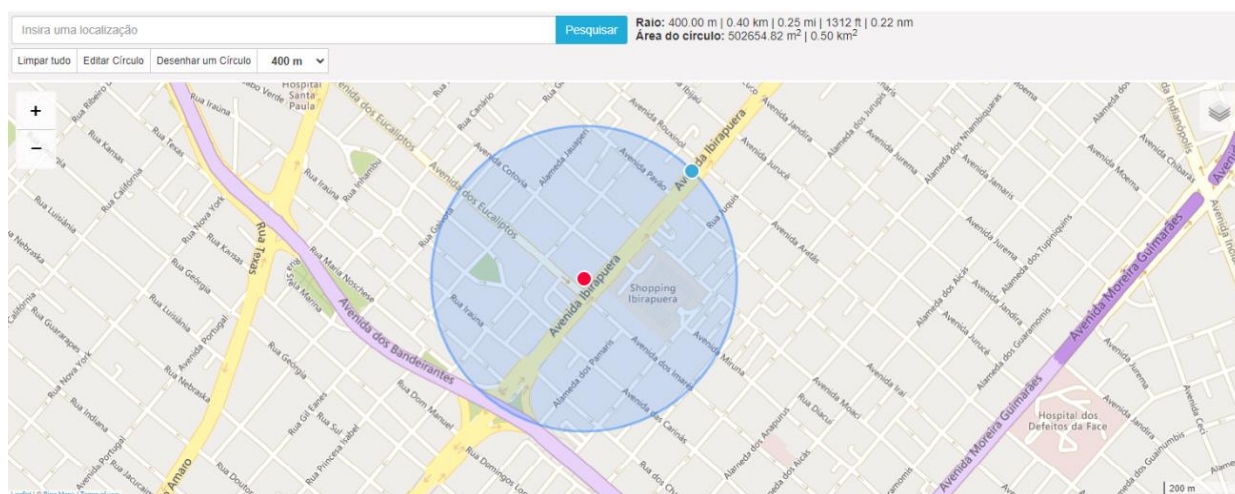


Sugestão de alteração no zoneamento do quadrilátero compreendido entre as seguintes vias:

Avenida Ibirapuera, Avenida dos Eucaliptos, Rua Gaivota e Avenida dos Bandeirantes.

Trata-se de uma região classificada em grande parte como ZER-1 em seu interior, com exceção dos lotes localizados nas supracitadas avenidas, nos quais o zoneamento permite o comércio (ZCOR-2 e ZCOR-3).

Considerando a zona de influência das zonas de estruturação da transformação urbana (ZEU), que define um raio de 400 metros a contar de estações de metrô, verificamos conforme imagem a seguir que parte considerável do quadrilátero se encontra abrangido pela zona de influência, devendo, portanto, ser zoneado de acordo.



Ainda, considerando os seguintes aspectos:

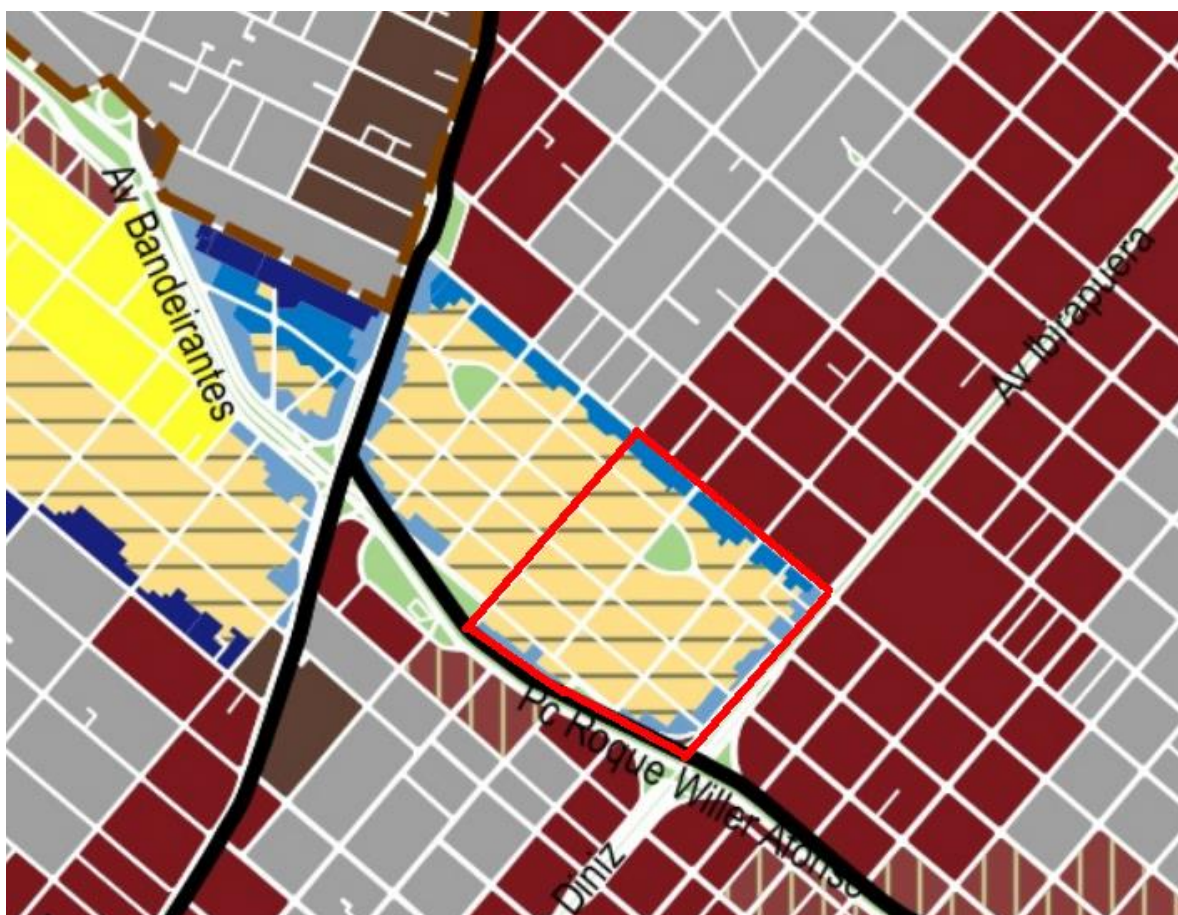
1. A proximidade e fácil ligação com vias de alto calibre (avenidas e ruas);
2. A oferta abundante de serviços próximos, públicos e privados, como escolas, cartórios, restaurantes, comércio, centros de compras, entre outros;
3. A proximidade com a Estação Eucaliptos da Linha 5 – Lilás do Metrô;
4. A farta disponibilidade de serviço de demais formas de transporte público na região.

Sugere-se:

- A alteração do zoneamento dos lotes compreendidos entre as vias supracitadas para permitir maior adensamento residencial e/ou a construção de comércios (ZEU);
- Ou a alteração do zoneamento dos lotes compreendidos entre as vias supracitadas para permitir o uso misto (ZM), opção esta que traria maiores possibilidades de ocupação da região sem causar intensas transformações como a opção anterior.

Ainda, observa-se que:

- Considerando a proximidade com a Estação Eucaliptos da Linha 5 – Lilás do Metrô, que as mudanças sugeridas sejam implantadas apenas no quadrilátero composto entre as vias: Avenida Ibirapuera, Avenida dos Eucaliptos, Rua Gaivota e Avenida dos Bandeirantes, região esta que se situa mais próxima da referida estação de Metrô, dentro da citada zona de influência (raio de 400m), conforme a imagem a seguir ilustra (quadrilátero desenhado em vermelho).



Com base nas informações citadas anteriormente, conclui-se:

- A oferta de transporte público, assim como a proximidade de vias de alto calibre, permite maior adensamento e/ou diversificação dos usos dos terrenos da região em questão, possibilitando fluxo eficiente de pessoas e mercadorias sem causar prejuízos ao tráfego de veículos;
- A oferta de serviços públicos e privados é abundante, de forma que poderiam atender novos usos e/ou maior adensamento, aumentando o dinamismo da região, trazendo novos serviços, maior movimentação de pessoas e, por consequência, maior segurança urbana nas vias próximas, que atualmente se encontram na maior parte do dia vazias ou com pouquíssimas pessoas em trânsito, seja a pé ou com veículos;
- O maior adensamento e/ou maior diversificação dos usos da região poderia contribuir para aumentar a oferta de serviços disponíveis aos moradores e frequentadores da

região, além de contribuir para suprir a demanda por novos imóveis residenciais, sejam apartamentos ou casas;

- A ocupação adequada e eficiente do espaço urbano é condição indispensável para a qualidade de vida e dinamização dos espaços da cidade;
- Isolar a região entre as vias mencionadas como uma ZER-1 cria um recorte na cidade, pois mesmo com o desenvolvimento em quarteirões próximos e com a proximidade de vias importantes e formas de transporte público, cria-se um vácuo em que o espaço urbano é pouco adensado e utilizado de forma pouco eficiente.

Por fim, considerando o estabelecido na legislação vigente, a área encontra-se dentro da zona de influência da estação do Metrô, devendo portanto ser zoneada de acordo.