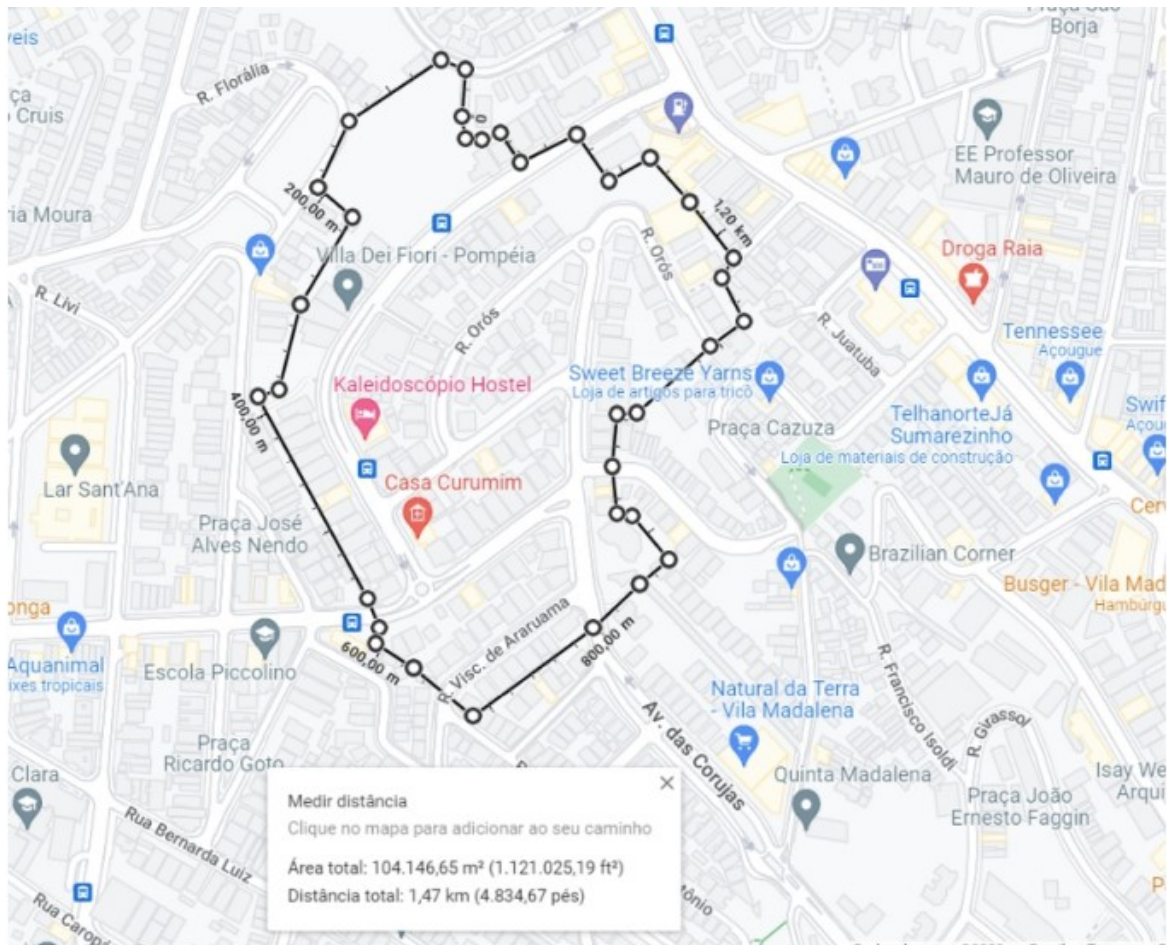


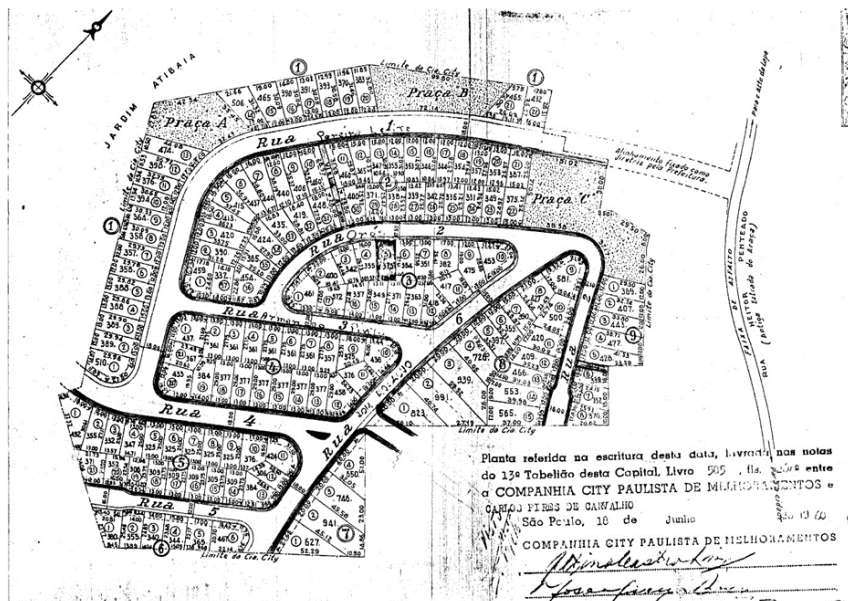
Jardim dos Jacarandás

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 Sarmento, situados em glebas destinadas para tal no loteamento, fruto de projeto urbanístico desenvolvido pela Companhia City em 1959. Área é entremeadada 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 aclive, 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.

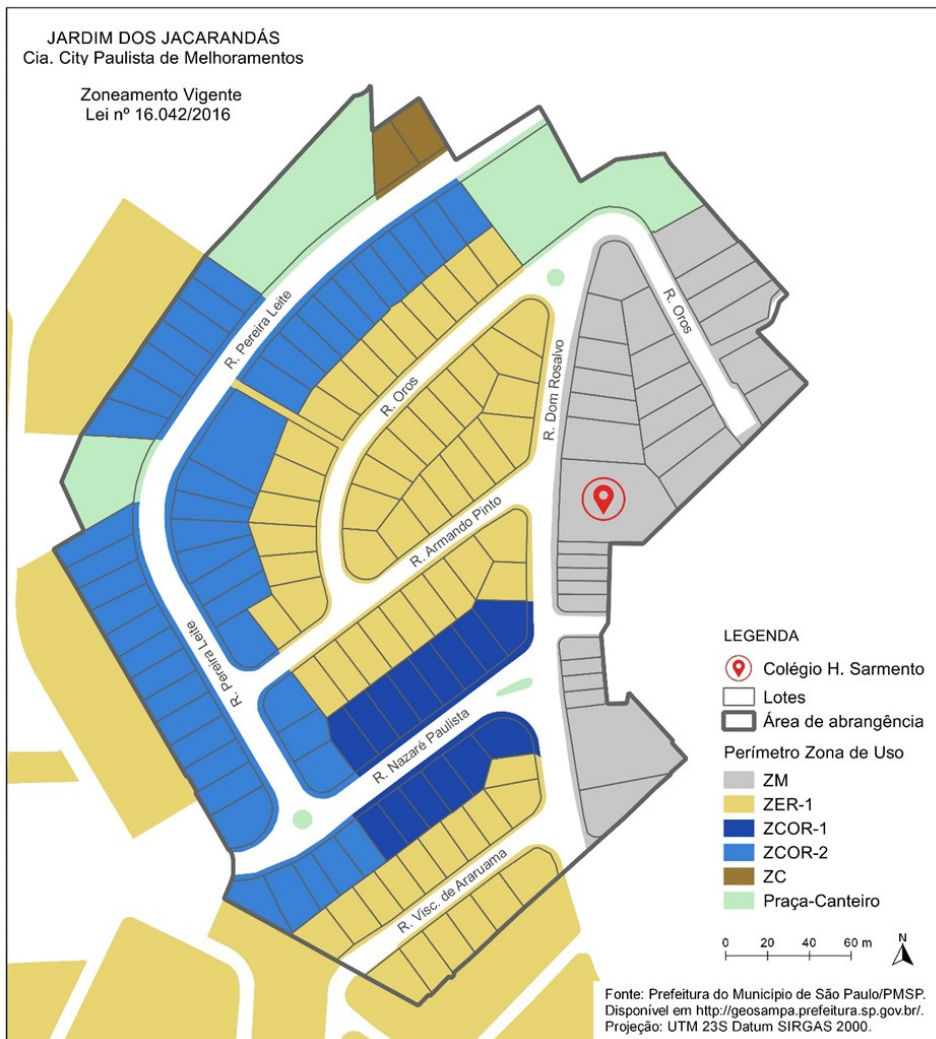
Pressão por verticalização no loteamento: na Rua Dom Rosalvo número 131 foi lançado um edifício que se tornou objeto de ação civil por desrespeitar as restrições contratuais relativas ao loteamento original e pelo fato de a área estar conexas à nascente e ao próprio Rio das Corujas.

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: Estender a Zona ZER - zona exclusivamente residencial para todo o perímetro conforme o loteamento original, para manter restrições a: altura das edificações, remembramento/desmembramento de lotes, respeitando as características preconizadas pela Cia. City.

Imagens do Loteamento – Jardim dos Jacarandás

