



Dissertação de Mestrado - Anexo III
Legislação, Modelos e Formas Urbanas
São Paulo 72/92

Curso de Pós-Graduação FAU-USP
São Paulo 1.995

Paulo Ricardo Giaquinto

Orientador: Prof.Dr.Geraldo Gomes Serra

711.40981611
G348L
v.3

ANEXO III

Ilustrações

DISSERTAÇÃO DE MESTRADO / ANEXO III
LEGISLAÇÃO, MODELOS E FORMAS URBANAS - SÃO PAULO 72/92
CURSO DE PÓS - GRADUAÇÃO
FAU/USP - SÃO PAULO - 1995

Orientando

Paulo Ricardo Giaquinto

Orientador

Prof. Dr. Geraldo Gomes Serra



USP-FAU
711.40981611
G348L
V.3

MONOGRAFIAS
LEGISLACAO, MODELOS E FORMAS URBANAS : SAO PAULO 72/92

00030575



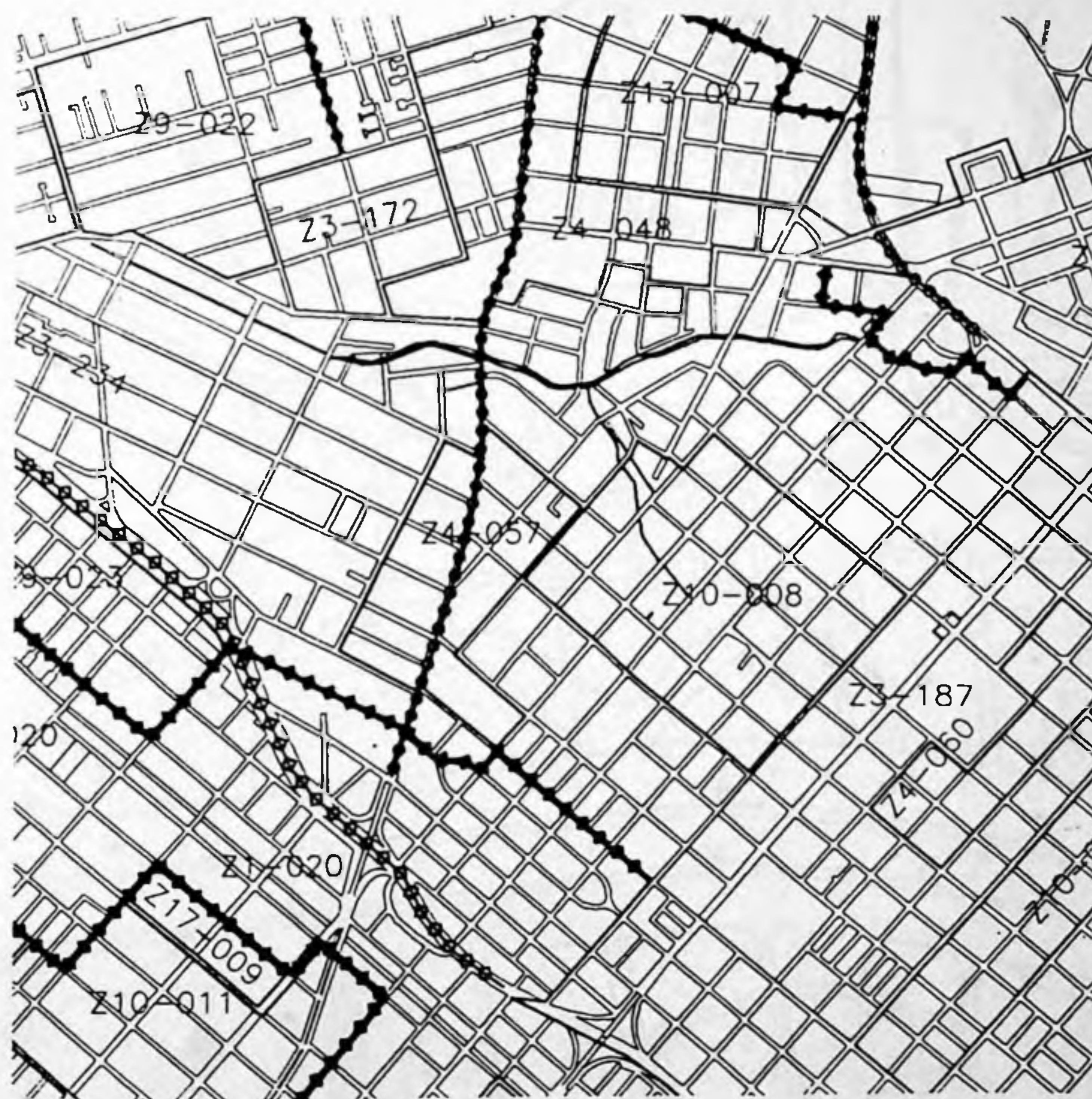


Ilustração 1 - Mapa Oficial do Zoneamento, região próxima à Av. Faria Lima, quadrante sudoeste da cidade, com mais de 6 tipos de zonas de uso diferentes (fonte:SEMP/PLA/PMSP).

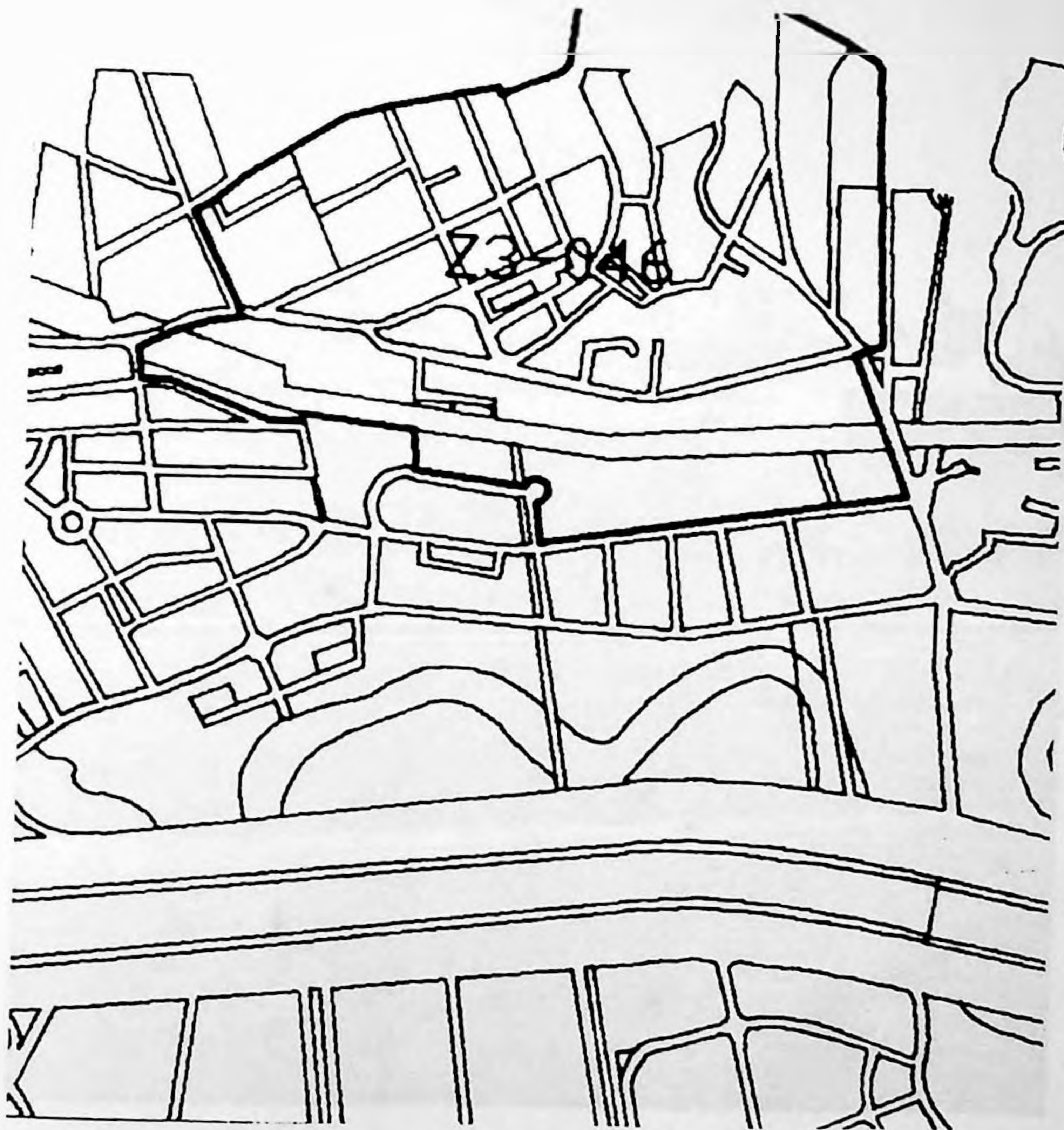


Ilustração 2 - Freguesia do Ó, região norte da cidade, mapa oficial do zoneamento somente com zonas de uso Z3 no núcleo mais antigo e Z2 em todo o restante do bairro (fonte: SEMPLA PMSP).



Ilustração 3 - Núcleo mais antigo e mais adensado do Bairro da Freguesia do Ó, região norte da cidade (foto do autor).

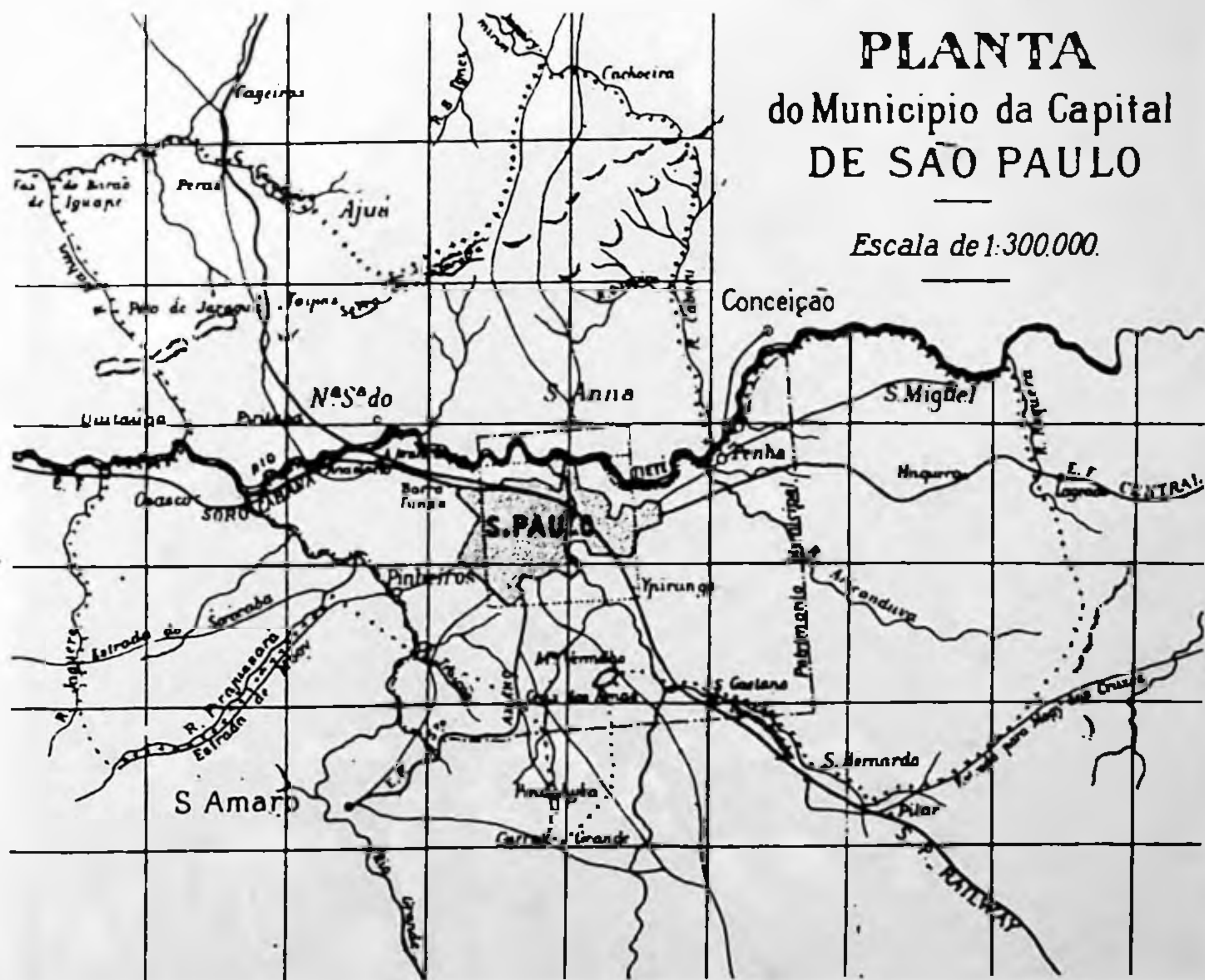


Ilustração 4 - Mapa de São Paulo de 1.987, na escal 1:300.000, com a localização dos "povoamentos" (fonte: edição comemorativa do IV Centenário de fundação da cidade).

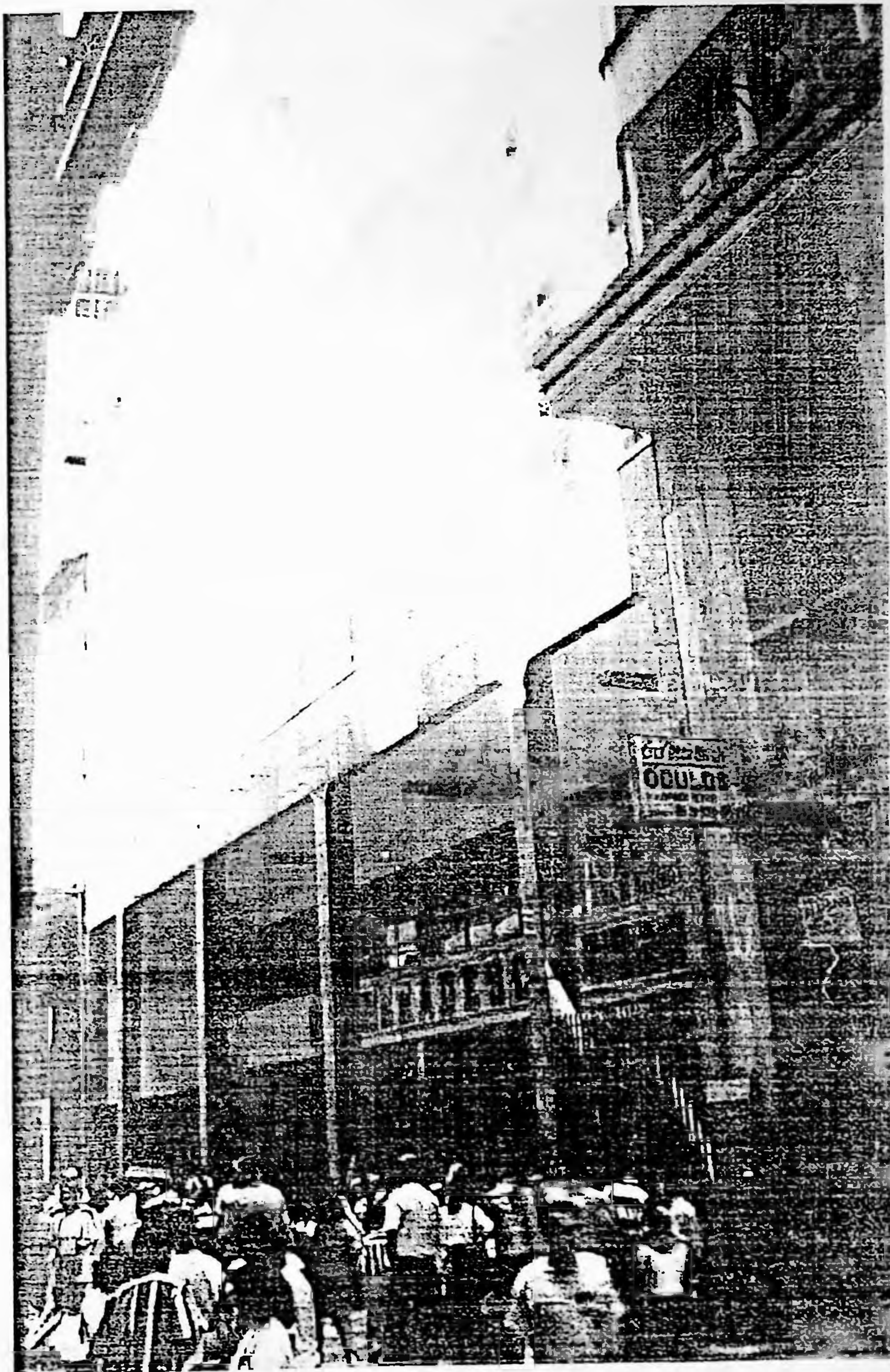


Ilustração 5 - Galerias sob edifícios na área central da cidade como incentivo à verticalização (foto de Lais Magalhães).



Ilustração 6 - Edifício de apartamentos no Bairro de Bela Vista, região central, com inclinação da fachada para atender o Código Arthur Sabóia quanto a iluminação e ventilação naturais (foto de Lais Magalhães).

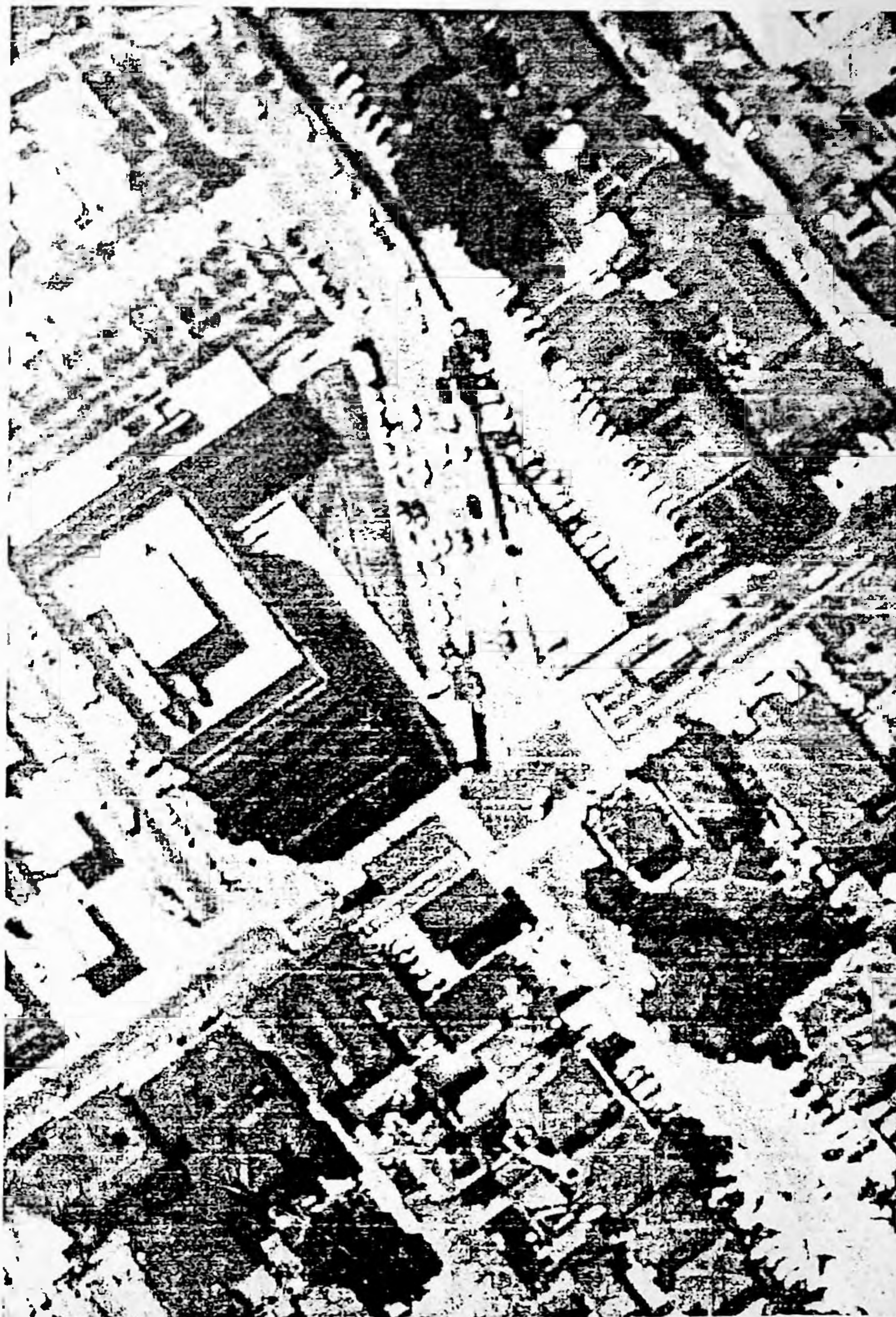


Ilustração 7 - Foto aérea do Bairro do Jardim América, quadrante sudoeste da cidade, considerado como residencial pelo zoneamento constante do Código Arthur Sabóia (fonte: BASE Levantamentos Aerofotogramétricos).

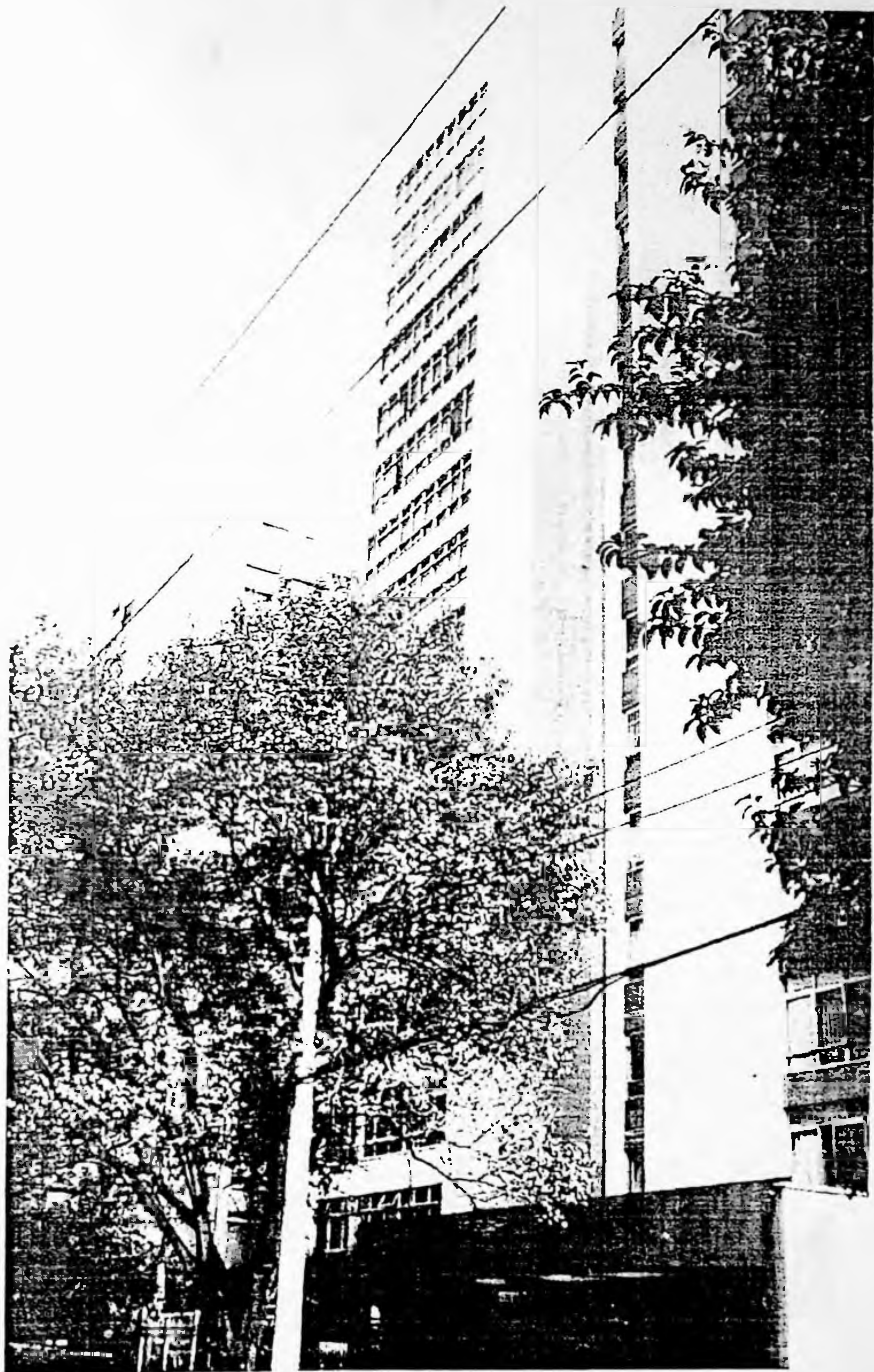


Ilustração 8 - Edifício de apartamentos anterior à Lei de Zoneamento, localizado no Bairro de Higienópolis, quadrante sudoeste da cidade, onde a verticalização para fins residenciais era permitida pelo Código Arthur Sabóia (foto de Lais Magalhães).



SISTEMA DE VIAS EXPRESSAS RECOMENDADO

Ilustração 9 - Estrutura Viária ortogonal proposta pelo PUB (fonte: publicação GEP/Sec. de Obras/PMSP).



Proposta Global

Legenda

- Limite de Município
- Limite de AI
- Sistema Viário Principal Existente
- Sistema Viário Principal Proposto
- Estações Ferroviárias
- Estações Cinemas
- Área Indecida para Programa Habitacional
- Área Militar
- Áreas Predominantemente Residenciais
- Áreas exclusivamente Industriais
- Salientes de Área Verde
- Áreas Predominantemente Industriais 1
- Áreas Predominantemente Industriais 2
- Áreas de Serviços e Comércio
- Rio (Tudo fixação de linha)
- ▲ Conjunto Habitacional Existente
- ▲ Conjunto Habitacional Proposto
- ▲ Edifícios Públicos Existentes e Propostos entre as Moitas
- Terminos CNTC
- Parques Setoriais

Projeto de Lei nº 1.986/66
 Secretaria Municipal do Planejamento - SEMPLA

ME 2

Mapa 2 Síntese

Ilustração 11 - Mapa da Proposta Global do Plano Regional de São Miguel Paulista (Ermelino Matarazzo (fonte: publicação SEMPLA/PMSP 1.986).

Macrozoneamento

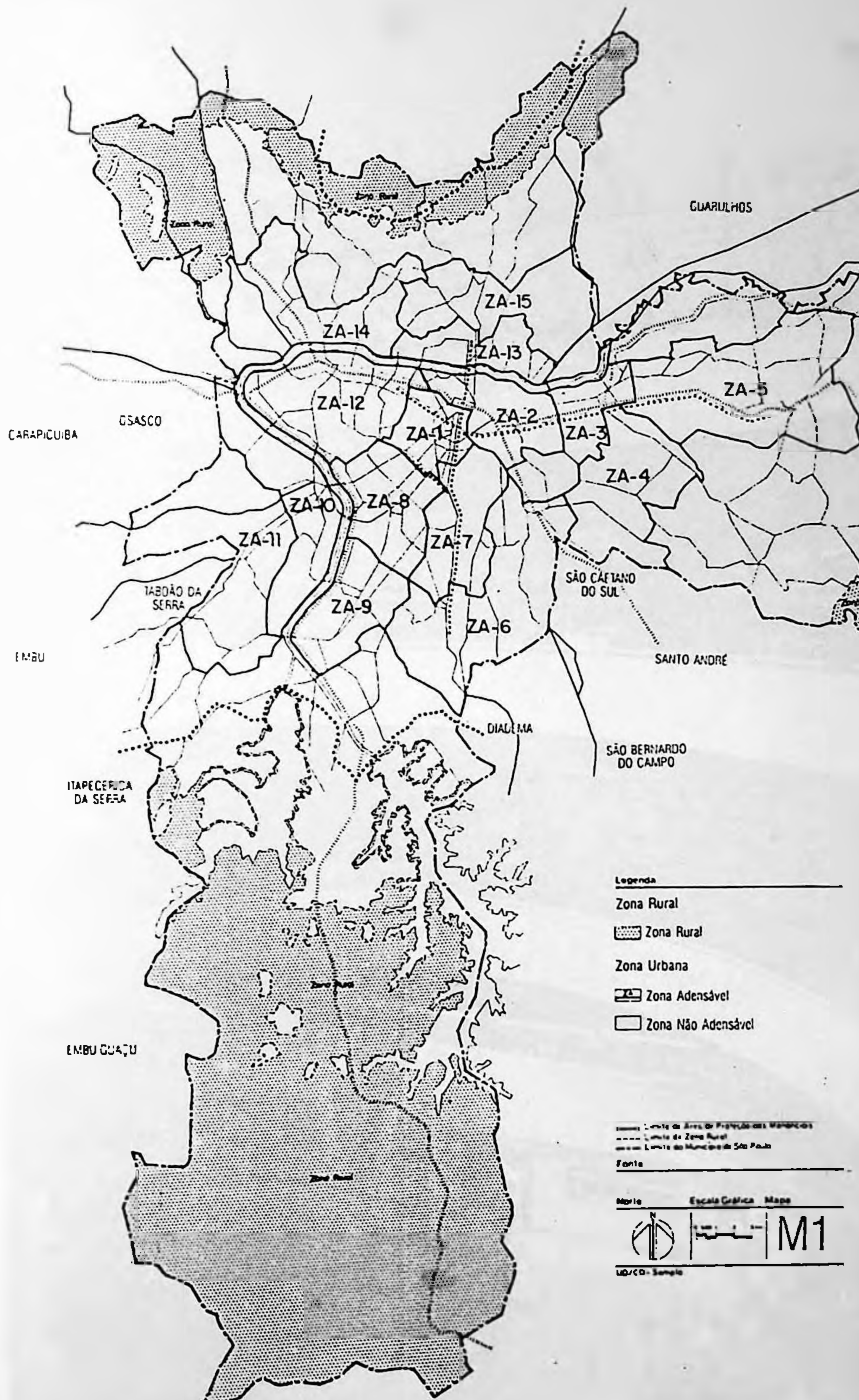


Ilustração 12 - Mapa do Zoneamento proposto pelo Plano Diretor 90/92 (fonte: publicação SEMPLA/PMSP).

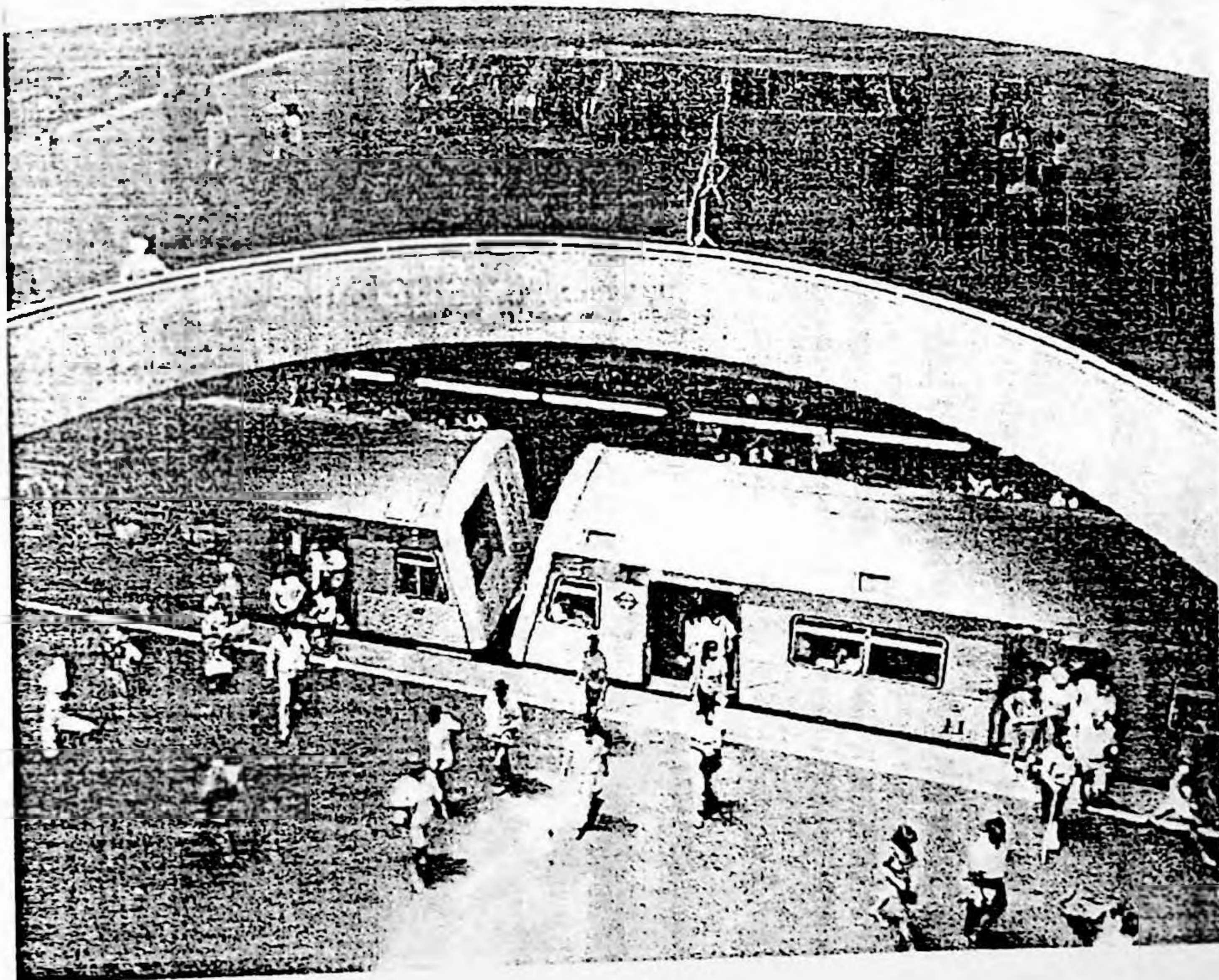
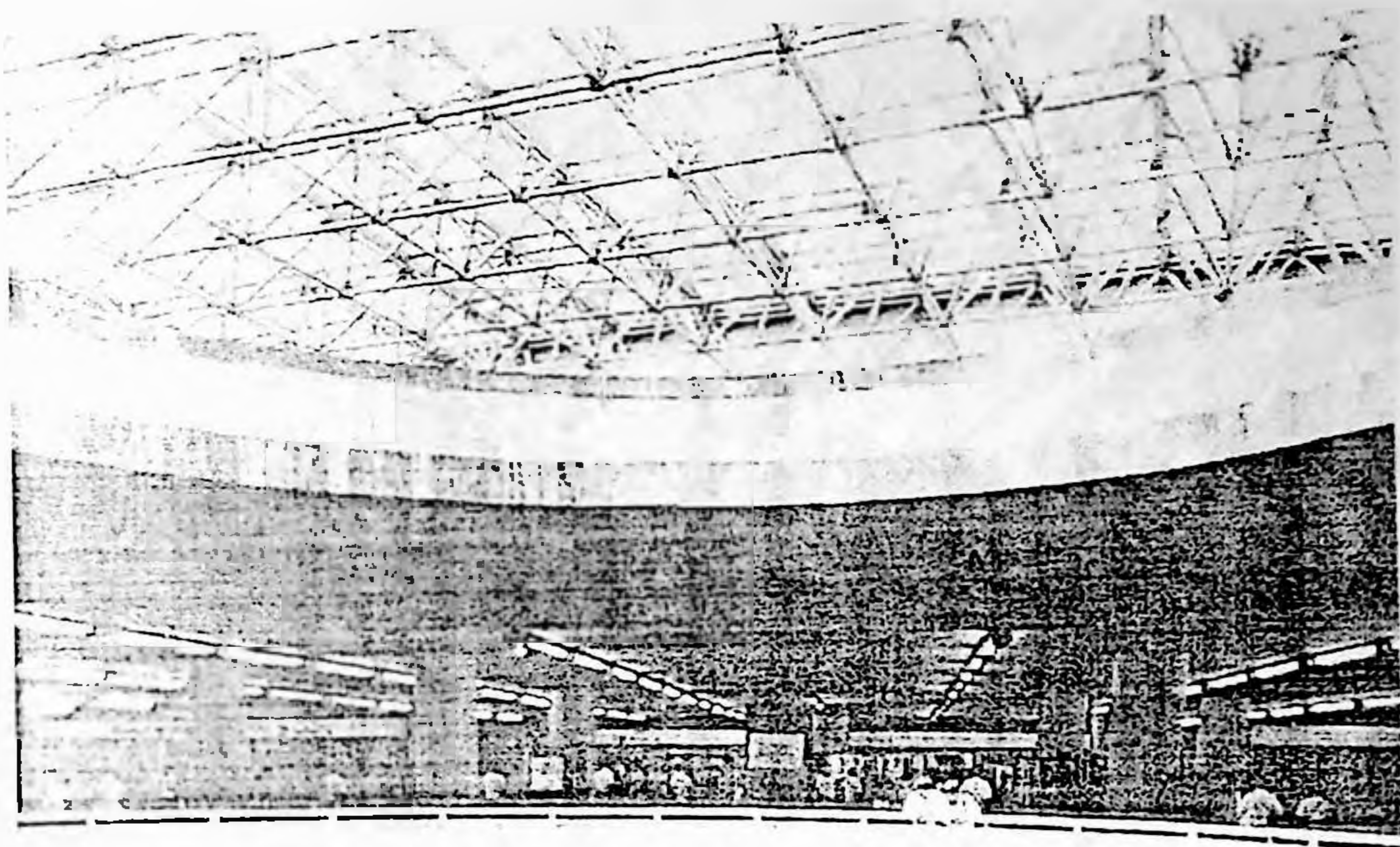


Ilustração 13 - Estação Sé, região central da cidade, forma urbana produzida pelo projeto do Metrô (fonte: publicação turística).

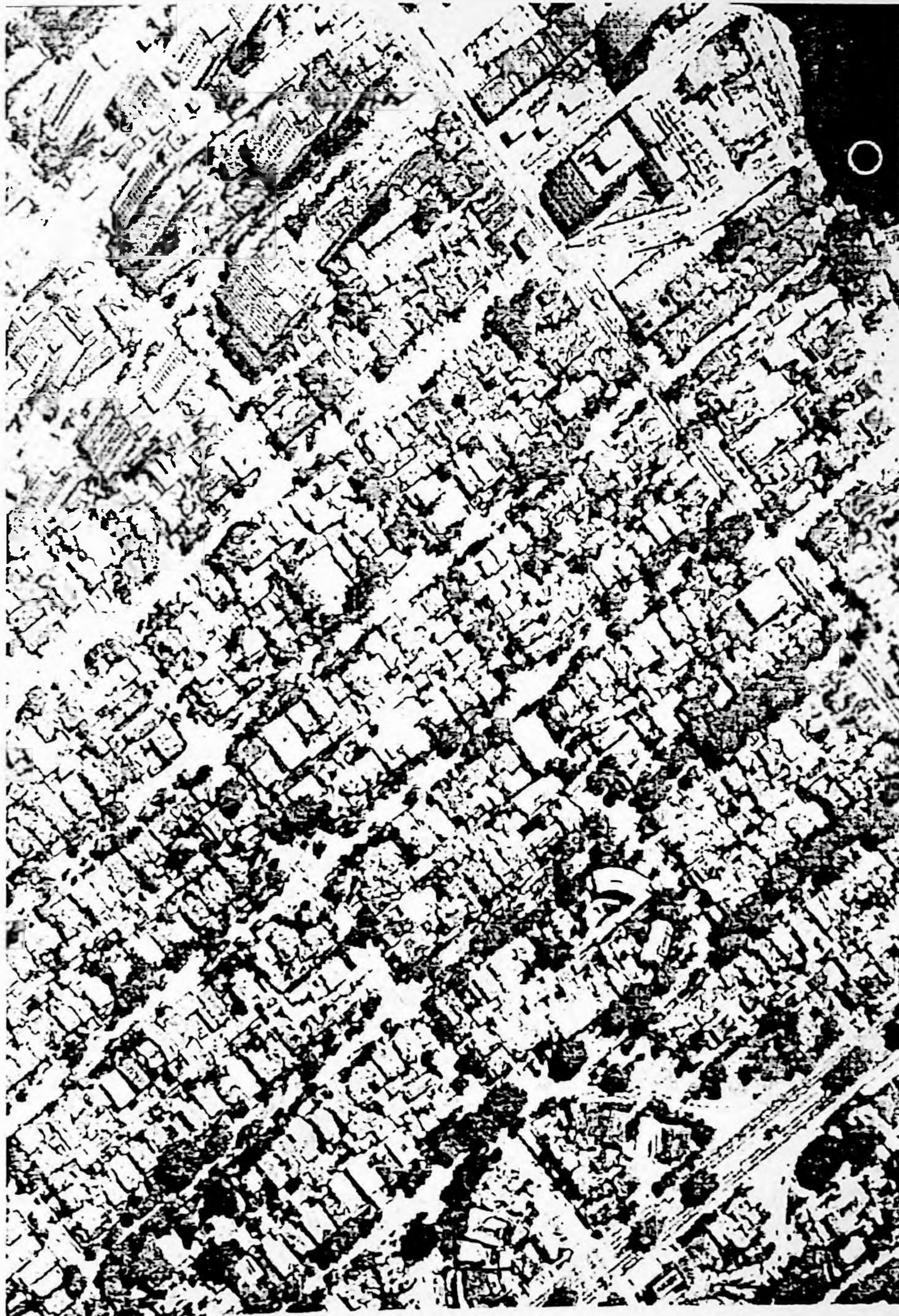


Ilustração 14 - Levantamento Aerofotogramétrico de 86/87 (fonte: Base Levantamentos Aerofotogramétricos).



Ilustração 15 - Bairro de City América, região noroeste da cidade . loteamento aprovado após 1.972 (foto de Lais Magalhães).

Desdobro Econômico

Condições Específicas

2 - Projeto

A) Roteiro Técnico

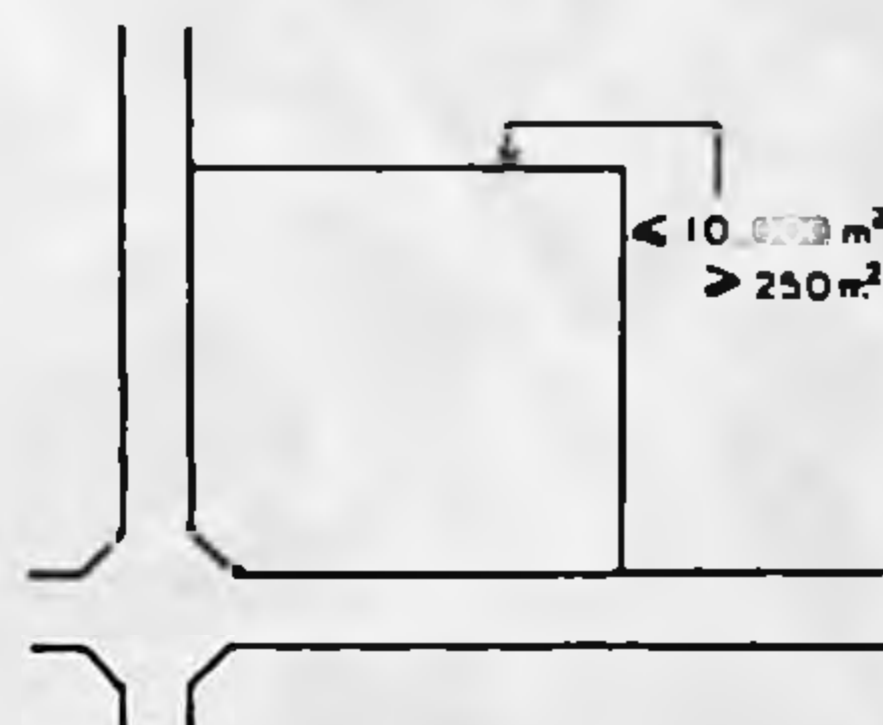
1 - Condições Legais Específicas para efetuar o Desdobro Econômico:

- O lote originário deverá ter área máxima de 10 000 m² ou mínima de 250 m².

§1º, Art.1º, Lei 9.747/94

- É permitido desdobro econômico nas zonas de uso Z2, Z9, Z11 e Z13 ou nos corredores de uso Z8-CR4, Z8-CR5 e Z8-CR6, quando linderas as zonas de uso Z2, Z9, Z11, Z13, Z17 e Z18.

SITUAÇÃO ATUAL



SITUAÇÃO PRETENDIDA

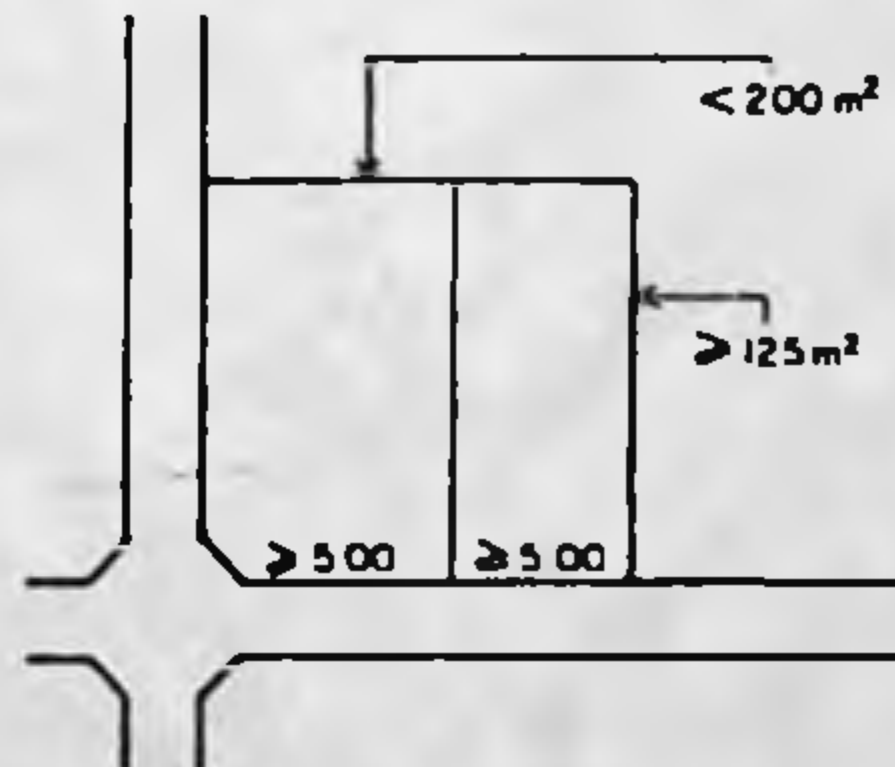


Ilustração 16 - Desdobro Econômico (fonte: publicação "Parcelamento do Solo - Roteiro Legal" - SEHAB/PMSP).

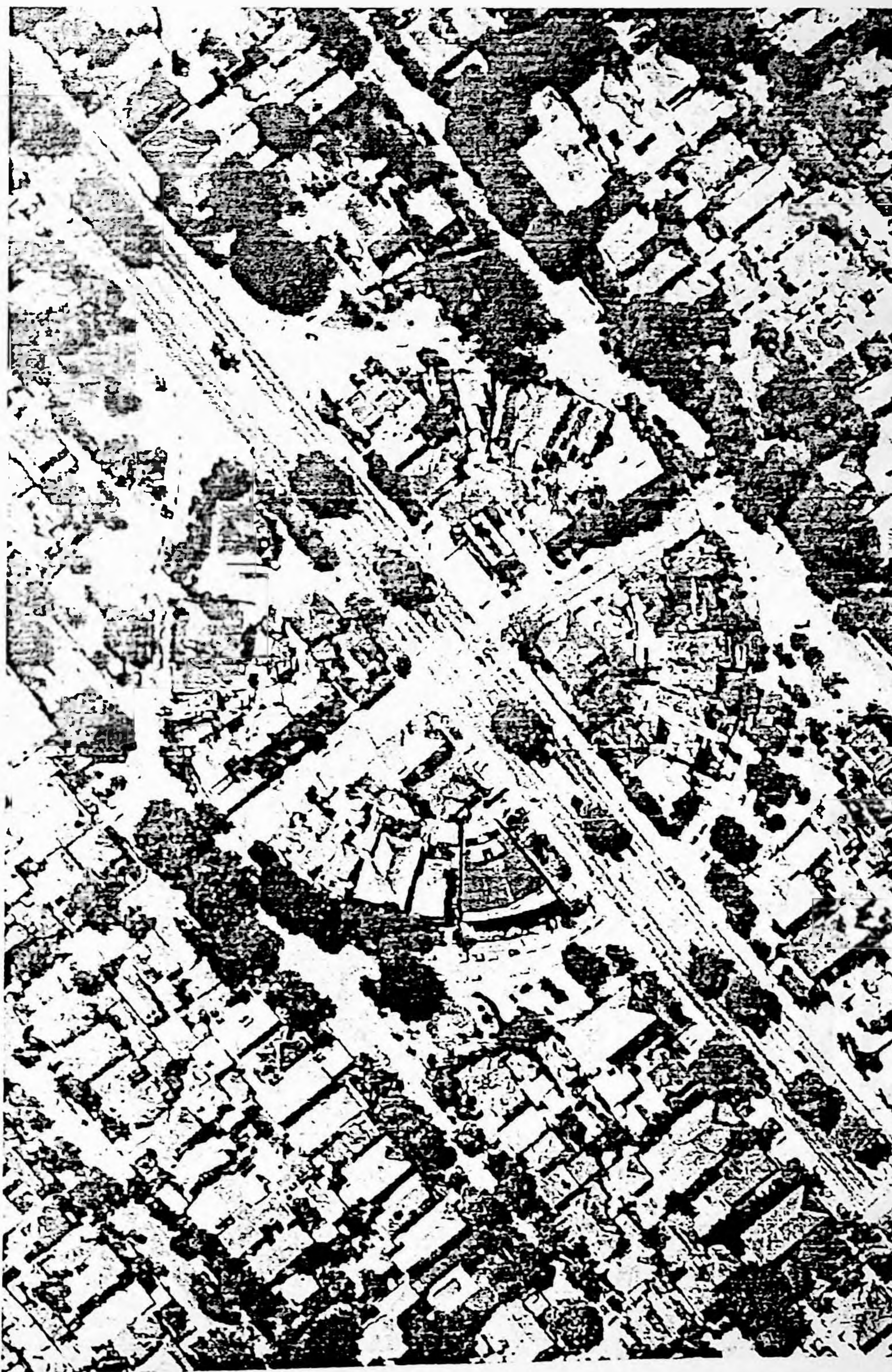


Ilustração 17 - Bairros de Jardim Europa e Jardim América, exemplos de zona de uso Z1
(fonte: Base Levantamentos Aerofotogramétricos)



Ilustração 18 - Rua Colômbia, quadrante sudoeste da cidade , exemplo de Corredor de Uso Especial Z8-CR1 (foto de Lais Magalhães).



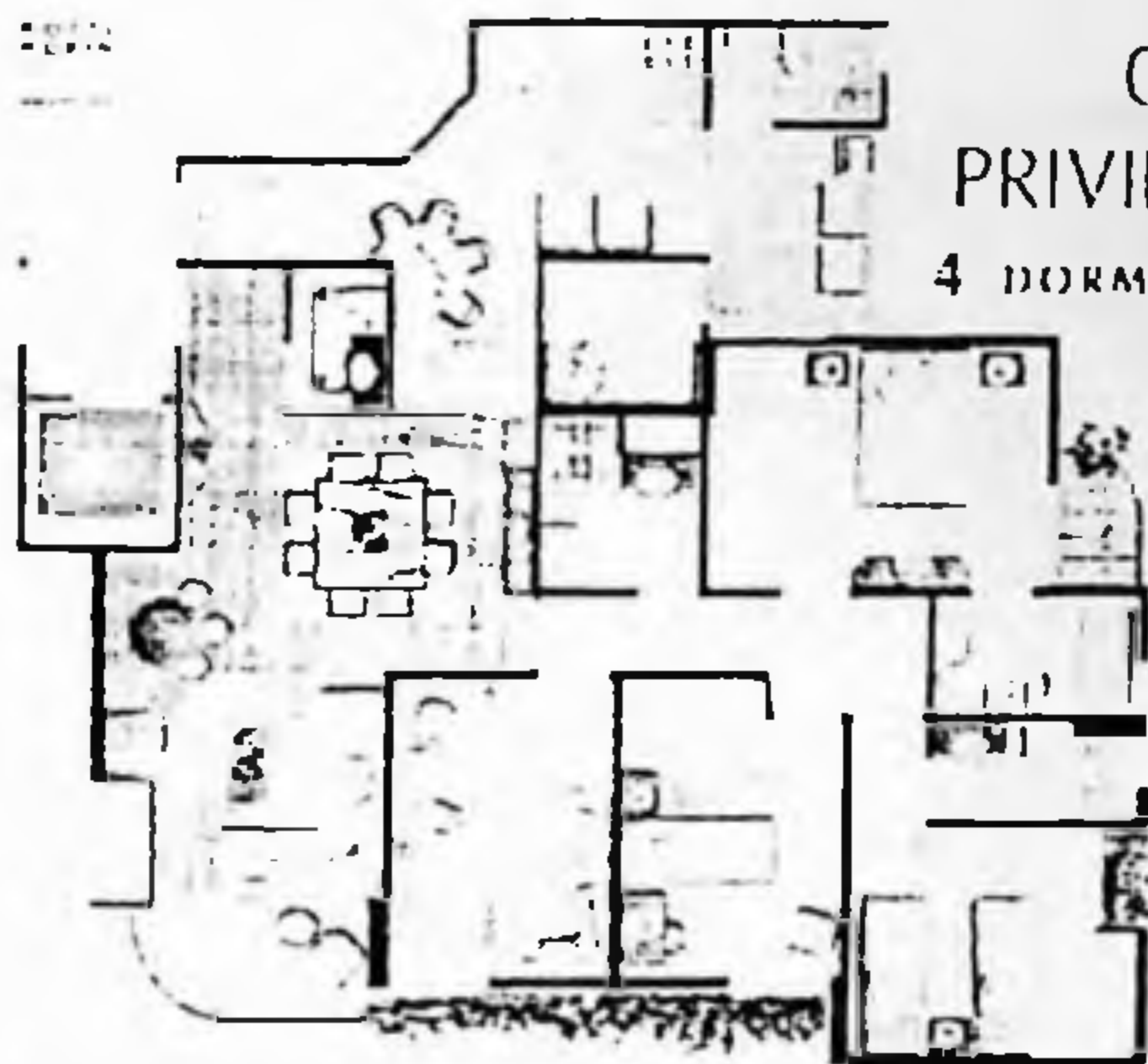
Ilustração 19- Bolsão residencial no Bairro do Butantã (foto de Lais Magalhães).



Ilustração 20 - Bairro de Higienópolis, onde a verticalização para fins residenciais era permitida pelo Código Arthur Sabóia (foto de Lais Magalhães).



Ilustração 20 - Bairro de Higienópolis onde a verticalização para fins residenciais continuou permitida na Lei de Zoneamento (foto de Lais Magalhães).



QUINTAS DO MORUMBI.
PRIVILÉGIO QUE VOCÊ PODE TER.
4 DORMITÓRIOS, 2 SUÍTES, 140 m DE ÁREA ÚTIL

SERVIÇOS EXCLUSIVOS

- 15.000 m² de área verde preservada em terreno de 50.000 m²
- Fitness Center completo, projetado pela Companhia Atlética
- Supermercado eletrônico
- Videolocadora
- Banco eletrônico



GRANDE DESCOBERTA NO PONTO ALTO DO MORUMBI

2 DORMITÓRIOS (1 SUÍTE)
2 VAGAS NA GARAGEM
E TELEFONE*

59,70m² ÁREA ÚTIL

COBERTURAS DUPLEX

COM 140m² ÁREA ÚTIL

PLANO ACQUITACIONADO ALMO LOPES
PROFESSOR ROBERTO LEMUS

* CENTRAL TELEFÔNICA INTELIGENTE C/ TERMINAL EXCLUSIVO EM CADA APARTAMENTO CONFORME MEMORIAL DESCRITIVO

- 1 SÓ EDIFÍCIO EM 1582²⁰ m² DE TERRENO
- SALÃO PARA FESTAS
- QUADRA POLIESPORTIVA
- PISCINA COM DECK
- PLAY GROUND
- GUARITA COM WC
- PORTÕES AUTOMÁTICOS
- ESTACIONAMENTO P/ MOTOS
- PREVISÃO P/ TV A CABO

Ilustração 22 - Novos bairros reservados à verticalização para fins residenciais no quadrante sudoeste.



Ilustração 23 - Edifício de apartamentos em zona de uso Z2, ocupando somente 25% do terreno.

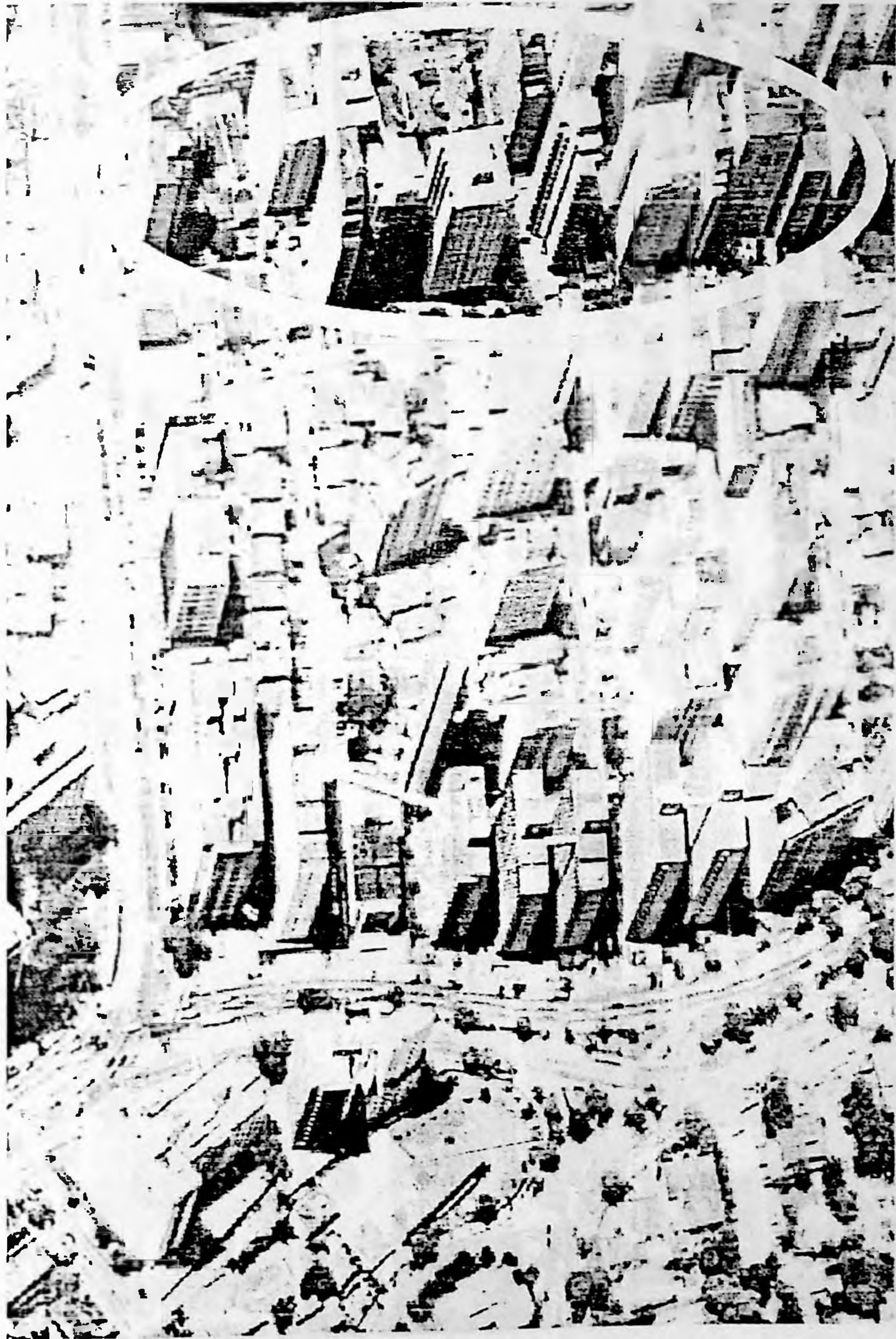


Ilustração 24 - Zona de uso Z4 no Bairro do Itaim-Bibi, ao lado de outras zonas de uso de menor densidade populacional (fonte: BASE Levantamentos Aerofotogramétricos).



Ilustração 25 - Edifícios de escritórios e hotel, região central da cidade, zona de uso Z5 (foto de Lais Magalhães).



Ilustração 26 - Edifício de escritórios localizado na Av. Paulista, quadrante sudoeste da cidade, zona de uso Z5 (foto de Lais Magalhães).

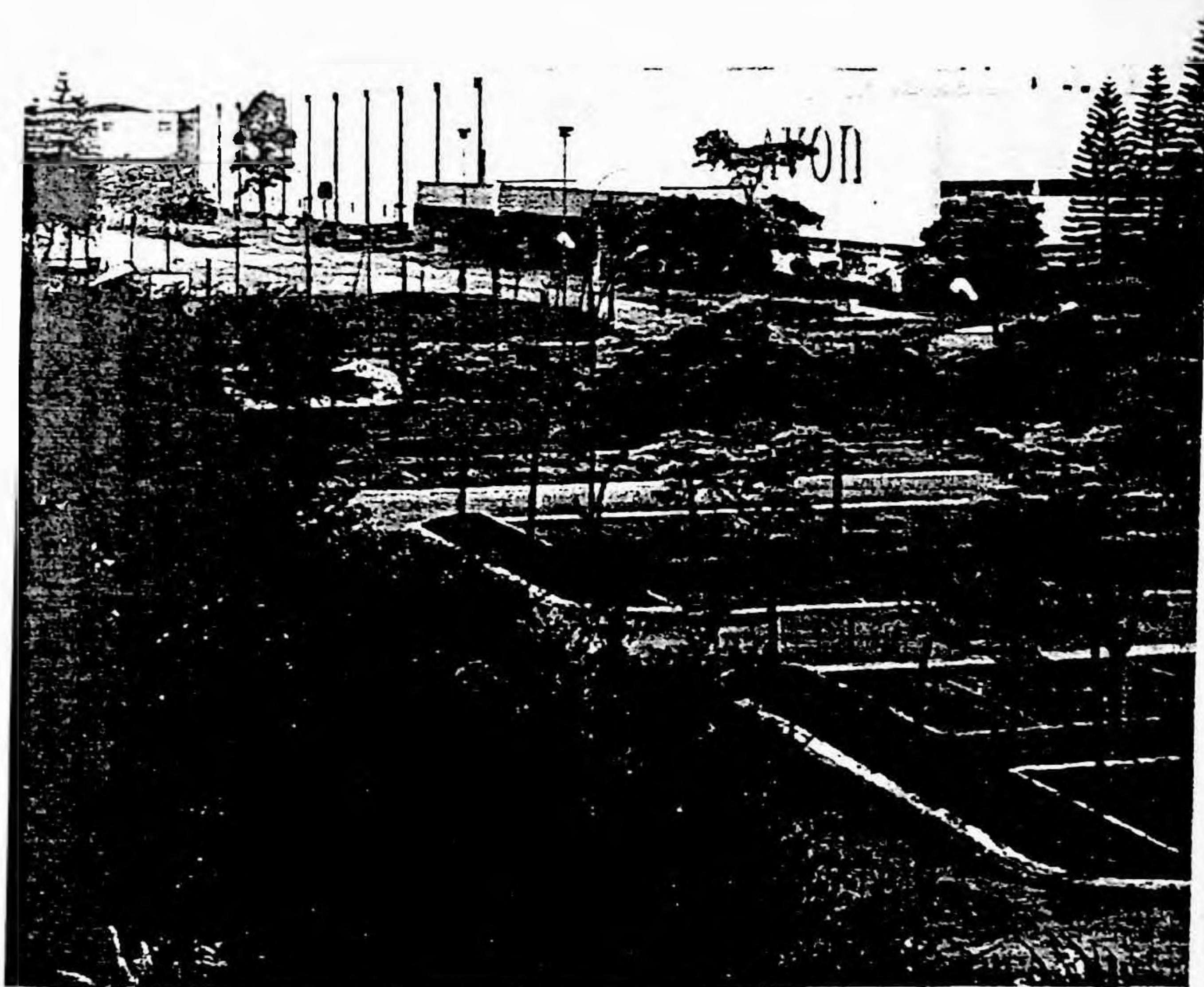


Ilustração 27 - Indústria no Bairro de Santo Amaro, zona de uso Z6 (foto de Lais Magalhães).

Município de São Paulo
Região Leste
Localização do Polo Industrial

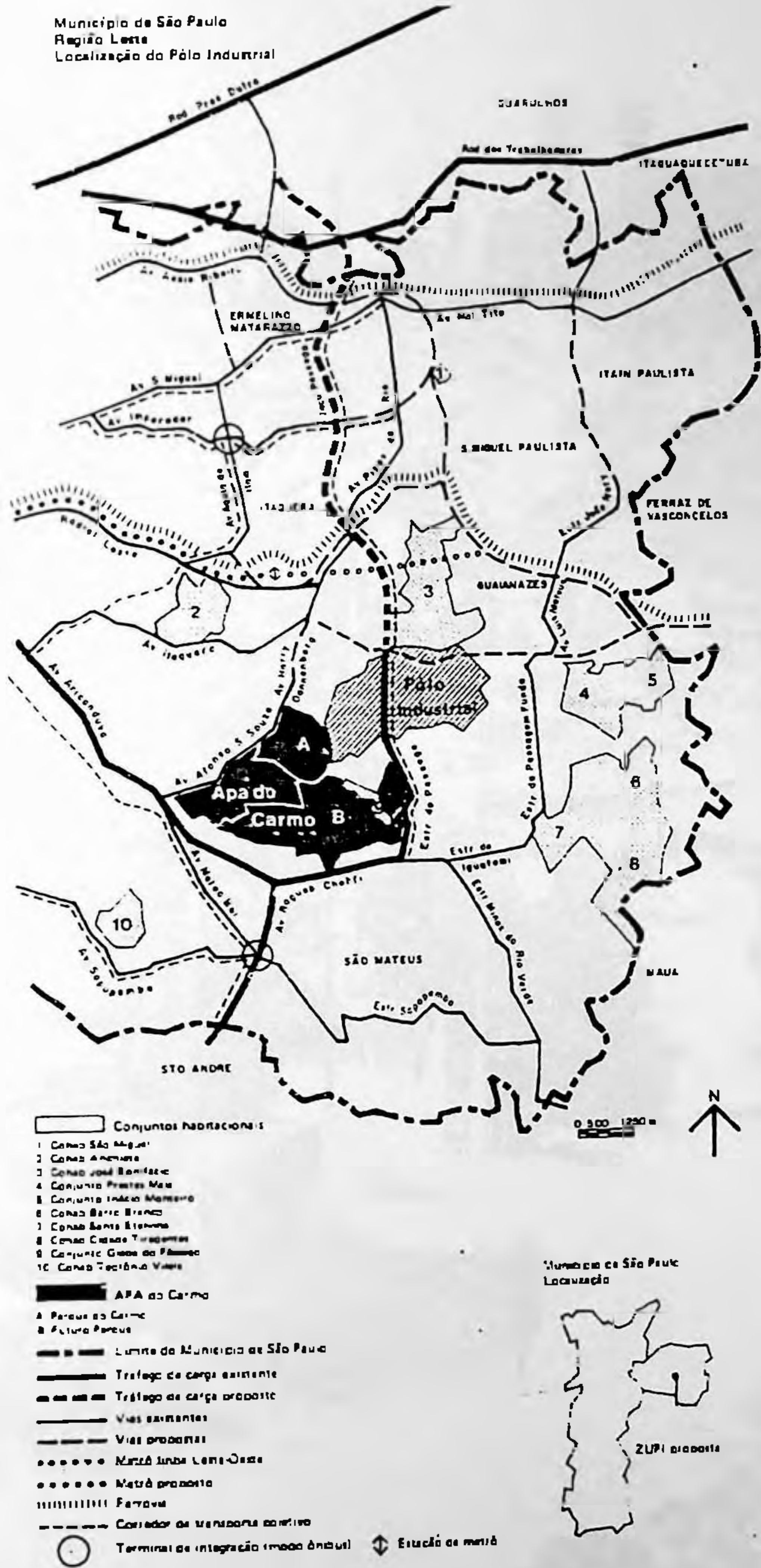


Ilustração 28 - Polo Industrial na Zona Leste, zona de uso Z7 (publicação SEMPLA/PMSP).

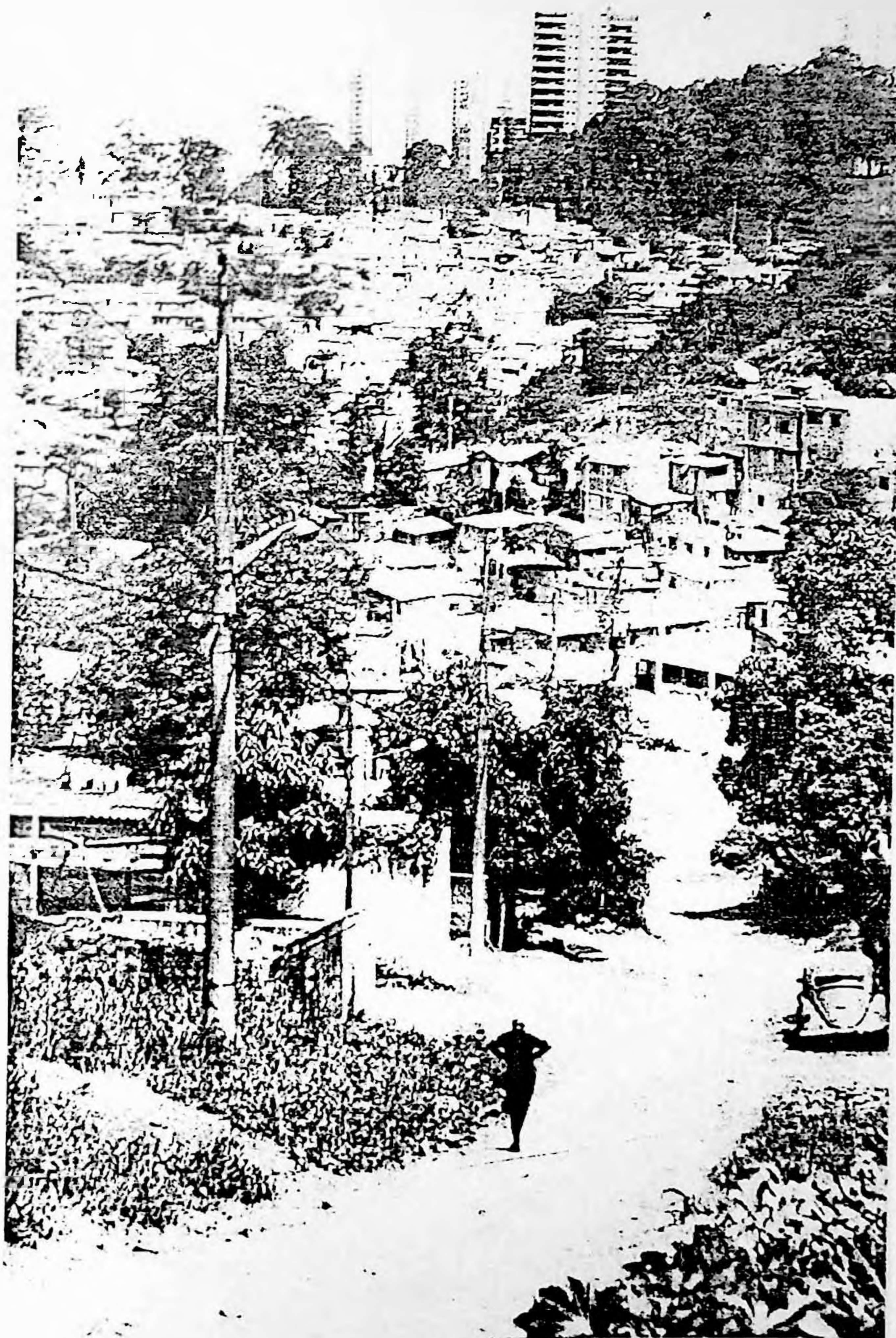


Ilustração 29 - Favela de Paraisópolis, quadrante sudoeste da cidade, zona de uso Z8-029 (foto de Lais Magalhães).

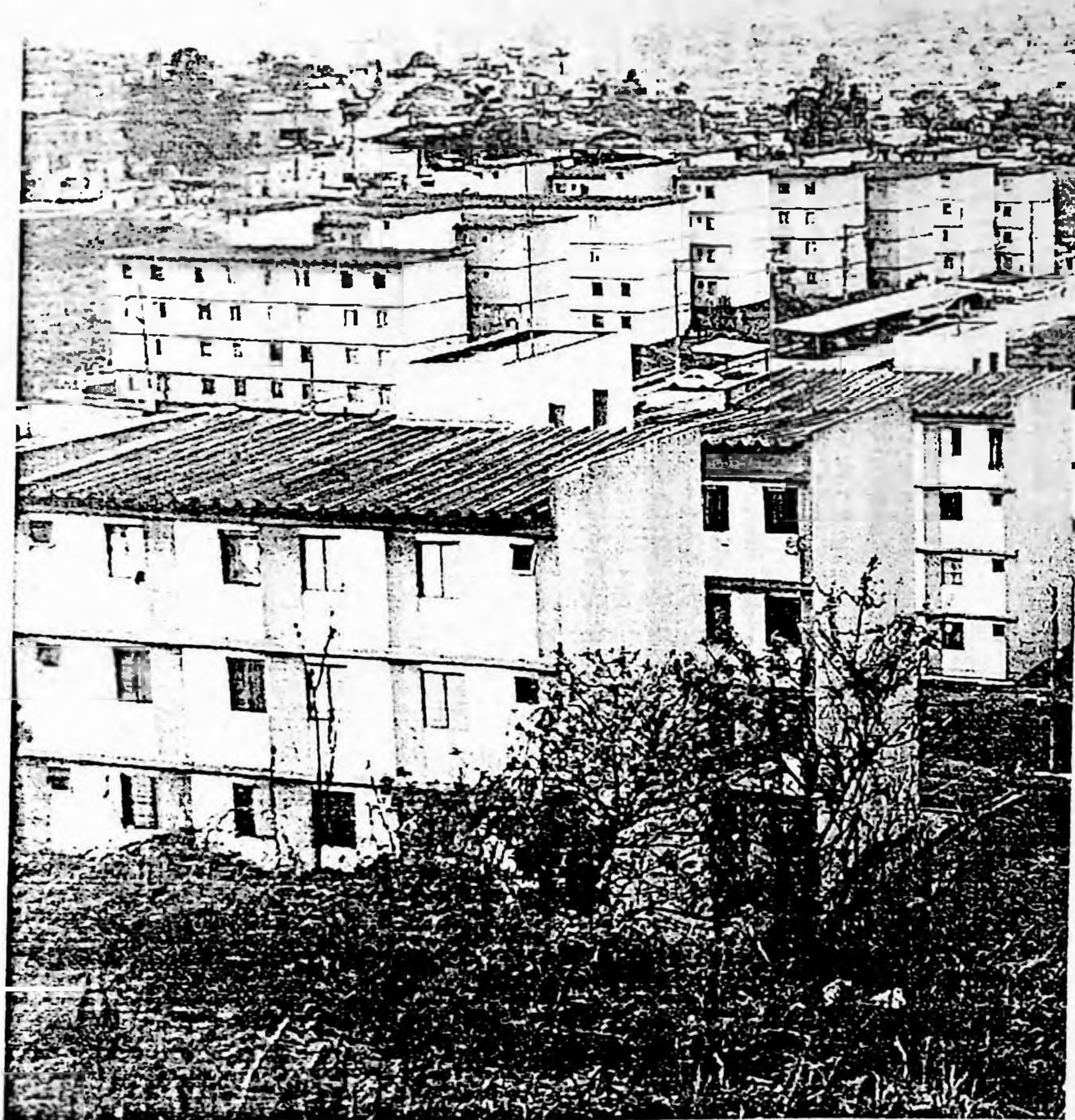


Ilustração 30 - Conjunto habitacional da COHAB-SP, zona de uso Z8-100/1 (foto de Lais Magalhães).

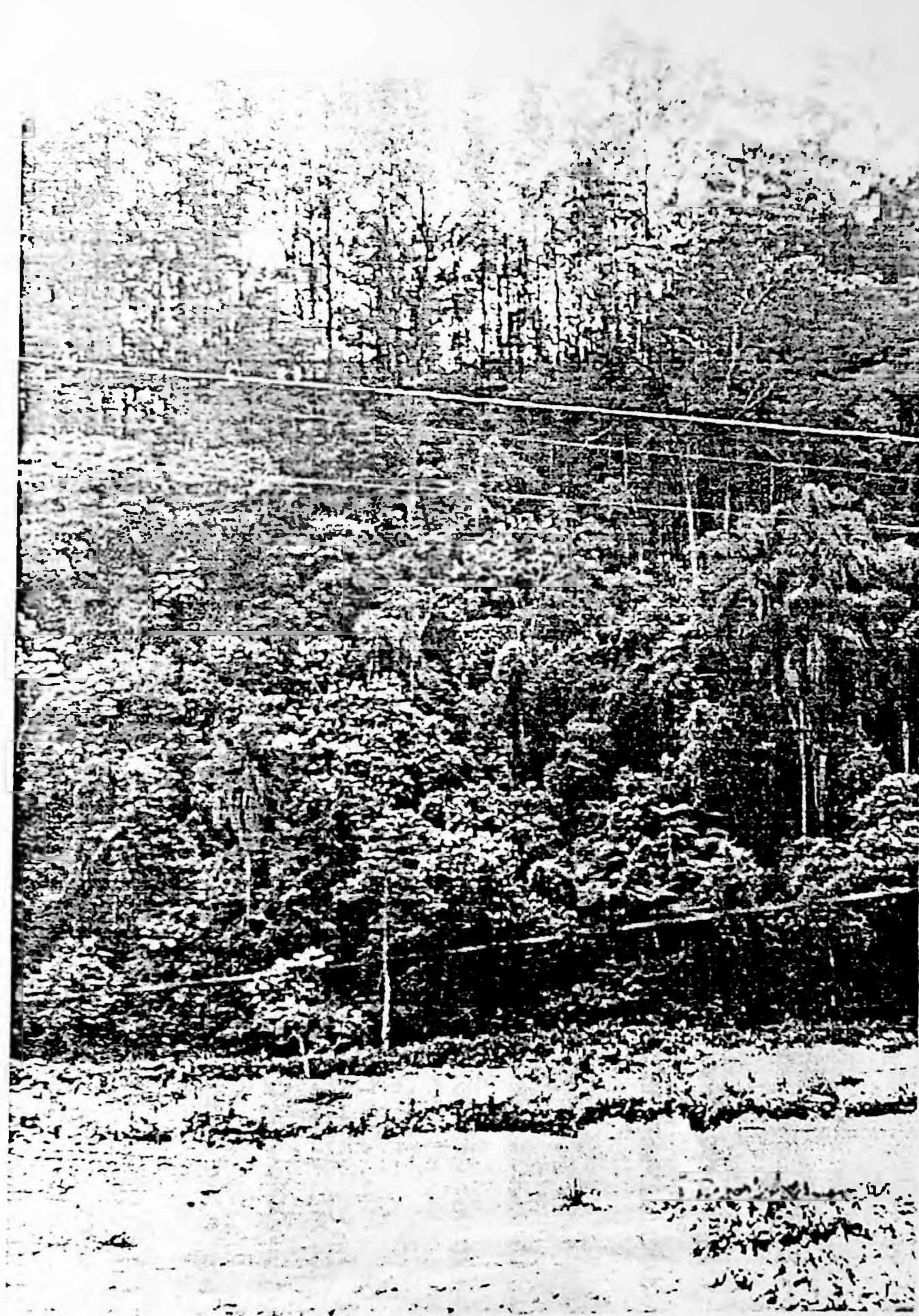


Ilustração 31 -Zona rural, zona de uso Z8-100/2 a 5 (foto de Lais Magalhães).



Ilustração 32 - Preservação de casarão de interesse histórico em troca de incentivo à verticalização para o edifício ao fundo, zona de uso Z8-200 (foto de Lais Magalhães).



Ilustração 33 -Bairro de Vila Olímpia, zona de uso Z9 (foto de Lais Magalhães).



Ilustração 34 - Edifício de apartamentos no Bairro do Brooklin, quadrante sudoeste da cidade, zona de uso Z10 (foto de Lais Magalhães).

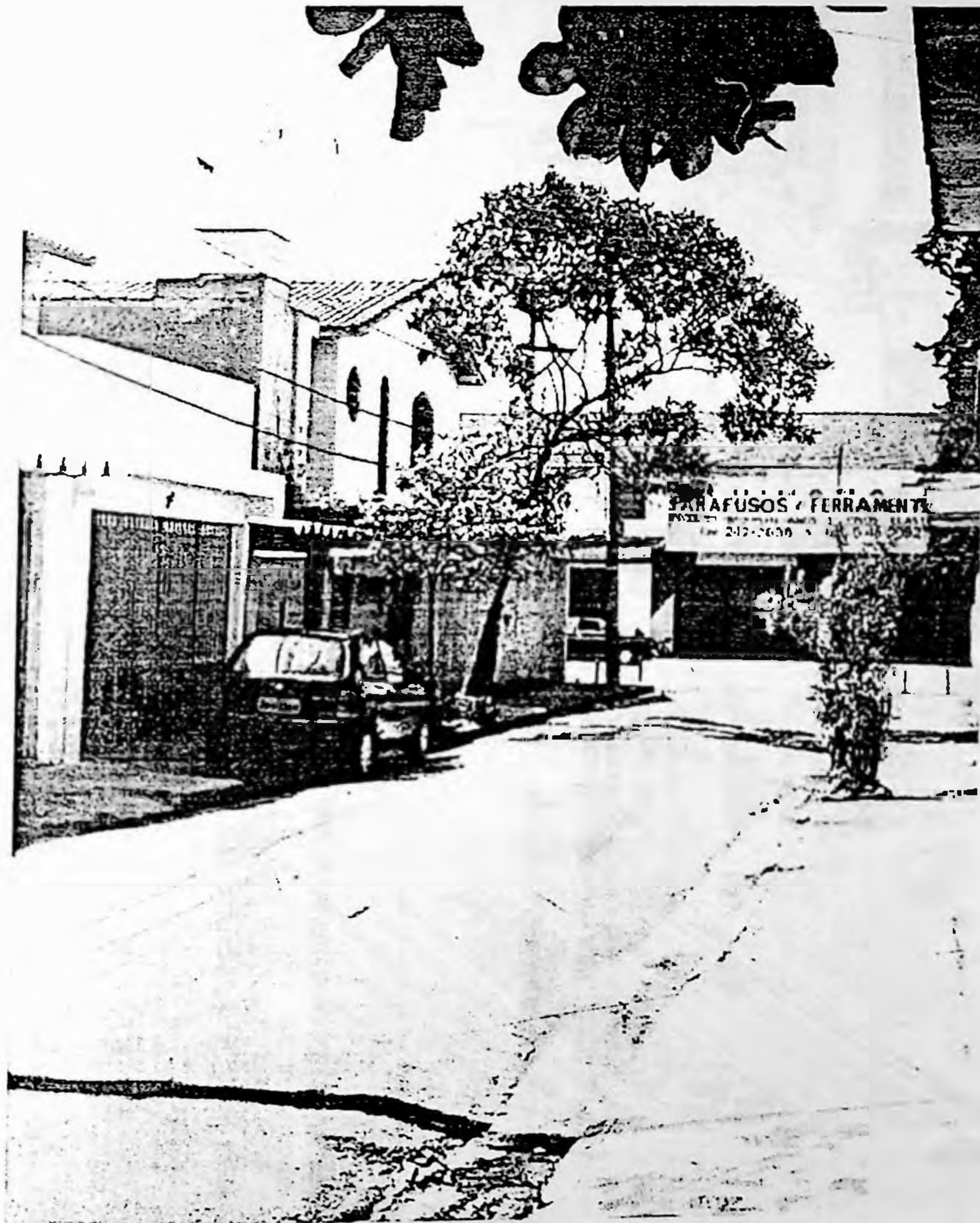


Ilustração 35 - Bairro de Capela do Socorro, próximo à Represa de Guarapiranga, zona de uso Z11 (foto de Lais Magalhães).

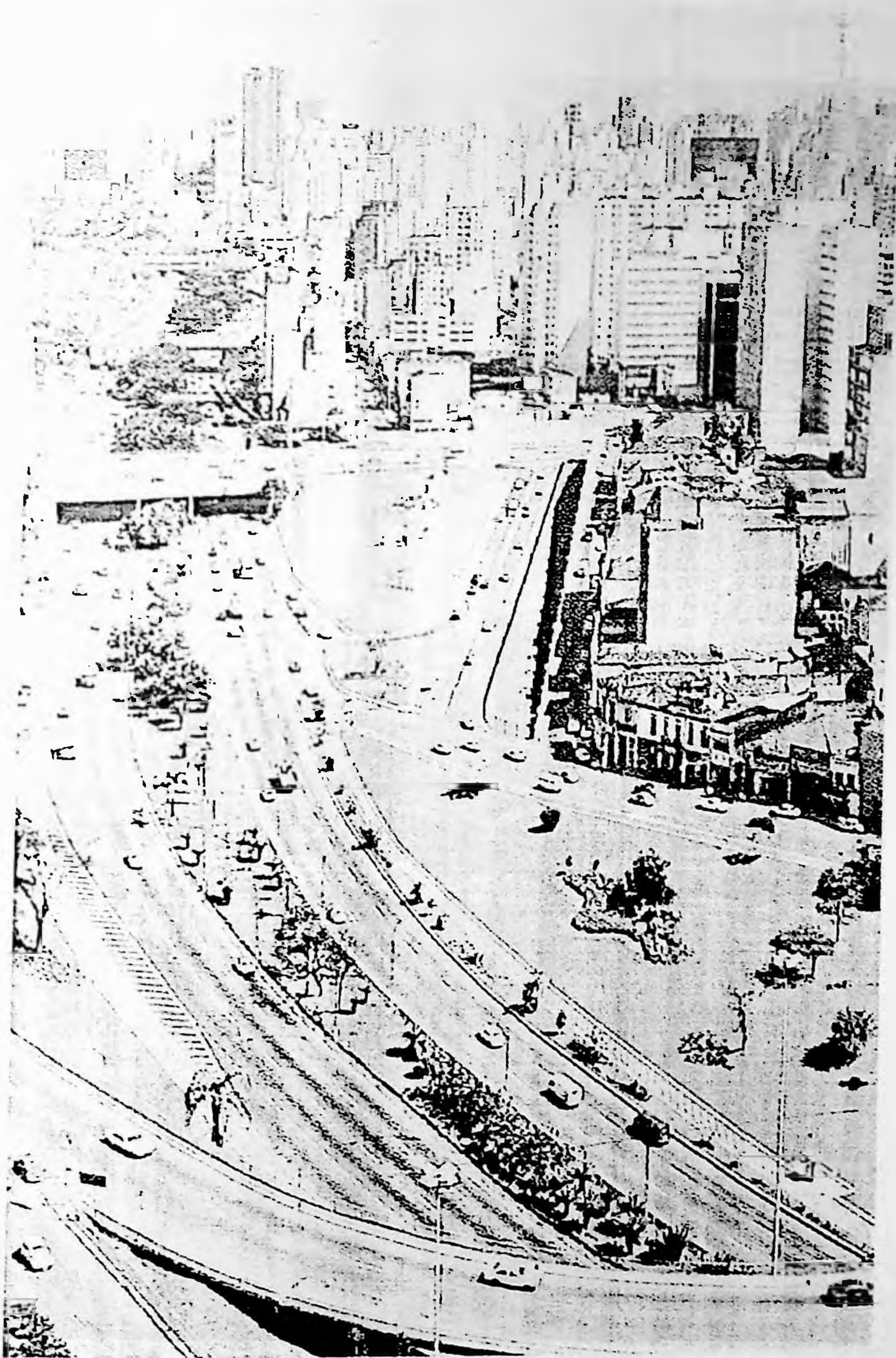


Ilustração 36 - Bairro da Bela Vista nas proximidades da Av. 23 de Maio, zonas de uso Z12 intercaladas com outras zonas.

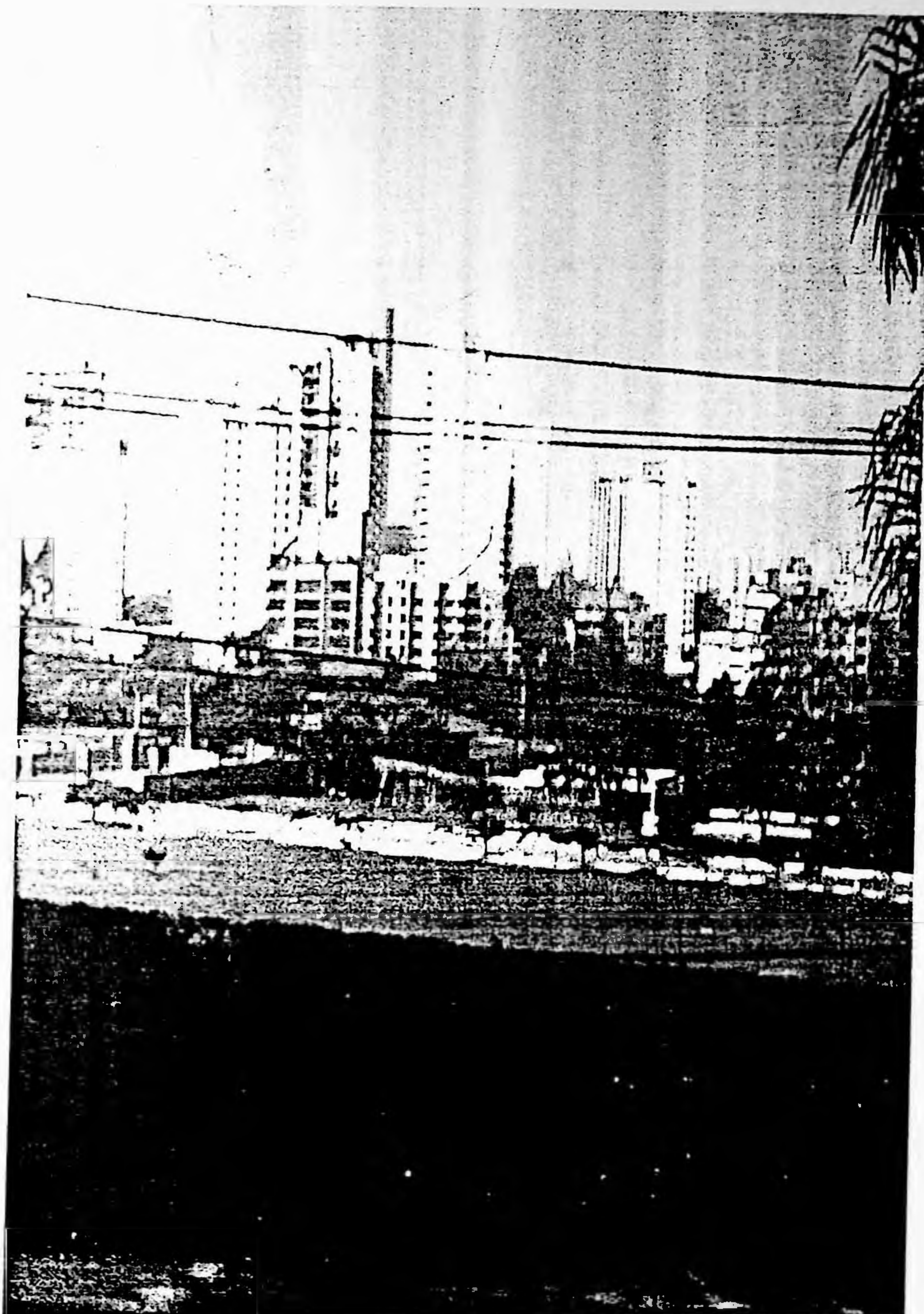


Ilustração 37 - Bairro do Real Parque, próximo ao Morumbi e à Av. Marginal do Rio Pinheiros. quadrante sudoeste da cidade. zona de uso Z13 (foto do autor).



Ilustração 38 -Bairro residencial às margens da Represa de Guarapiranga, zona de uso Z14 (foto de Lais Magalhães).



Ilustração 39 -Bairro de Jardim Riviera, próximo à Represa de Guarapiranga, zona de uso Z15 (foto de Lais Magalhães).



Ilustração 40 - Clubes às margens da Represa de Guarapiranga, zona de uso Z16 (foto de Lais Magalhães).

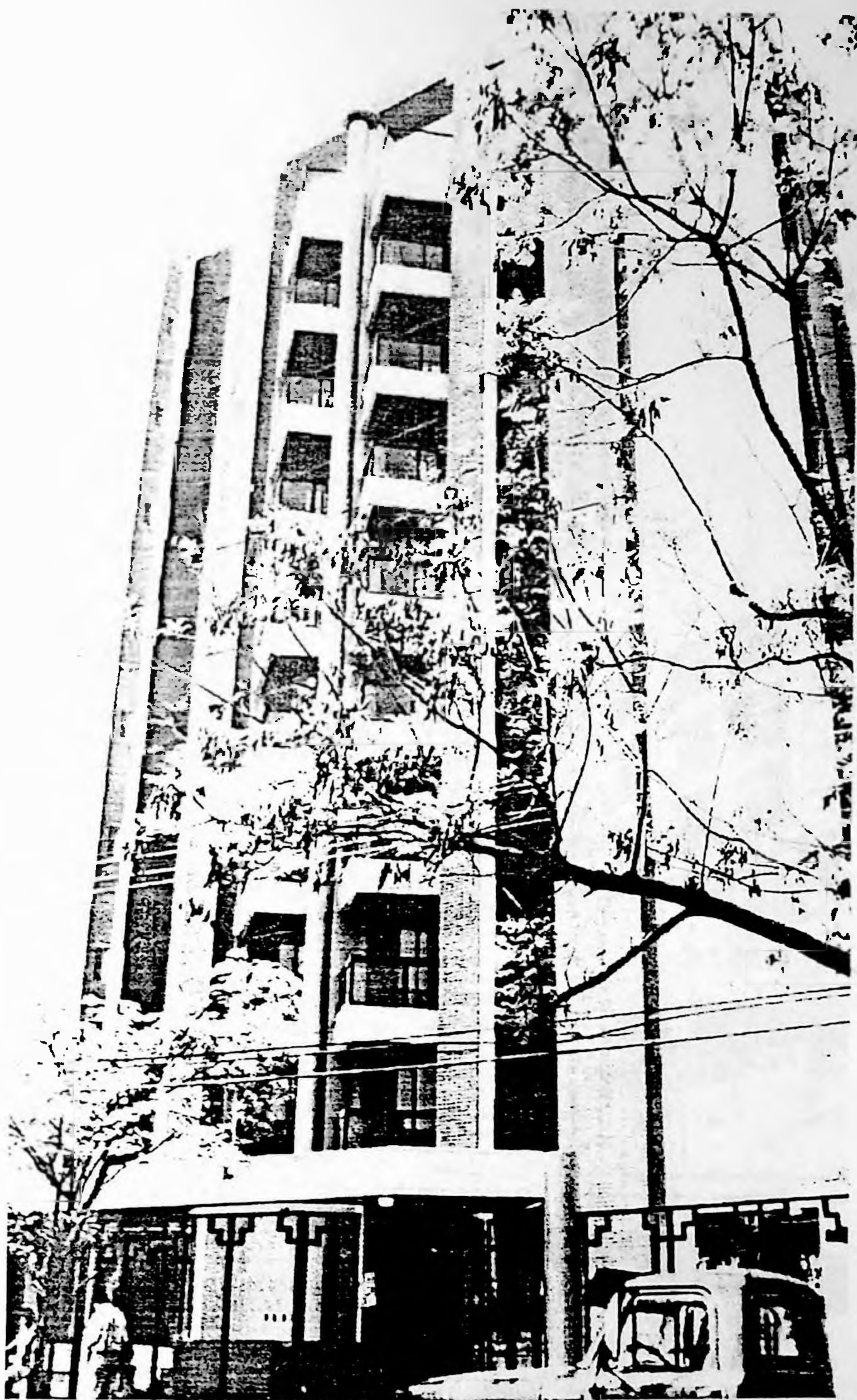


Ilustração 41 - Edifício de apartamentos, no Bairro do Murumbi, com 9 pavimentos em razão da limitação de altura da zona de uso Z17 (foto de Lais Magalhães).

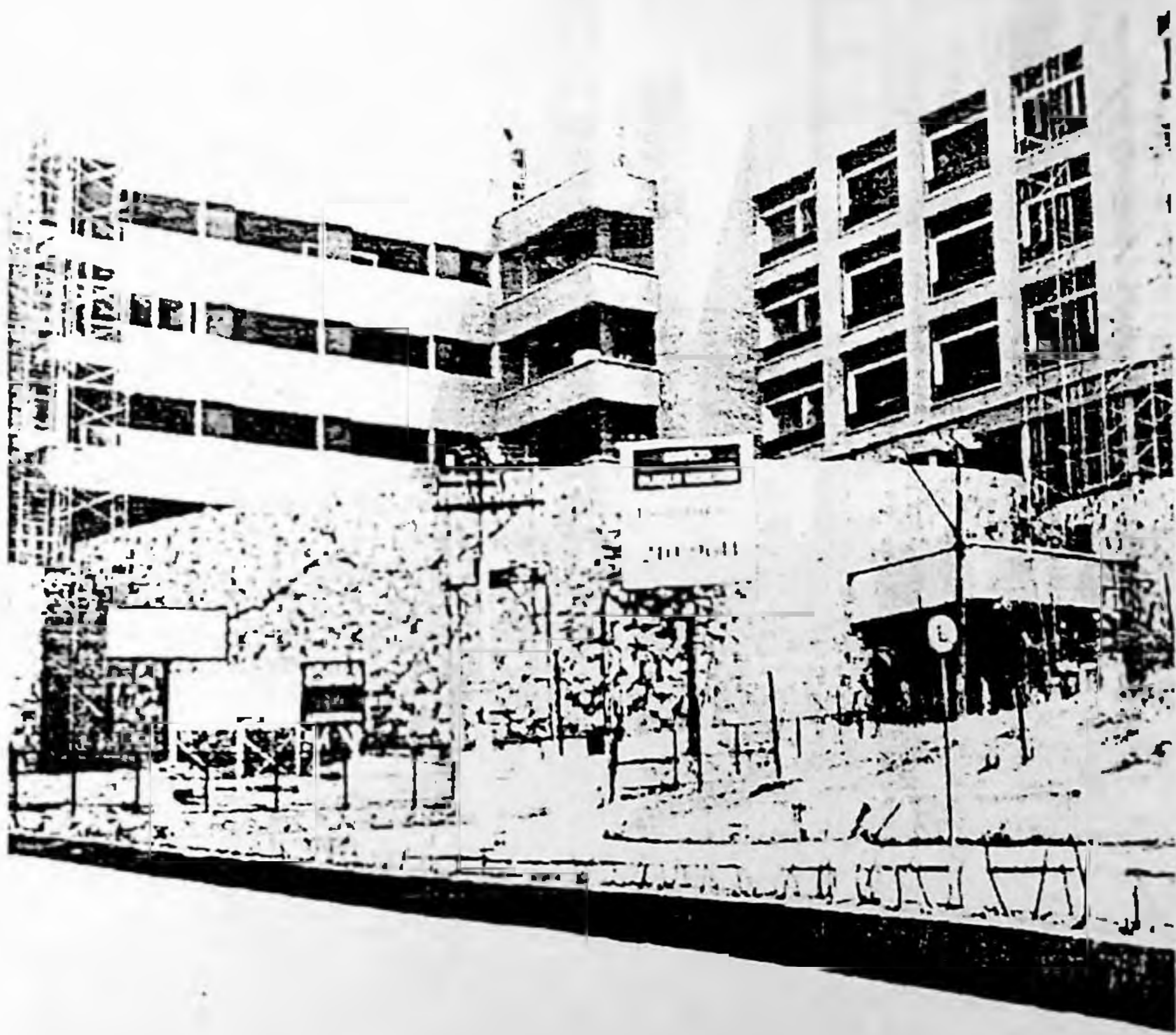


Ilustração 42 -Edifício de escritórios com limitação de altura, no Bairro do Morumbí, região sudoeste da cidade, zona de uso Z18 (foto de Lais Magalhães).

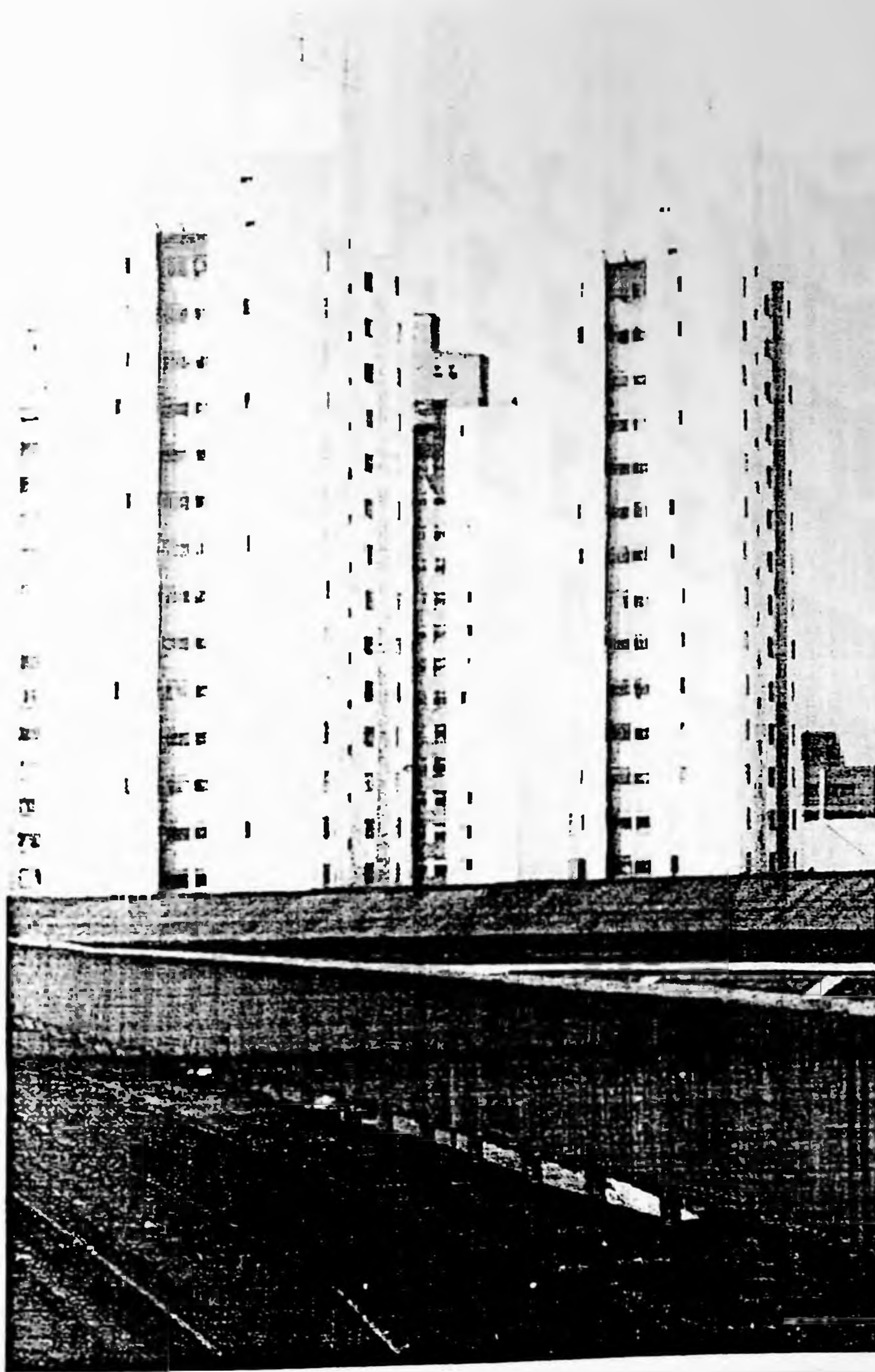


Ilustração 43 - Edifícios de apartamentos "renda média" da COHAB-SP, ao longo da linha Leste-Oeste do Metrô, Bairro do Brás, zona de uso Z19 (foto de Lais Magalhães).



Ilustração 44 - Edifícios localizadas na Av. São Luís, zona central da cidade, construídos na vigência do Código Arthur Sabóia, com alta taxa de ocupação (foto de Lais Magalhães).



Ilustração 45 - Edifício de apartamentos de "luxo" no Bairro do Morumbi, quadrante sudoeste da cidade (foto de Lais Magalhães).



Ilustração 46 - Habitações de Interesse Social - HIS - no Bairro de Campo Limpo, extremo do quadrante sudoeste da cidade, produzidas e comercializadas pelo setor privado (foto de Lais Magalhães).



Ilustração 47 - Edifício de escritórios "inteligente" localizado entre a Av. Marginal do Rio Pinheiros e a Av. Eng. Luís Carlos Berrini (foto de Lais Magalhães).



Ilustração 48 - Shopping-Centers localizados na Av. Morumbi, próximos à Av. Marginal do Rio Pinheiros, quadrante sudoeste da cidade (foto de Lais Magalhães).



Ilustração 49 - Edifício de apartamentos altos e delgados, no centro dos terrenos, no Bairro de Higienópolis, próximo ao Pacaembú, região sudoeste da cidade (foto de Lais Magalhães).



Ilustração 50 -Edifício de escritórios com limitação de altura em zona de uso Z18, localizada dentro de uma Z1, no Bairro do Morumbí, quadrante sudoeste da cidade (foto de Lais Magalhães).

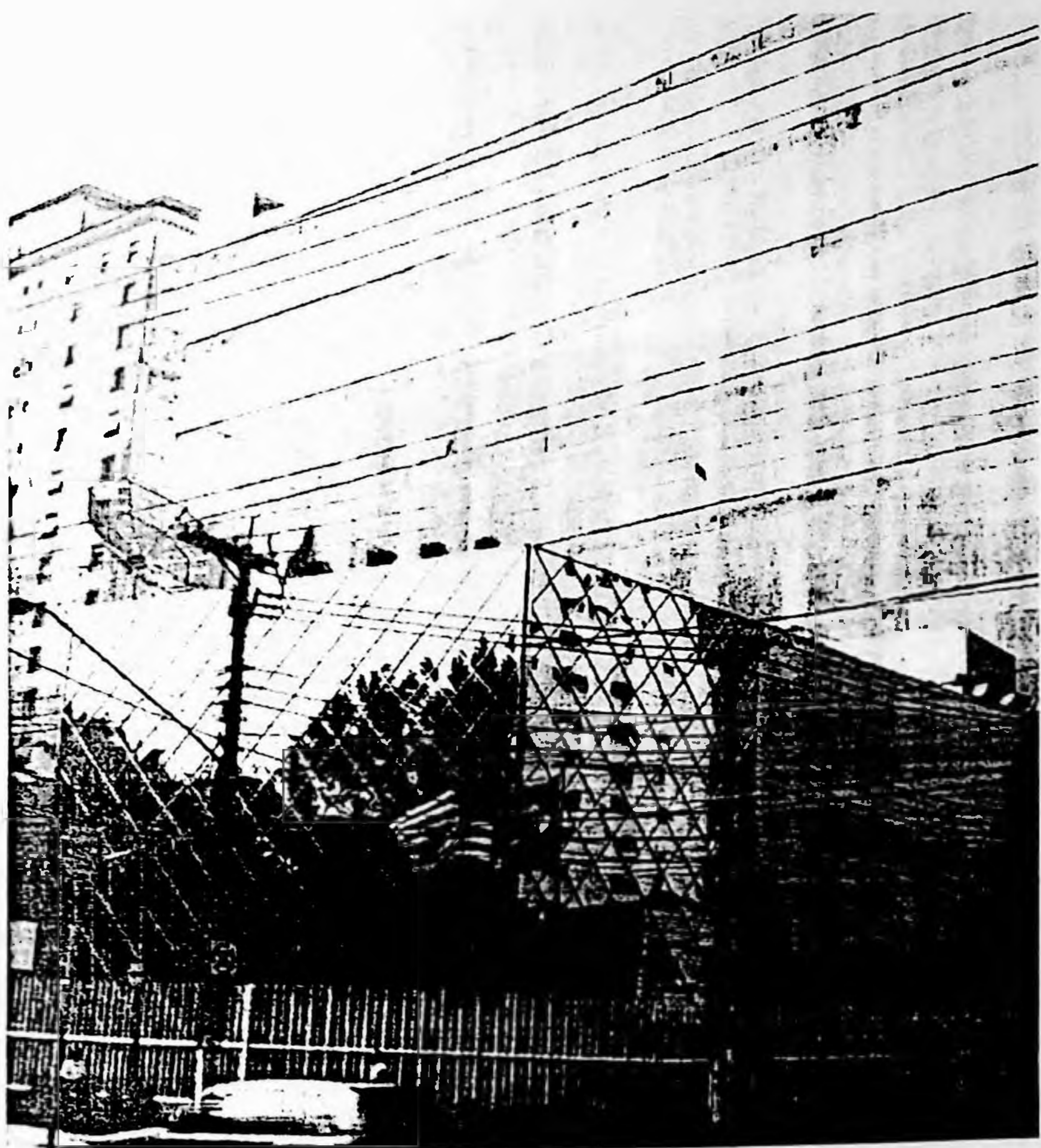


Ilustração 51 -Edifício de escritórios com limitação de altura, localizado na esquina das Ruas Estados Unidos e Bela Cintra, quadrante sudoeste da cidade, zona de uso especial corredor Z8-CR1 (foto de Lais Magalhães).



Ilustração 52 - Loteamento Clandestino na região norte da cidade (foto de Lais Magalhães).

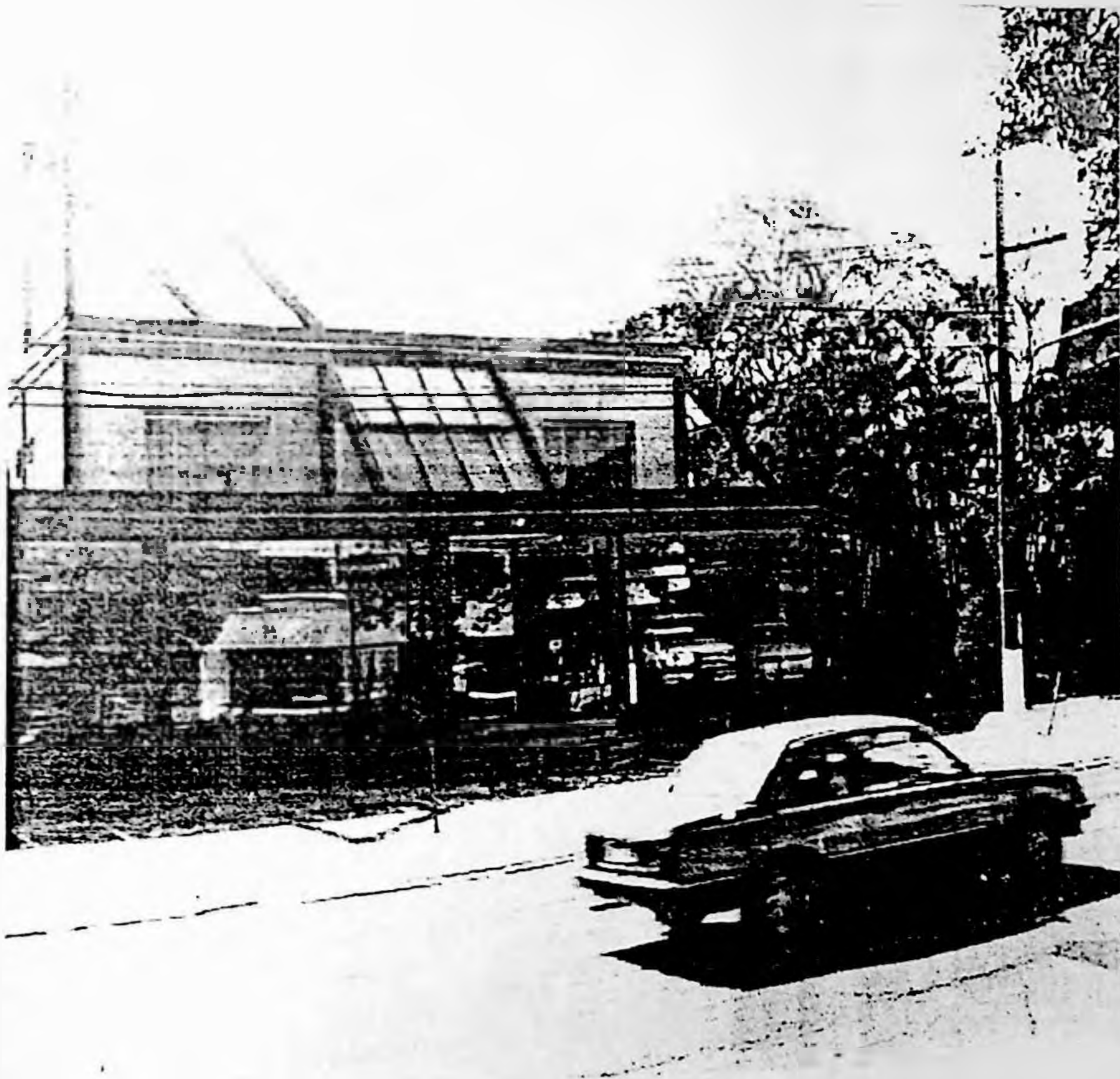


Ilustração 53 - Comércio de Automóveis em Corredor de Uso Especial Z8-CR1, uso não conforme (foto de Lais Magalhães).

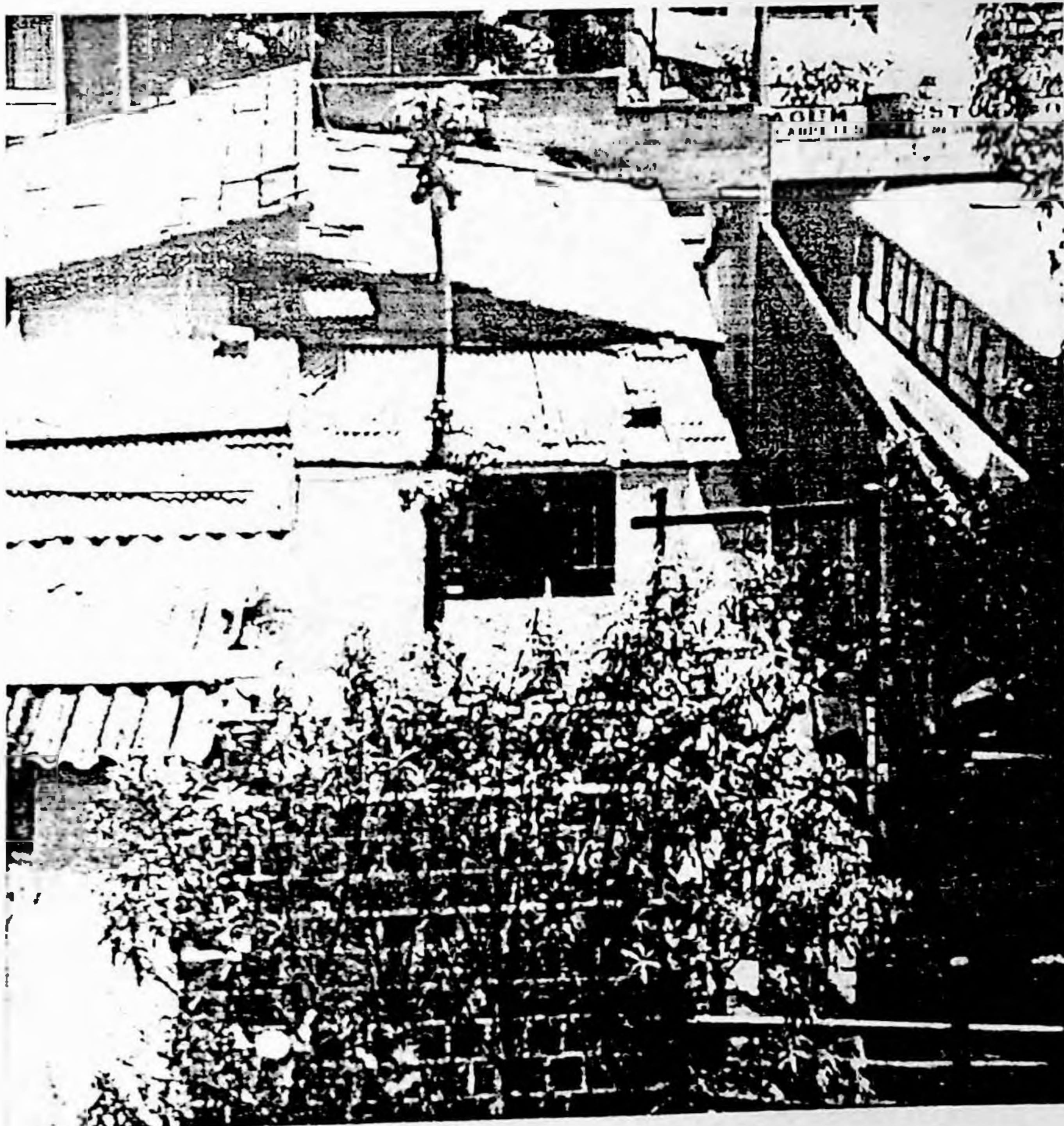


Ilustração 54 - Habitação coletiva de periferia (foto de Lais Magalhães).

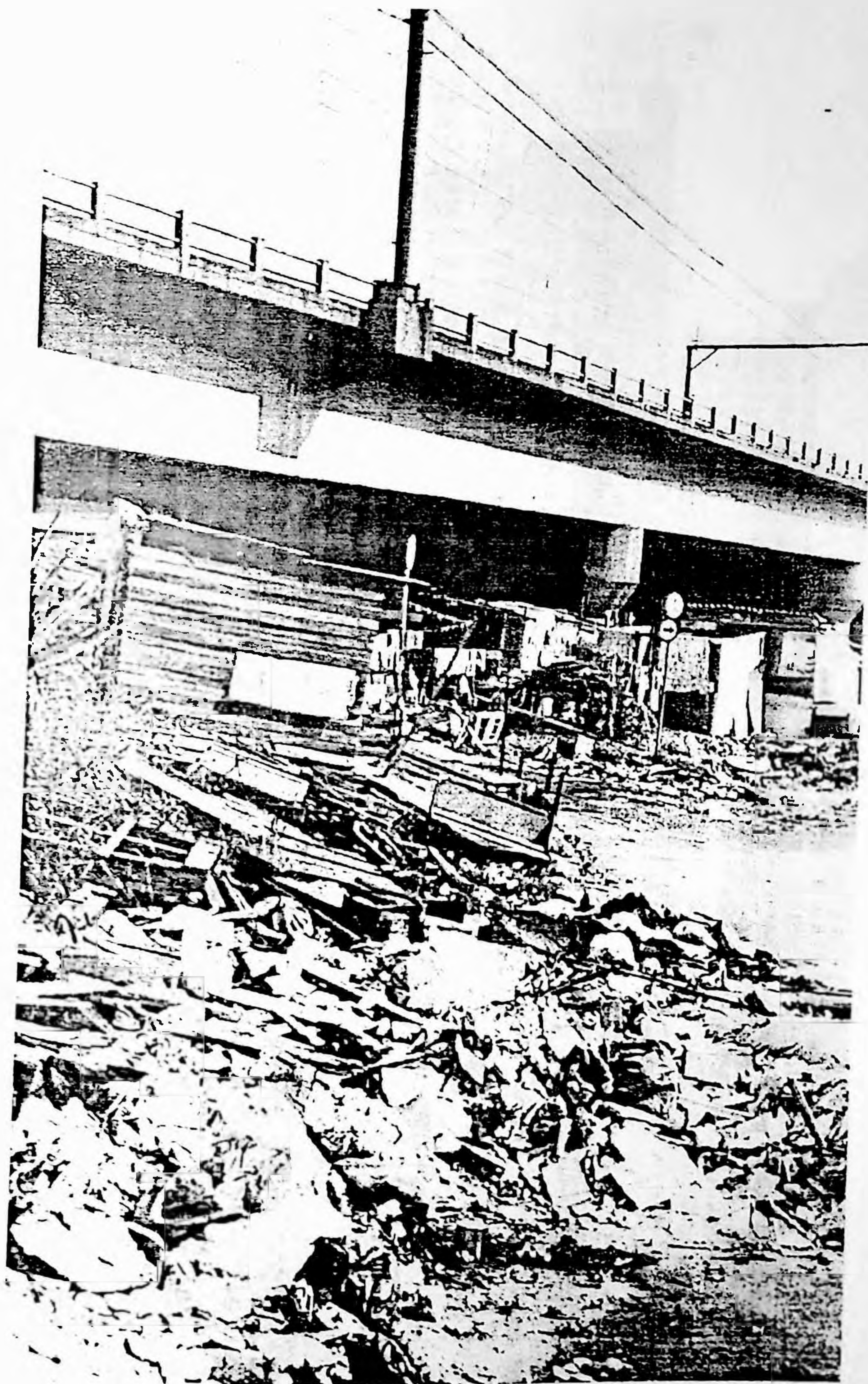


Ilustração 55 - Favela debaixo de ponte na região central cidade (foto de Lais Magalhães).

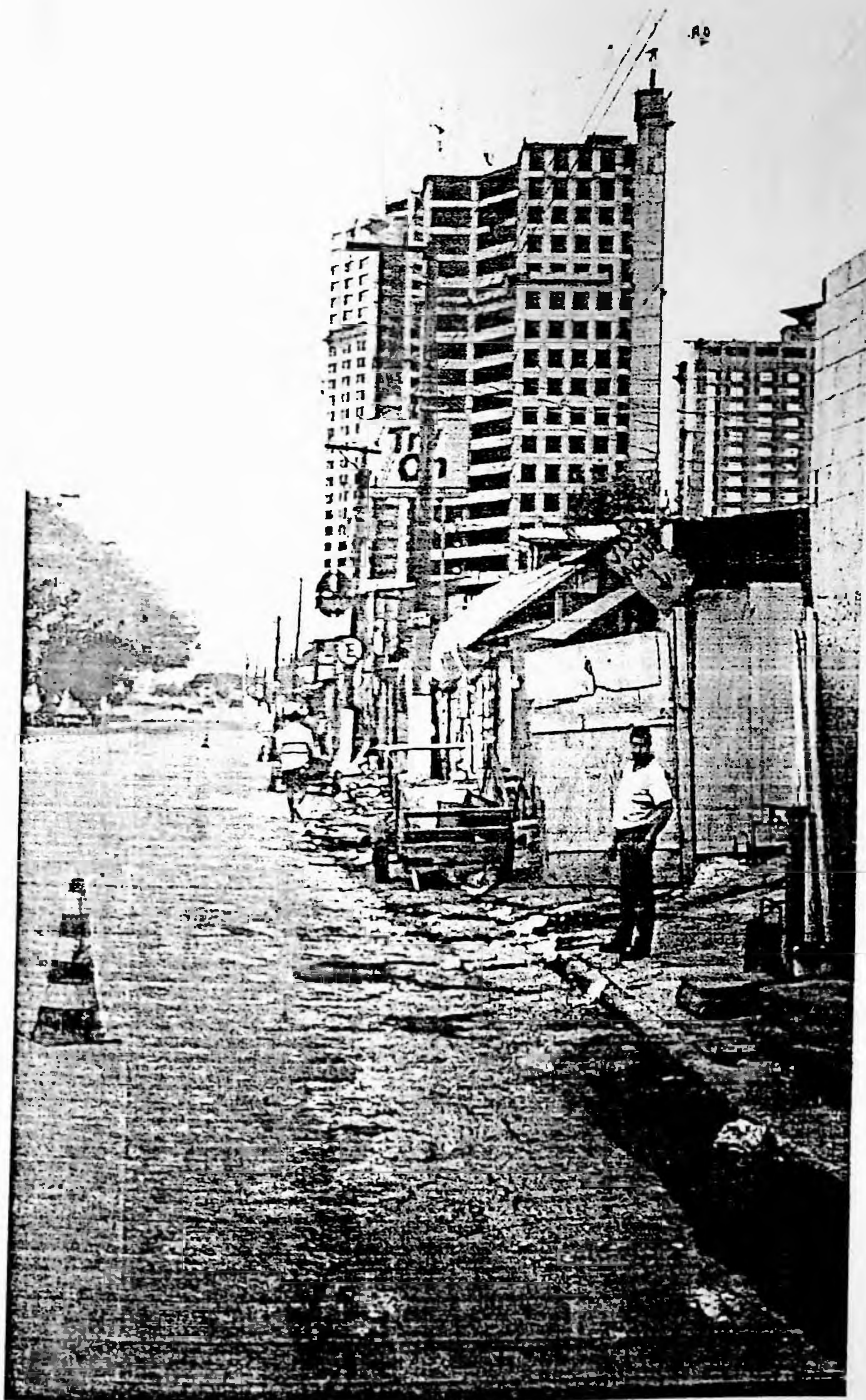


Ilustração 56 - Favela de Água Espriada, junto à Av. Marginal do Rio Pinheiros, quadrante sudoeste da cidade (foto de Lais Magalhães).



Ilustração 57 - Favela localizada em área periférica, região norte da cidade (foto de Lais Magalhães).

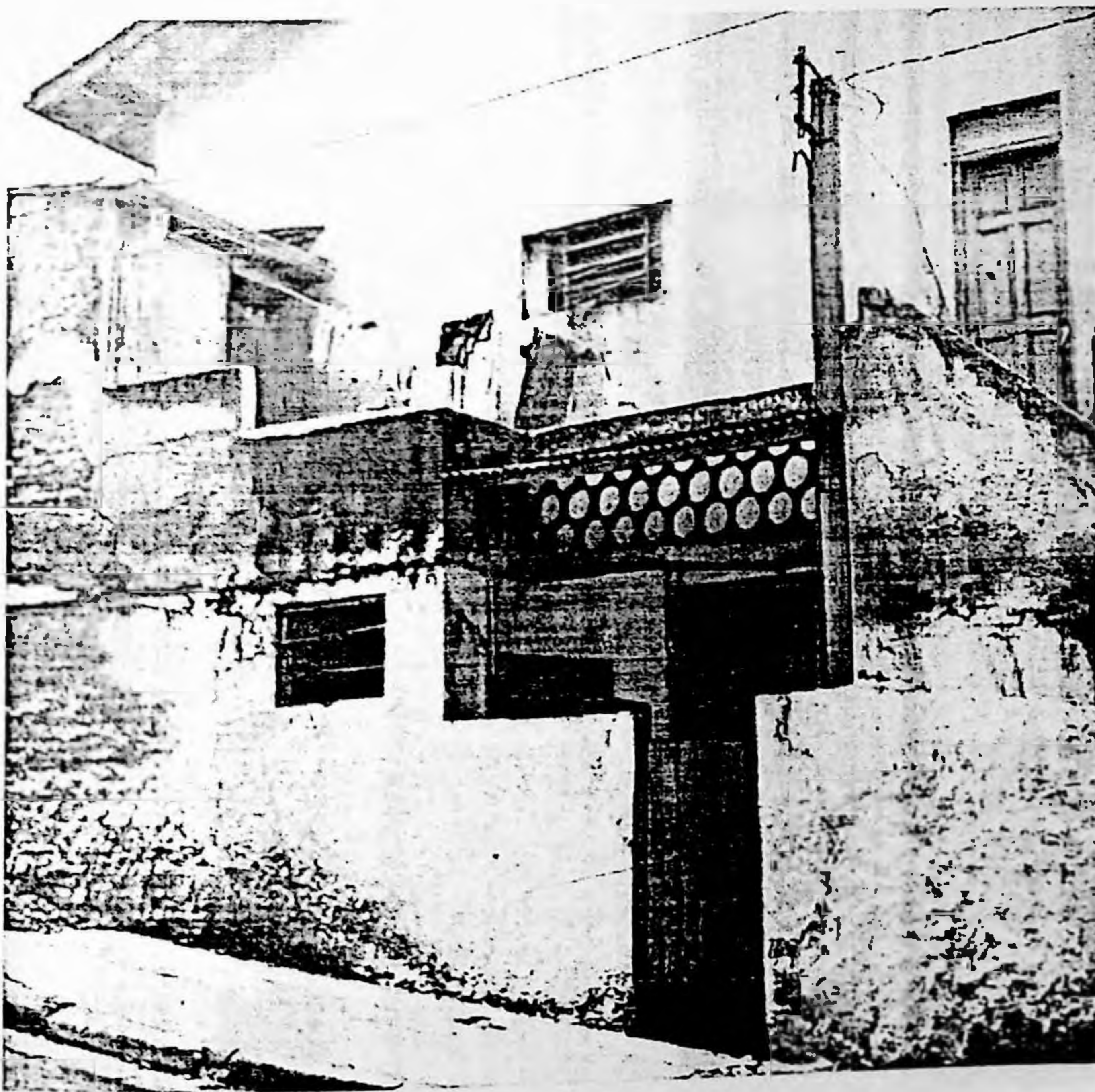


Ilustração 58 - Cortiço em área fora da região central (foto de Lais Magalhães).

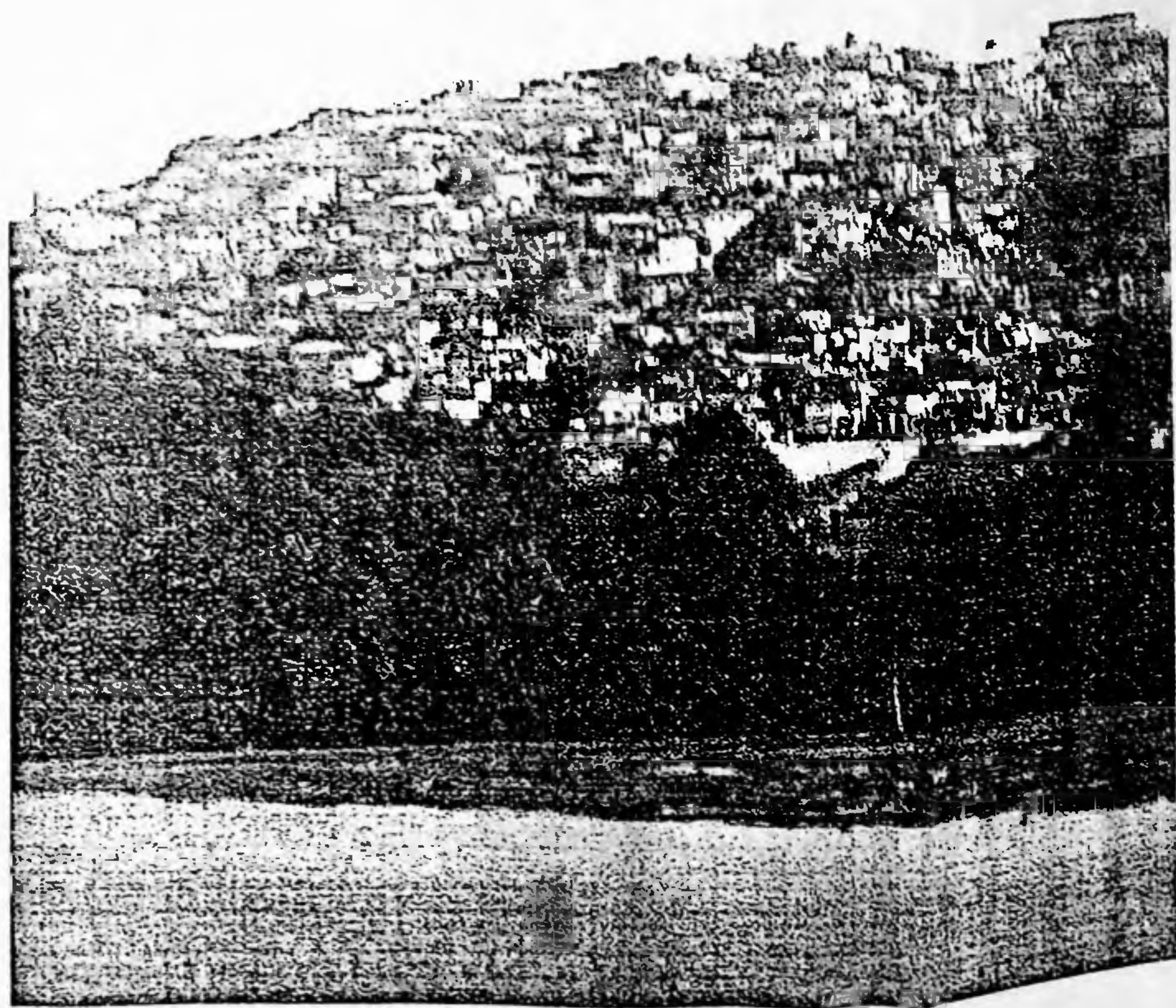


Ilustração 59 - Loteamento clandestino consolidado, região norte da cidade (foto de Lais Magalhães).



Ilustração 60 - Várias habitações no mesmo lote (foto de Lais Magalhães).



Ilustração 61 - Várias residenciais no mesmo terreno, ocupando os recuos (foto de Lais Magalhães).



Ilustração 62 - Adaptação de edificação para abrigar estabelecimento comercial, sem licenciamento prévio, no pavimento térreo (foto de Lais Magalhães).



Ilustração 63 - Edificação irregular pertencente ao mercado imobiliário formal, abrigando uso não conforme (foto de Lais Magalhães).