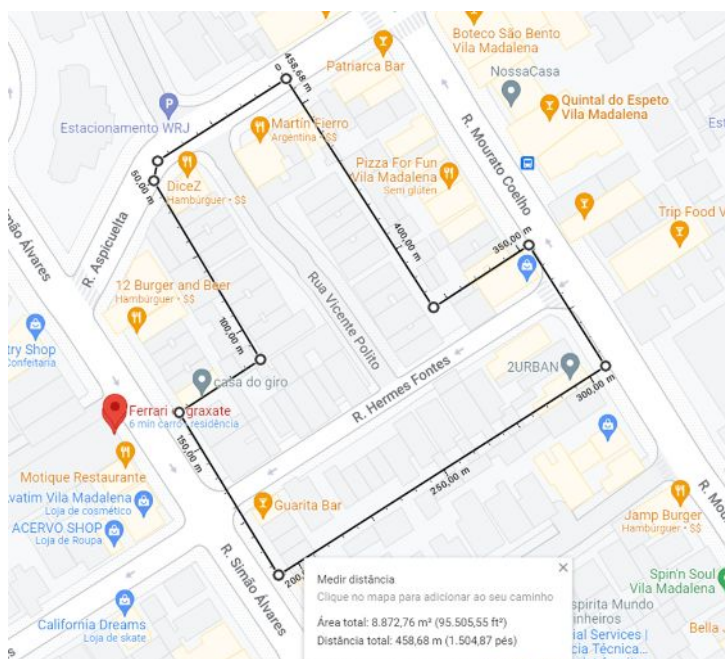
Uso do solo: predominantemente residencial, com algumas unidades externas de uso comercial.

Consequências: risco de desaparecimento de toda a vila, com sua arquitetura e ambiência.

**Zoneamento atual: ZM**                      **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 etc.



**Perímetro identificado: vias internas à quadra, entre as ruas Aspicuelta, Mourato Coelho e Simão Álvares.**



Descrição resumida: duas vias com casas geminadas em blocos, configurando um “T”; a R. Vicente Pólito, com cerca de 25 sobrados e trecho central alargado, com um canteiro central densamente arborizado; e a R. Hermes Fontes com cerca de 20 sobrados, geminados em blocos de 6 unidades, aproximadamente. No total, cerca de 15 imóveis do conjunto têm acesso direto pelas vias públicas externas, e a maioria destes de uso comercial. Casas com elementos da arquitetura moderna residencial popular, como caixilhos metálicos de linhas retas, combinados a outros da arquitetura mais tradicional como o telhado em duas águas de telhas de barro e faixas de alvenaria de tijolos maciços aparentes. Casas apresentam recuo frontal que se configurou em sua maioria como garagem e que conta em alguns casos com arborização de menor porte. Lotes médios de 6m X 25m.

Uso do solo: residencial nos imóveis internos à via e comercial nos de acesso pelas vias públicas.

Mudanças: não está ainda sofrendo pressão de incorporadoras, porém seu entorno está ameaçado de desaparecimento com a demolição de conjuntos para novas torres residenciais de estúdios e apartamentos de alto padrão.

Consequências: risco de desaparecimento parcial ou total do conjunto, com sua arquitetura e ambiência.

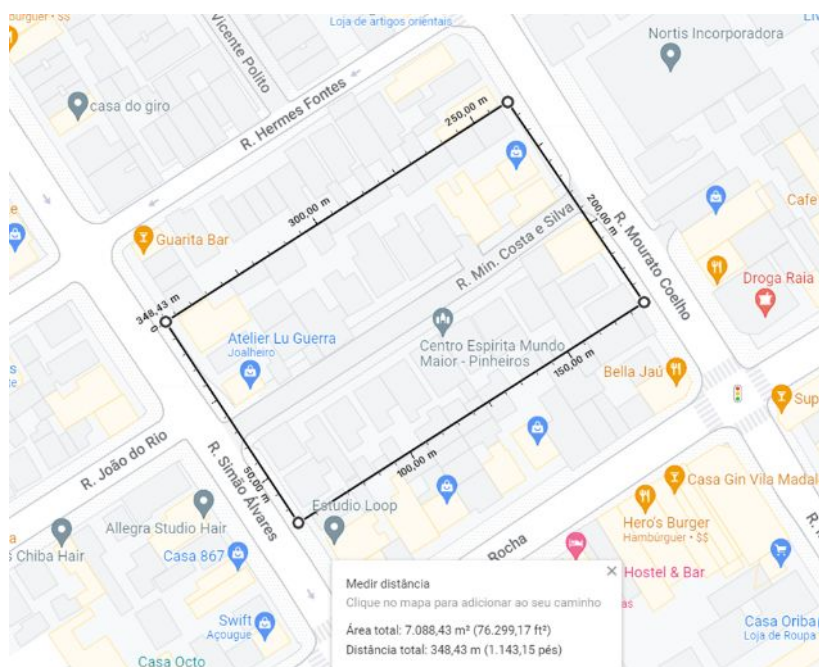
**Zoneamento atual: ZM**

**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 etc.



### 1.c Rua Ministro Costa e Silva:

**Perímetro identificado: Via interna à quadra entre as ruas Mourato Coelho e Simão Álvares.**



Descrição resumida: Rua com saída para as ruas Mourato Coelho e Simão Álvares, com conjuntos de sobrados isolados no lote com recuo frontal em ambos os lados da via, guarnecida por sobrados com acesso direto pelas vias públicas “externas”, totalizando 14 casas dentro da via e 12 externas. Áreas não construídas dos lotes são em sua maioria arborizadas.

Uso do solo: residencial (via interna) e comercial (vias externas).

Mudanças: não está ainda sofrendo pressão de incorporadoras, porém seu entorno está ameaçado de desaparecimento com a demolição de conjuntos para novas torres residenciais de estúdios e apartamentos de alto padrão.

Consequências: risco de desaparecimento parcial ou total do conjunto.

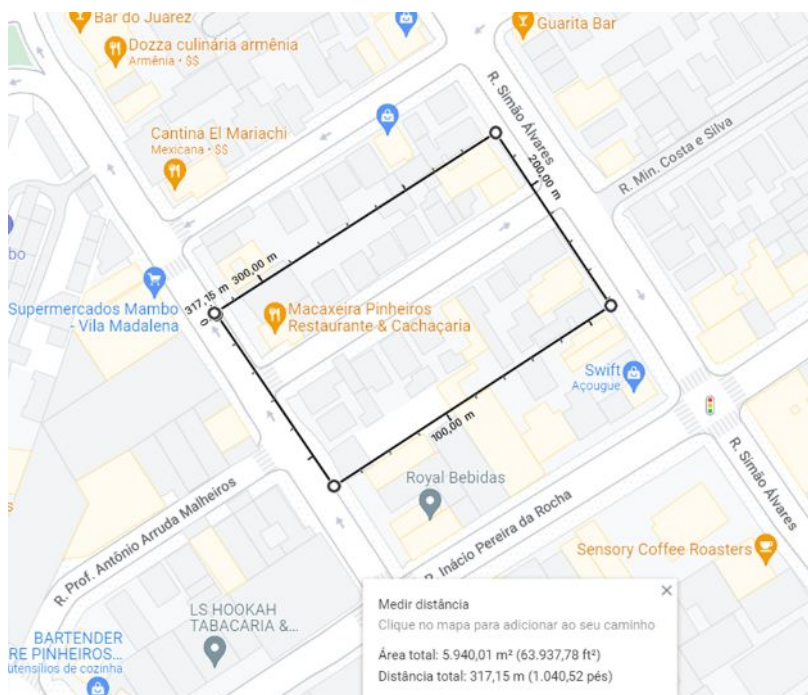
**Zoneamento atual: ZM**

**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 etc.



#### 1.d. Rua João do Rio:

**Perímetro identificado: Via interna à quadra entre as ruas Simão Álvares e Deputado Lacerda Franco.**



Descrição resumida: Rua de paralelepípedo com saída para as ruas Simão Álvares e Deputado Lacerda Franco, com conjuntos de sobrados isolados no lote com recuo frontal (geralmente ajardinado e arborizado) em ambos os lados da via, guarnecida por sobrados com acesso direto pelas vias públicas “externas”, totalizando 10 casas dentro da via e 8 externas.

Uso do solo: residencial (via interna) e comercial (vias externas).

Mudanças: não está ainda sofrendo pressão de incorporadoras, porém seu entorno está ameaçado de desaparecimento com a demolição de conjuntos para novas torres residenciais de estúdios e apartamentos de alto padrão.

Consequências: risco de desaparecimento parcial ou total do conjunto.

**Zoneamento atual: ZM**

**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 etc.

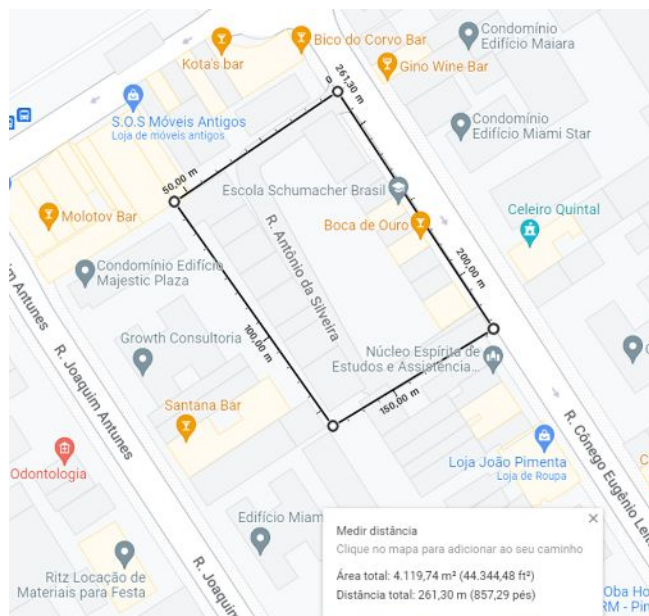


## 2. Zoneamento atual **ZC**; Zoneamento proposto : **ZPR**

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; Rua Henrique Shaumann, 1138

### 2.a.Rua Cônego Eugênio Leite, 1097 / Rua Antônio da Silveira:

**Perímetro identificado: via interna em “U” com acessos pela Rua Cônego Eugênio Leite.**



Descrição resumida: vila com duas saídas e um renque de sobrados interno (c. de 16 unidades) e outro renque externo (11 unidades), geminados, com frente para a R. Cônego Eugênio. Construída há cerca de 100 anos pelo Banco Português. Estilo indefinido, com elementos ecléticos / neocoloniais, presentes em diversas unidades, com diferentes graus de conservação.

Uso do solo: residencial (interno à vila) comércio e serviços (renque externo)

Mudanças: não está ainda sofrendo pressão de incorporadoras, porém seu entorno está ameaçado de desaparecimento com a demolição de conjuntos para novas torres residenciais de estúdios e apartamentos de alto padrão.

Consequências: risco de desaparecimento de toda a vila, com sua arquitetura e ambiência.

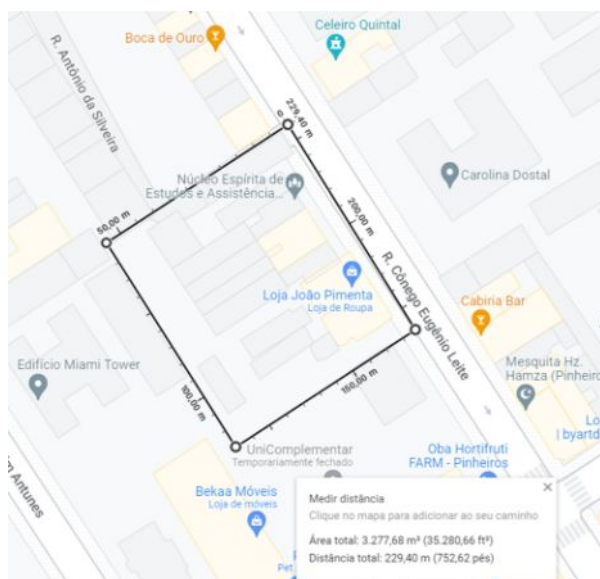
**Zoneamento atual: ZC**

**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 etc.



## 2.b.Rua Cônego Eugênio Leite, s/n:

**ENTRADA** do lado esquerdo da Rua Cônego Eugênio Leite, 1097.



Perímetro identificado: via interna em “U” com acessos pela Rua Cônego Eugênio Leite.

Descrição resumida: vila informal conformada por acessos laterais à área remanescente nos fundos dos sobrados geminados voltados para a R. Cônego Eugênio. (10 unidades externas + 10 unidades internas à vila).

Uso do solo: misto (residencial – casas e pensões nos imóveis dos fundos), serviços (marcenaria) e comercial nos imóveis voltados para a R. Cônego Eugênio.

Mudanças: não está ainda sofrendo pressão de incorporadoras, porém seu entorno está ameaçado de desaparecimento com a demolição de conjuntos para novas torres residenciais de estúdios e apartamentos de alto padrão.

Consequências: risco de desaparecimento de toda a vila, com sua arquitetura e ambiência.

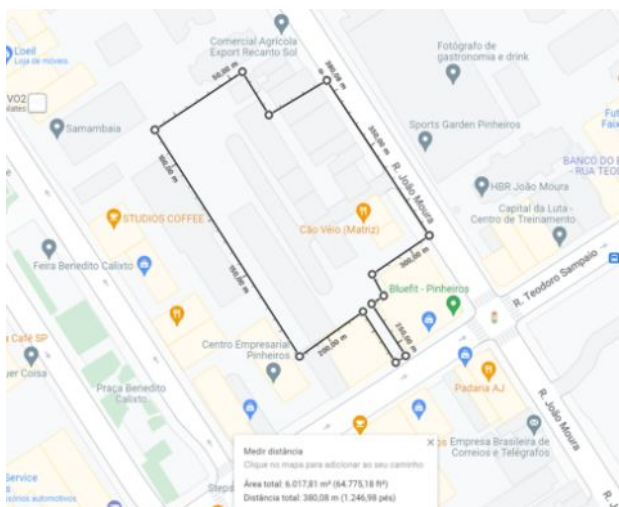
**Zoneamento atual: ZC**

**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 etc.



## 2.c Vila Cândida:

**Perímetro identificado: vila interna à quadra entre as ruas João Moura, Teodoro Sampaio, Cardeal Arcoverde e Praça Benedito Calixto.**



Descrição resumida: vila quase centenária com duas saídas (ruas Teodoro Sampaio e João Moura), com via interna em formato de “T” e dois renques de casa paralelos na via de maior comprimento; imóveis com acesso pelas vias externas. Os sobrados internos estão bem preservados; os externos não, com diversas alterações. A vila chama atenção pelos pórticos de entrada com o nome em relevo e a data de construção (1928). Os sobrados têm estilo eclético.

Uso do solo: predominantemente residencial (interno); comercial (externo).

Mudanças: O entorno está ameaçado de desaparecimento com a demolição de conjuntos para novas torres residenciais de estúdios e apartamentos de alto padrão.

Consequências: risco de desaparecimento de toda a vila, com sua arquitetura e ambiência.

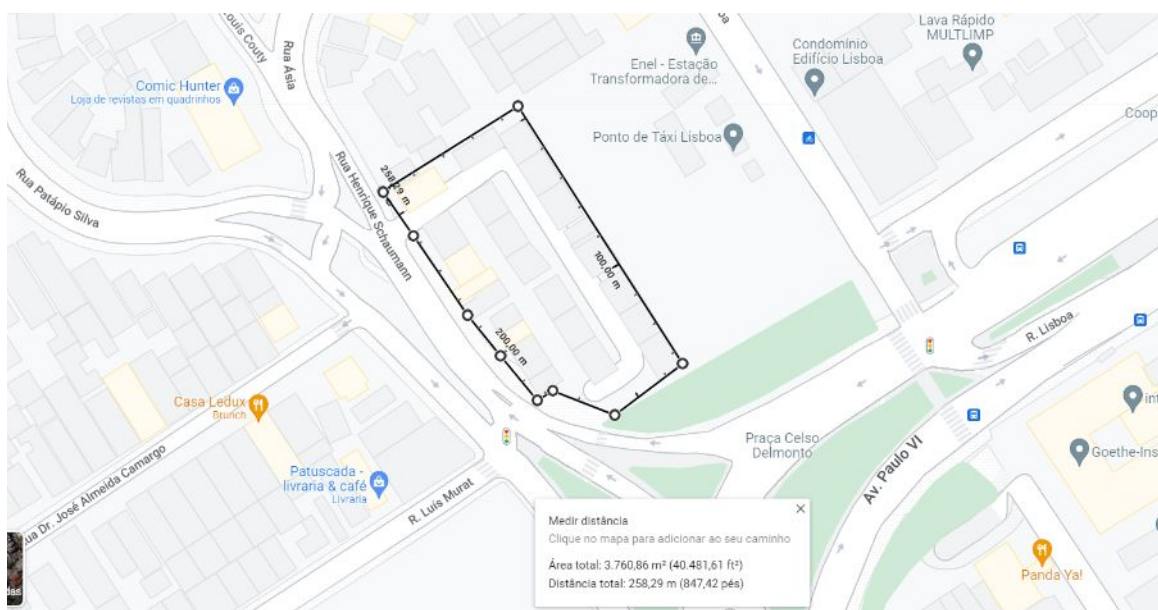
**Zoneamento atual: ZC**

**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 etc.



## 2.d Rua Henrique Schaumann, 1138

Perímetro identificado: vila interna à quadra entre as ruas Henrique Schaumann, Ásia, Conde de Souzel e Praça Celso Delmonte.



Descrição resumida: Conjunto de 28 sobrados, mais 2 demolidas<sup>1</sup> quando executaram a abertura da Av. Paulo VI; lotes de 5 x 15m, aproximadamente; há mais 12 casas fora da vila mas que fazem parte do conjunto, voltadas para a Henrique Schaumann. A vila tem duas saídas, via interna em formato de “J” com dois renques de casa paralelos na via de maior comprimento, além do renque de casas com acesso externo.

Os sobrados originalmente eram de 2 quartos e banheiro, sala, cozinha e quintal; no geral, estão bem preservados; os externos contam com diversas alterações. Apresentam diferentes estilos de construção relativamente recente (após anos 1960, aparentemente), geminados em blocos de 6 casas. As casas com acesso externo contam com garagem, geralmente utilizada como pequeno comércio ou serviço.

Apresentam estilo indefinido, com referências modernistas nas fachadas e elementos construtivos tradicionais típicos dos conjuntos construídos para renda no período.

3 a 4 moradores por casa (28 X 3= 84 habitantes, aproximadamente).

Uso do solo: interno à vila: residências unifamiliares; externo à vila: misto (residência, comércio e serviços)

Mudanças recentes: Processo de verticalização no entorno. Ameaçado de desaparecimento com a demolição de conjuntos para novas torres residenciais de estúdios e apartamentos de alto padrão.

Consequências: risco à ventilação, sombreamento e obstrução da paisagem em região de relevo acidentado, potencializando os efeitos negativos da verticalização. Risco de desaparecimento de toda a vila, com sua arquitetura e ambiência.

Zoneamento atual: **ZC**

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 etc.



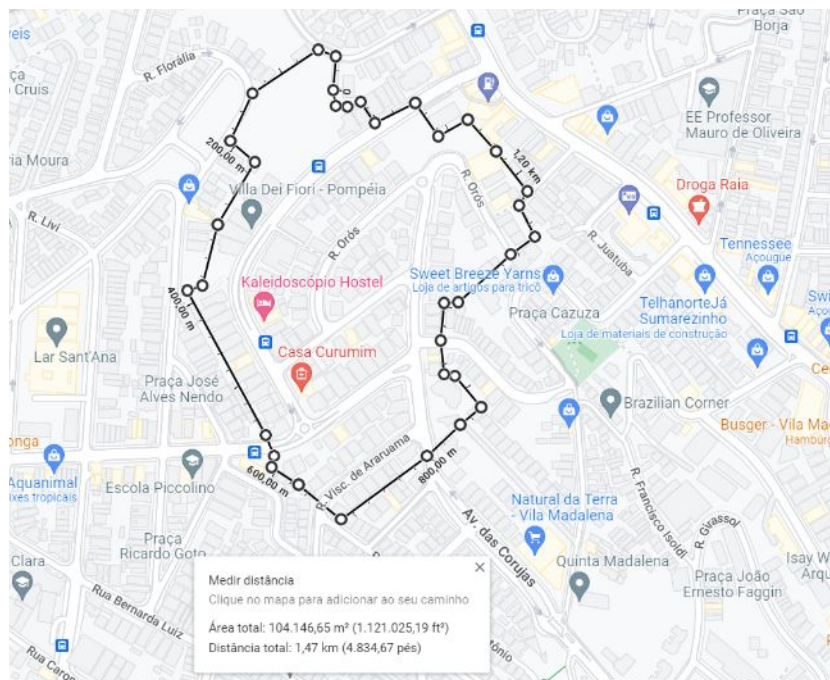
1 Conforme relato de moradores da vila.

3. Zoneamento atual **ZM** (irregular – não respeita as restrições urbanísticas do loteamento), ZER, ZCor; Zoneamento proposto : **ZER**

Microzona Jardim dos Jacarandás

### 3.a Microzona Jardim dos Jacarandás

Perímetro identificado: Rua Dom Rosalvo, parte sem saída rua Orós, Praça Nanci César Campos, R. Visconde de Araruama, R. Nazaré Paulista e R. Pereira Leite.



Descrição resumida: Bairro composto predominantemente por residências unifamiliares de padrão médio e alto; ruas largas e bem arborizadas – apenas um condomínio residencial de 4 andares com serviços no térreo e o antigo colégio Hugo Sarmiento, situados em glebas destinadas para tal no loteamento, fruto de projeto urbanístico desenvolvido pela Companhia City em 1959. Área é entremeada por córregos e caracterizada por nascentes. O empreendimento original é de 1953, as casas sofreram alterações ao longo do tempo.

A área apresenta características residenciais e horizontais próprias de um bairro jardim, com praças e ruas com um traçado que respeita a morfologia do terreno, conformadas por curvas sinuosas, rampas suaves e com pouco aclave, entremeados por áreas verdes de pequeno e de grande porte. As características do loteamento original do Jardim dos Jacarandás, vem sendo garantidas por suas restrições urbanísticas convencionais, as quais se encontram arquivadas em registro público, no 15º Tabelião desta Capital.

A rua asfaltada Dom Rosalvo divide a atual ZER e uma pequena área atualmente dada como ZM, em desacordo com o loteamento original da companhia City

Uso do solo: Predominantemente residencial, respeitando as restrições contratuais convencionais do loteamento Jardim dos Jacarandás da Companhia City Paulista de Melhoramentos para todo loteamento original.

Mudanças recentes: O padrão original da área, exclusivamente residencial ainda é predominante e está ameaçado de desaparecimento em função de interesses empresariais imobiliários que querem estender para esta microárea o padrão de novas torres residenciais de alto padrão.

Pressão por verticalização no loteamento: na Rua Dom Rosalvo número 131 foi lançado um edifício que se tornou objeto de ação civil por desprestigiar as restrições contratuais relativas ao loteamento original e pelo fato de a área estar conexa à nascente e ao próprio Rio das Corujas. O empreendimento está em área com restrições contratuais que permitem no máximo 4 pavimentos.

Consequências: risco de desaparecimento das características urbanas originais e predominantes na área, com sua característica urbana de loteamento, arquitetura e ambiência.

Alteração do zoneamento para ZM permitiria o gabarito saltar de 10 metros de um lado da via para 28 metros de altura do outro lado da via, e o potencial construtivo saltar de uma vez para duas vezes a área do terreno. Essa alteração também atinge diretamente o padrão de ocupação da Rua Orós no trecho a partir da esquina com a Rua Dom Rosalvo no trecho da rua sem saída, fragmentando o loteamento e sacrificando a qualidade ambiental e urbanística do loteamento

Zoneamento atual: **ZM** (irregular – não respeita as restrições urbanísticas do loteamento), ZER, ZCor

Zoneamento proposto: **ZER** - zona com restrições a: altura das edificações, remembramento/desmembramento de lotes, respeitando as características preconizadas pela Cia. City



