

Zona Exclusivamente Residencial do Jardins:
debate e ensaio

Trabalho Final de Graduação (TFG)
Faculdade de Arquitetura e Urbanismo
(FAU USP)
2021

Zona Exclusivamente Residencial do Jardins:
debate e ensaio
contato: chiara.silva@usp.br

Zona Exclusivamente Residencial do Jardins:
debate e ensaio

Chiara Scotoni
orientação de **Fábio Mariz Gonçalves**

Trabalho Final de Graduação (TFG)
Faculdade de Arquitetura e Urbanismo
(FAU USP)
2021

Zona Exclusivamente Residencial do Jardins:
debate e ensaio
contato: chiara.silva@usp.br

Trabalho Final de Graduação apresentado à
Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da
Universidade de São Paulo (FAU-USP)

Zona Exclusivamente Residencial do Jardins: **debate e ensaio**

Banca examinadora

Orientador

Fábio Mariz Gonçalves

Convidados

Maria Lucia Refinetti Rodrigues Martins

Vladimir Iszlaji

Chiara Scotoni

São Paulo, março de 2021

Sumário

Por que adensar?	11
A estratégia de adensamento populacional	13
Contexto histórico	17
Expansão da mancha urbana para o quadrante sudoeste	19
Companhia City e sua atuação em São Paulo	21
Experiência do modelo cidade-jardim em São Paulo: o caso do Jardim América	24
Legislações de Zoneamento em São Paulo	28
O processo de tombamento e a atuação das associações de moradores	32
Compreensão do território	39
Infraestrutura de Transporte Público	40
Hierarquia viária	41
Infraestrutura de Transporte Público	42
Equipamentos públicos e privados	43
Edifícios notáveis	44
Áreas livres públicas	45
Taxa de ocupação	46
Uso do Solo	47
Densidade populacional	48
Densidade habitacional	49
Densidade construtiva	50
Renda mensal por domicílio	51
Topografia e hidrografia	52
Arborização viária	53
Reflexões	55
A percepção subjetiva dos bairros	57
Obsolescência dos bairros	59
Contradições	61
Ensaio	67
Partidos e Diretrizes	69
Eixos estruturadores - escala regional	70
Infraestruturas propostas	73
Adensamento populacional	74
Alturas propostas	75
Capilaridade e caminhabilidade do bairro	76
Novas conexões	78
Morfologias	80
Avenida Brasil	96
Rua Colômbia	98
Conclusão	101
Notas do texto	102
Bibliografia	103



Introdução

O presente trabalho se propõe a estudar o processo de desenvolvimento e consolidação dos bairros das Zonas Exclusivamente Residenciais 1 (ZER-1) dos Jardins, compreendidos pelos bairros do Jardim América, Europa, Paulista e Paulistano na zona oeste de São Paulo e, a partir dessa compreensão, pensar e debater novas possibilidades para a região de valor histórico e potencial urbano inestimáveis.

1. Perímetro de estudo e sua inserção na cidade

Ao compreender a inserção extremamente privilegiada da região na cidade – em termos de infraestruturas urbanas, proximidade a importantes polos geradores de empregos e equipamentos de lazer e cultura, topografia amena e arborização abundante – nos surpreende constatar que uma parcela muito reduzida da população da cidade de fato usufrui de tamanho benefício e ainda, infelizmente, se limita a vivenciar o lugar dos muros para dentro.

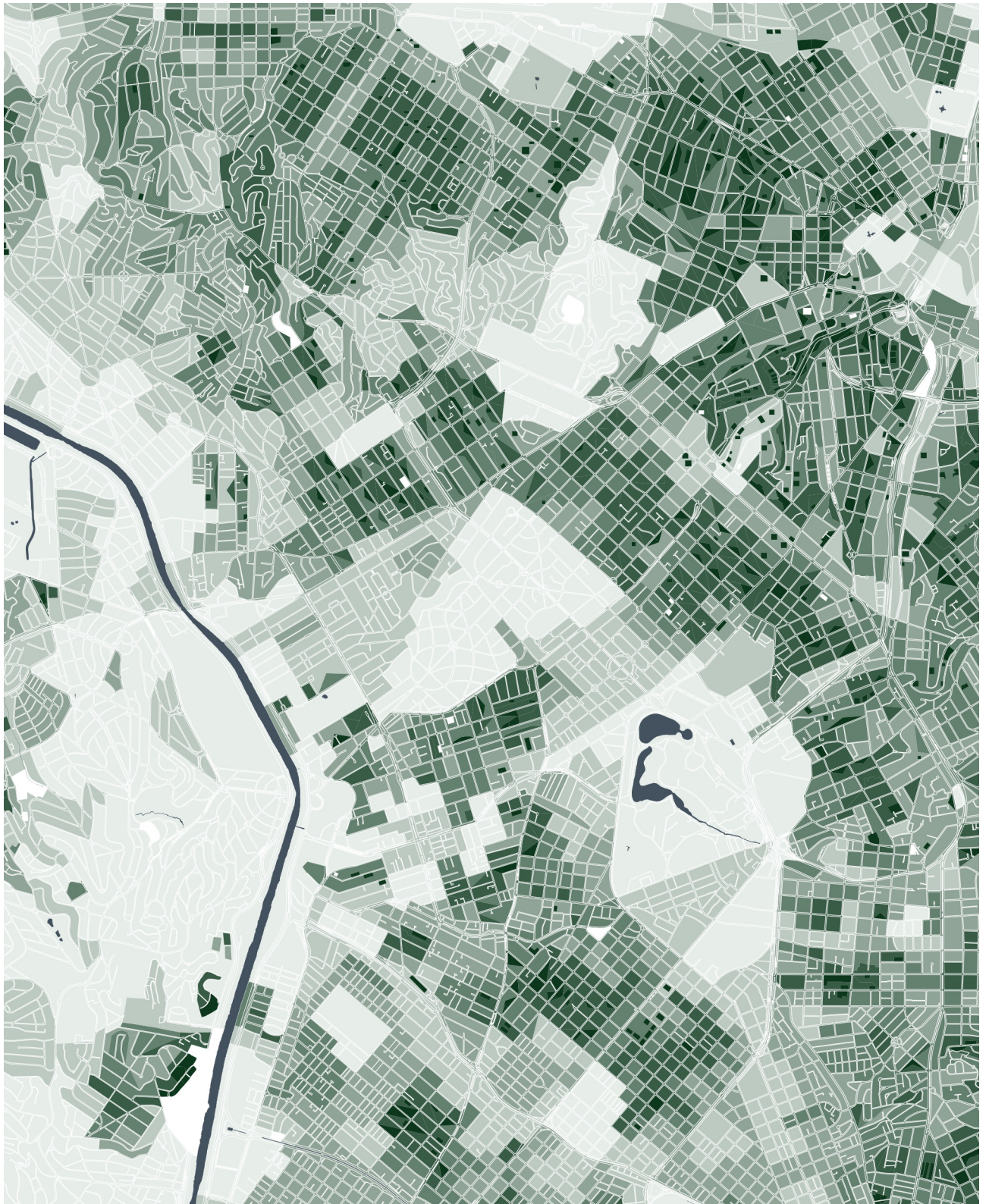
Com esse intuito, o trabalho pretende estudar formas de ampliar a capacidade populacional e a diversidade de usos sem que isso comprometa as características que desenham e definem a identidade paisagística da região. Muito pelo contrário, a partir da flexibilização nos parâmetros de zoneamento que hoje em dia engessam as tipologias e até mesmo encorajam irregularidades, é possível preservar e potencializar as qualidades urbanas que a região oferece.

Através de um breve levantamento histórico e do estudo de diversas camadas de informações sobre a região, o trabalho busca uma compreensão mais apurada sobre como os bairros surgiram, se perpetuaram e o que torna o debate sobre a reformulação do zoneamento tão obscuro e controverso até os dias de hoje.

Por fim, toma-se a liberdade de imaginar um destino diferente para os casarões escondidos por trás dos altos muros com placas de “vende-se”. Proponho, ao final, um ensaio de possibilidades de ocupações, usos e conexões com a cidade ao redor, como uma primeira breve tentativa de expor um pensamento de que preservar e respeitar o Jardins talvez não signifique tentar congelar o bairro no tempo, negando as transformações que já aconteceram, mas sim integrá-lo, de fato, ao restante da cidade.

capítulo um

Por que adensar?



A estratégia de adensamento populacional

São Paulo, apesar de densa em algumas pequenas porções do território, é uma cidade cuja expansão se deu de forma bastante espraiada: sua grande extensão foi alcançada devido a sucessivos processos que combinaram, principalmente, o vertiginoso crescimento populacional, a dinâmica de especulação e valorização do preço da terra urbana. Entre as consequências desse ritmo de expansão da mancha urbana sem controle ou planejamento está uma profunda segregação sócio-territorial que, por sua vez, implica a existência de regiões muito mais consolidadas e providas de infraestrutura do que outras.

Tratando de forma ampla e genérica, um dos fatores que influem diretamente sobre as disparidades entre regiões de uma mesma cidade é o direcionamento de recursos do Estado ao implementar e consolidar infraestruturas urbanas como rede de transporte, sistema viário, saneamento, eletricidade, etc. Dessa forma, sob a lógica de mercado, esses investimentos provocam um aumento do valor da terra que eventualmente podem expor os moradores da região – principalmente inquilinos – à necessidade do deslocamento para regiões mais acessíveis da cidade e possivelmente desprovidas das infraestruturas básicas urbanas. Esse processo contribui para o aprofundamento de forma estruturada das desigualdades territoriais no espaço urbano e um aumento nos investimentos por parte do Poder Público para implementar infraestruturas nas regiões – cada vez mais distantes - para as quais a população se desloca.

Ao entender essa sucessão de acontecimentos frequentes na dinâmica urbana, uma das alternativas para desacelerar ou inverter esse processo seria – com o essencial protagonismo do Estado – criar incentivos e garantias de

que o maior número de pessoas possa morar e usufruir dos recursos públicos já investidos em regiões de maior oferta de infraestrutura urbana. A partir disso, é possível compreender a importância da densidade demográfica como um instrumento de planejamento das cidades.

A discussão sobre a densidade urbana possui cada vez mais embasamentos, dados e experiências que auxiliam aqueles responsáveis pelas decisões que influenciam nesses parâmetros no planejamento de uma cidade. Ainda assim, é um campo extremamente complexo, com muitas variáveis que oscilam e dependem de outros processos que acontecem simultaneamente e de forma interdependente no ambiente urbano. Portanto, o objetivo aqui não é de forma alguma esgotar o assunto ou se aprofundar nas teorias de densidades urbana, mas apresentar e refletir sobre as vantagens e desvantagens acerca de um aumento de densidade demográfica no perímetro aqui abordado.

Um dos principais pilares no estudo das altas densidades populacionais é o componente do desenvolvimento sustentável das cidades, ou seja, a ideia de que um maior número de pessoas morando em regiões com maior oferta de infraestrutura, empregos, equipamentos e lazer leva a benefícios ambientais e econômicos na escala urbana. Segundo Haughton & Hunter (1994), maiores parâmetros de densidade populacional maximizam o uso da infraestrutura implantada, diminuindo o custo relativo e reduzindo a necessidade de sua expansão para áreas periféricas. Ou seja, um investimento da magnitude de uma estação de metrô, por exemplo, ficará cada vez mais diluído e terá retorno no longo prazo quanto mais pessoas usufruírem desse equipamento. Uma maior quantidade de pessoas também reduz a necessidade de viagens motorizadas uma vez que a concentração de pessoas estimula o comércio e o serviço local.

Para além do cálculo de custo-benefício das infraestruturas implementadas, uma das principais vantagens das altas densidades é a vitalidade urbana que invariavelmente acompanha um número alto de pessoas concentrado em uma região. A respeito disso, Jane Jacobs afirma justamente que uma das formas indispensáveis de garantir diversidade exuberante nas ruas é:

“haver densidade suficientemente alta de pessoas, sejam quais forem seus propósitos. Isso inclui alta concentração de pessoas cujo propósito é morar lá” .¹

Ao analisar o caso dos Jardins, fica evidente um histórico de priorização de investimentos públicos direcionados para o bairro: desde a sua concepção a região foi beneficiada com uma rede completa de infraestrutura urbana incluindo saneamento, telefonia, gás, água, eletricidade e até mesmo uma ligação direta com o centro da cidade através da Av. 9 de julho – tudo isso em uma região de várzea ainda não ocupada. Até os dias atuais, estes bairros desfrutam de sua localização privilegiada e do investimento de mais de um século de recursos do Estado em externalidades como parques, estações de metrô e até mesmo operações urbanas que ocorreram ao seu redor.

Portanto, pela perspectiva do desempenho da infraestrutura alocada, parece coerente que a região tenha sua capacidade habitacional amplificada, de forma que os recursos investidos sejam usufruídos pela maior quantidade de pessoas possíveis. É importante reiterar a complexidade da relação densidade vs infraestrutura, explicitada anteriormente, e ressaltar que a ideia não é aumentar esse parâmetro indiscriminadamente, mas entender os benefícios da estratégia tanto para cidade em uma escala regional, quanto para o perímetro na esfera local. Uma vez compreendidas as vantagens de um planejamento com esse direcionamento, é necessário um estudo mais específico e aprofundado de outras características que vão pautar e orientar sobre as formas e em qual proporção é possível fazer um adensamento da região aqui estudada sem que isso comprometa qualidades existente e caracterizações únicas da paisagem que devem ser preservadas. O estudo desses fatores - como estrutura do loteamento, o sistema viário, permeabilidade do solo, arborização – permeiam todo o trabalho e portanto serão abordados com a devida atenção ao longo do caderno.

capítulo dois

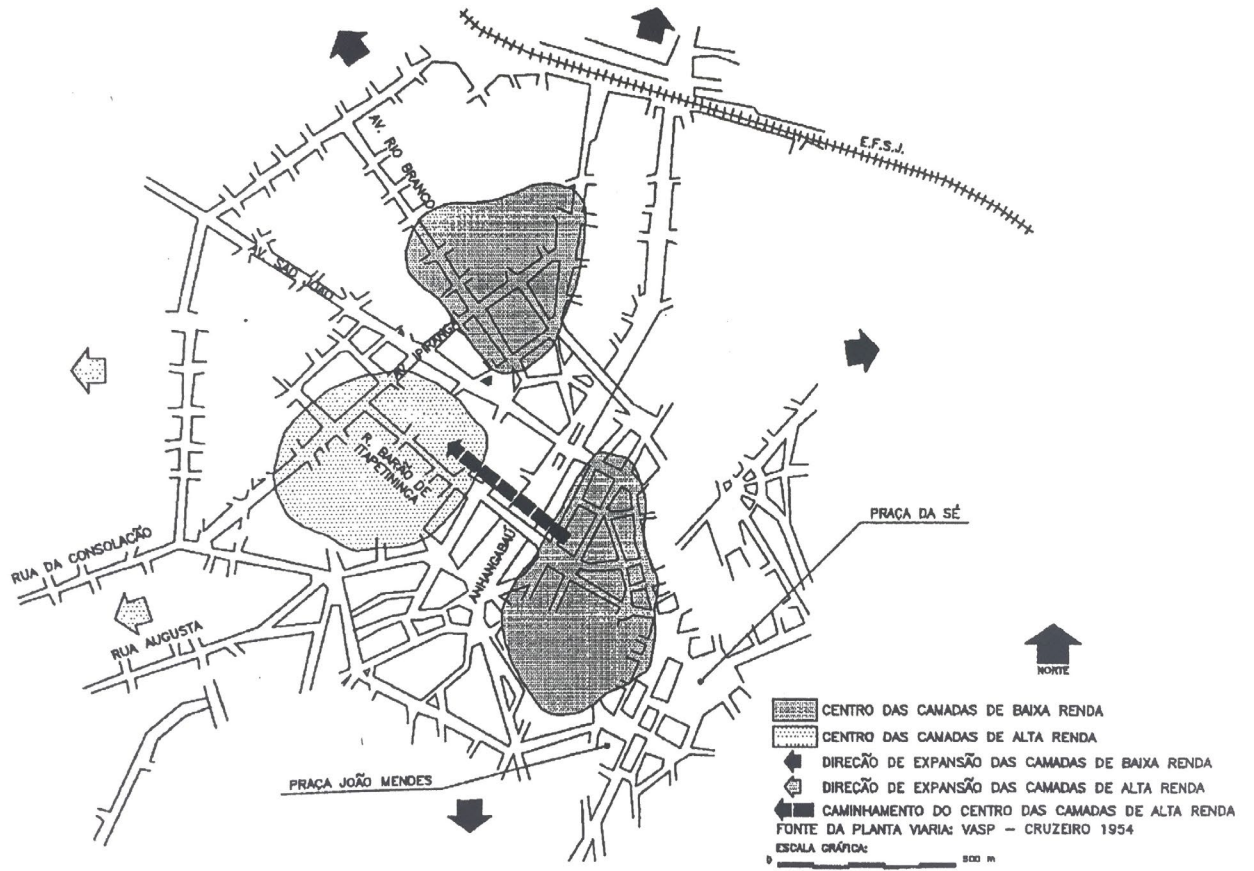
Contexto histórico

Expansão da mancha urbana para o quadrante sudoeste

A década de 1870 representou, em São Paulo, o início do vertiginoso crescimento populacional que intensificaria a expansão do espaço urbano da cidade. Até então, não havia áreas funcionais além do centro – que além de abrigar uma tímida concentração de comércios e serviços também era ocupado por residências.

Entretanto, com o intenso crescimento da cidade após a década de 1870, a burguesia que começava a se consolidar manifestou os primeiros sinais da busca pela segregação espacial que já se estabelecia em alguns locais da cidade, mas a pressão do mercado imobiliário almejava glebas maiores ainda não loteadas. Com esse intuito, existiam duas principais possibilidades para o direcionar o vetor de expansão da cidade: a leste e a oeste. Em ambas situações obstáculos deveriam ser vencidos para que se alcançasse uma paisagem mais amena: a leste, havia o Tamanduateí, ampla várzea do Carmo e a Estrada de Ferro São Paulo Railway (inaugurada poucos anos antes) até chegar a uma paisagem plana; a oeste o obstáculo seria apenas vencer o vale do córrego Anhangabaú (mais estreito que do Tamanduateí) para alcançar morros suaves. Já no final do século XIX, havia uma forte preferência pelos sítios mais elevados devido a seu clima e salubridade e, portanto, a direção tomada pelas elites paulistas para estabelecerem suas residências no espaço urbano foi a oeste do centro (VILLAÇA, 1998)².

Assim, no início do século XX, alguns bairros de alta renda foram fundados a oeste do centro, sendo ocupados por palacetes da aristocracia paulistana, entre esses bairros o Campos Elíseos e Santa Cecília. Mas as paisagens a oeste ainda não foram tão atraentes quanto a escarpa que levava ao grande divisor de águas de São Paulo: o espigão onde seria inaugurada a Av. Paulista, em



1892. Foi nessa intenção e com uma guinada à esquerda que o setor sudoeste começou a ser ocupado. Nesse percurso outros bairros da alta classe foram consolidados, como Higienópolis e a Vila Buarque.

Após o loteamento e ocupação da Av. Paulista, o mercado imobiliário seguiu na direção sudoeste rumando às planícies até então alagáveis e de pouca resistência física da baixada do rio Pinheiros. A área, a princípio, de características naturais insalubres e pouco atrativas, se tornaria – a partir da segunda década do século – palco do principal loteamento à época a trazer os princípios do modelo Garden City e que incentivaria o lançamento de outros empreendimentos semelhantes nesse mesmo eixo de expansão e elaborados pela mesma empresa de melhoramentos, chamada Companhia City of São Paulo. A importância da companhia nesse momento da história de São Paulo será aprofundada no próximo capítulo.

Companhia City e sua atuação em São Paulo

São Paulo, na virada do século XIX para século XX, enfrentava um grande gargalo estrutural dado o intenso crescimento populacional e a desenfreada expansão das áreas ocupadas. Grande parte da população não era abastecida de qualquer tipo de infraestrutura, o que consolidava um padrão de exclusão territorial e tornava a rede básica de serviços em um mecanismo regulador do mercado de terras.

A disponibilidade de uma rede de infraestrutura consolidada era um elemento fundamental para potencializar as vendas de novos terrenos e elevar o patamar dos preços dos imóveis. Nesse contexto, para que um empreendimento imobiliário fosse bem sucedido ele dependia diretamente da velocidade com que infraestruturas básicas chegassem ao loteamento e os critérios de implementação desses serviços não estava relacionado à densidade populacional, mas sim a elevados padrões de consumos e – como será observado nesse capítulo – a interesses estratégicos articulados em uma rede de relações políticas (RAQUEL, 1997).

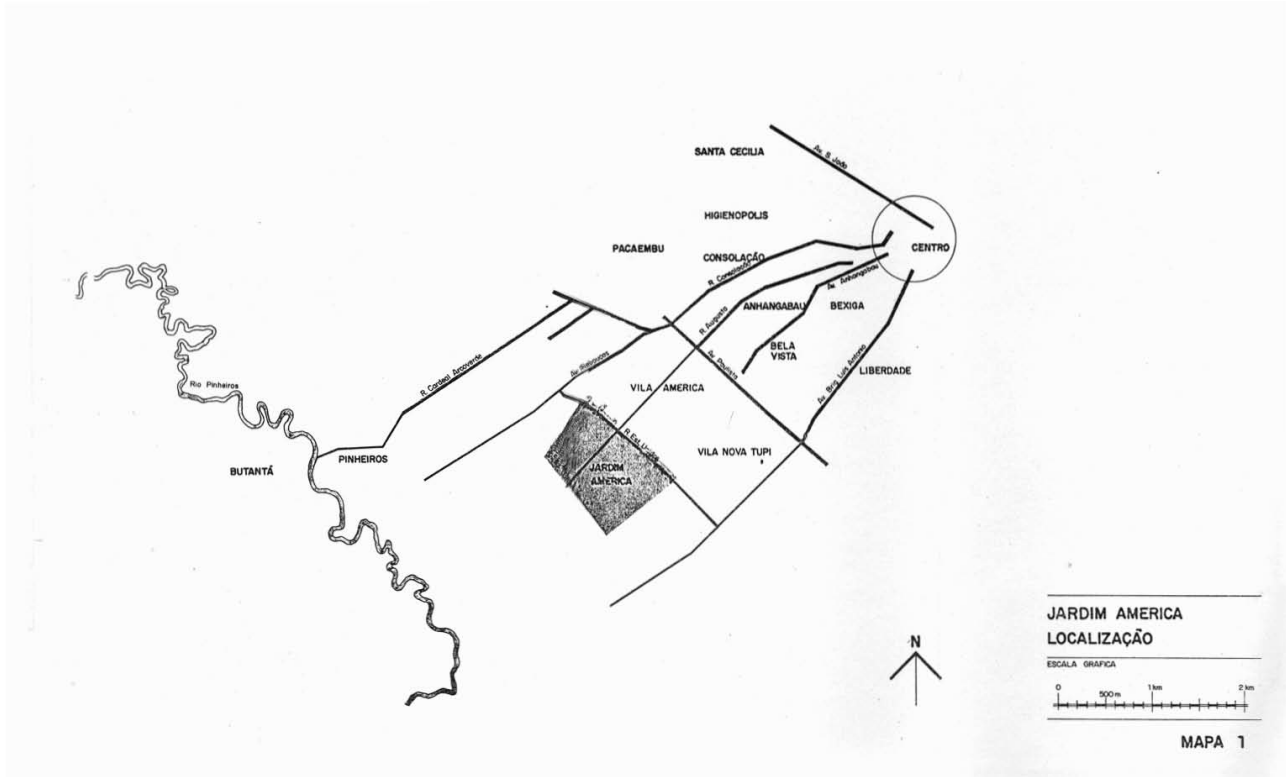
A City of São Paulo Improvements, fundada em 1911, entendeu o valor de uma rede muito bem conectada para que fosse possível rentabilizar ao máxi-

mo o potencial imobiliário que a cidade oferecia naquele momento. Faziam parte do Conselho Diretor da City no momento de sua fundação: o presidente Lord Balfour, também presidente da São Paulo Railway; o vice-presidente Bouvard, que à época prestava consultoria de projetos à Prefeitura; Cincinato Braga, deputado federal; Campos Sales, senador e ex-presidente da República; Quellenec, conselheiro da companhia do Canal de Suez e diretor da Rio de Janeiro Tramway; entre outros nomes de investidores britânicos e franceses. Apenas um ano depois, a Cia City era proprietária de 37% de toda área urbana da cidade (ROLNIK, 1997, p.134).

A partir de 1913, a City começa a direcionar seus esforços para uma região não contígua à área urbana e considerada, até então, inóspitas devido a sua alta umidade e trechos alagáveis. O futuro bairro Jardim América, a sudoeste da recém-inaugurada Av. Paulista, se tornou o foco de atenção da empresa depois que o plano do empreendimento Pacaembu não teve seu parcelamento aprovado pela Prefeitura por descumprir as dimensões estipuladas e por apresentar muitas sinuosidades no traçado das ruas.

Ao se tornar protagonista nos planos da City, o Jardim América deveria contar com os serviços básicos urbanos para alcançar a rentabilidade planejada e, portanto, a companhia teve de articular sua rede de contatos e influência para garantir tais condições ao bairro. Para tanto, acordos foram feitos com companhias prestadoras desses serviços nos quais a City se oferecia para financiar os custos de instalação e depois ser ressarcida com a receita proveniente do consumo ou a empresa também poderia oferecer terrenos do empreendimento como pagamentos para extensão desses serviços até a região, como ocorreu com a São Paulo Gas Company e a São Paulo Light & Power.

Dentro da esfera pública, a influência da City também foi fundamental para garantir a elevação dos preços de suas terras na várzea do Pinheiros. Entre os privilégios que a companhia usufruiu está o asfaltamento do bairro que foi realizado inteiramente pela Prefeitura em troca da concessão de terrenos de sua propriedade para que fosse aberta a avenida Nove de Julho (no âmbito do Plano de Avenidas de Prestes Maia) o que, na realidade, valorizaria o bairro ao criar essa importante externalidade que foi a ligação expressa dessa região ao centro. Além disso, isenções de impostos e a priorização da extensão das redes de água e esgoto, pertencentes a repartição estadual, aconteceram em detrimento aos cofres públicos e das áreas mais densas da cidade que



urgiam por infraestruturas básicas.

Por fim, para que o modelo urbanístico e seu consequente valor estético e de exclusividade fossem perpetuados se tornou imprescindível uma legislação que resguardasse esse caráter do bairro. Isso porque o momento pelo qual a maior parte da cidade (principalmente em locais menos privilegiados e de alta densidade) passava era de transformações desenfreadas que aconteciam muito mais rápido do que a atuação do poder público poderia controlar – até porque os interesses e as prioridades, como acabou de ser discutido, não estavam direcionados às regiões que mais careciam da ordenação e estruturação do Estado.

Com esse intuito, além das diretrizes que já faziam parte dos contratos de compra e venda da própria loteadora (as quais serão apresentadas mais adiante), houve uma pressão para que essas mesmas normas fossem garantidas via legislação municipal. Em 1929, as características tanto de ocupação (gabarito, recuos, posição de edículas) quanto o uso exclusivamente residen-

cial foram incorporados em um decreto municipal e em 1934, essas características foram oficializadas em um decreto-lei pela Prefeitura.

É importante ressaltar aqui o valor que a exclusividade proporcionava ao bairro que surgia, tanto em termos monetários (na elevação dos preços dos imóveis) quanto na questão ideológica e cultural que começava a se instaurar na cidade e seria levada mais adiante, continuando a sudoeste, nos outros loteamentos exclusivamente residenciais que iriam suceder o êxito do Jardim América da Companhia City ao longo das próximas décadas: tais como City Butantã, Alto de Pinheiros e Lapa.

Experiência do modelo cidade-jardim em São Paulo: o caso do Jardim América

No perímetro estudado, dois principais bairros se destacam no que diz respeito ao plano urbanístico projetado para orientar suas respectivas implantações, sendo eles: o Jardim América e, seu sucessor e vizinho, o Jardim Europa. Por ter sido o pioneiro do modelo Garden City no cenário brasileiro e, dessa forma, ter mais bibliografia e referências a seu respeito, o Jardim América será tratado com maior atenção e profundidade nessa seção.

A teoria das Garden City foi originalmente concebida por Ebenezer Howard, teórico inglês, em 1898, na qual o autor apresenta um esquema ideal de uma cidade autônoma, de gestão comunitária, dimensão limitada e caracterizada por altas taxas de áreas verdes – o que seria uma alternativa para o caos e a decadência dos centros urbanos que se consolidavam (WOLFF, 2001). Esse modelo foi de fato posto em prática pela primeira vez em Letchworth, em 1903, considerada a primeira cidade-jardim da história e desenhada pelos próprios ingleses que iriam, quase uma década depois, traçar o Jardim América: Raymond Unwin e Barry Parker.

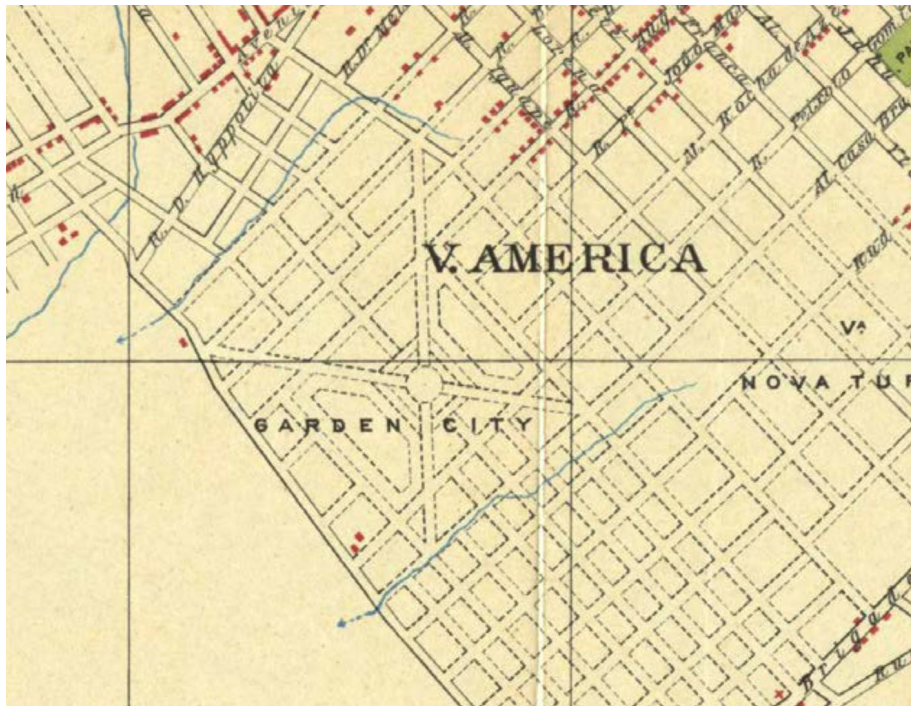
Ao se debruçar sobre as teorias que embasaram o pensamento da cidade-jardim depara-se, para além da concepção formal, com um grande valor atribuído por Howard à importância da qualidade das moradias. De acordo com Wolff (2001, p.22):

“Para Howard, menos diretamente preocupado com arquitetura e urbanismo, as cidades-jardim eram alternativas para o caos urbano e não apenas do ponto de vista formal. Uma dimensão importante e fundamental de sua teoria dizia respeito a proporcionar habitações dignas para as classes trabalhadoras. Era uma proposta de comunidade moralmente equilibrada e autônoma, cujas habitações seriam alugadas através de cooperativas”.

Com base na leitura das seções anteriores, fica claro certo estranhamento entre os valores iniciais do modelo de cidade-jardim e a forma como ele foi implantado em São Paulo. De fato, os princípios estabelecidos inicialmente para esse tipo de ocupação parecem ser diametralmente opostos àqueles aplicados em solo brasileiro, mas os autores do projeto entenderam os interesses de rentabilidade dos empreendimentos assim como os apelos mercadológicos necessários para tanto e tiveram sua mentalidade adaptada e os princípios sociais e suas utopias colocadas de lado.

Em 1914, antes de Unwin e Parker serem convidados pela City para desenhar o Jardim América, um primeiro projeto para o bairro foi apresentado

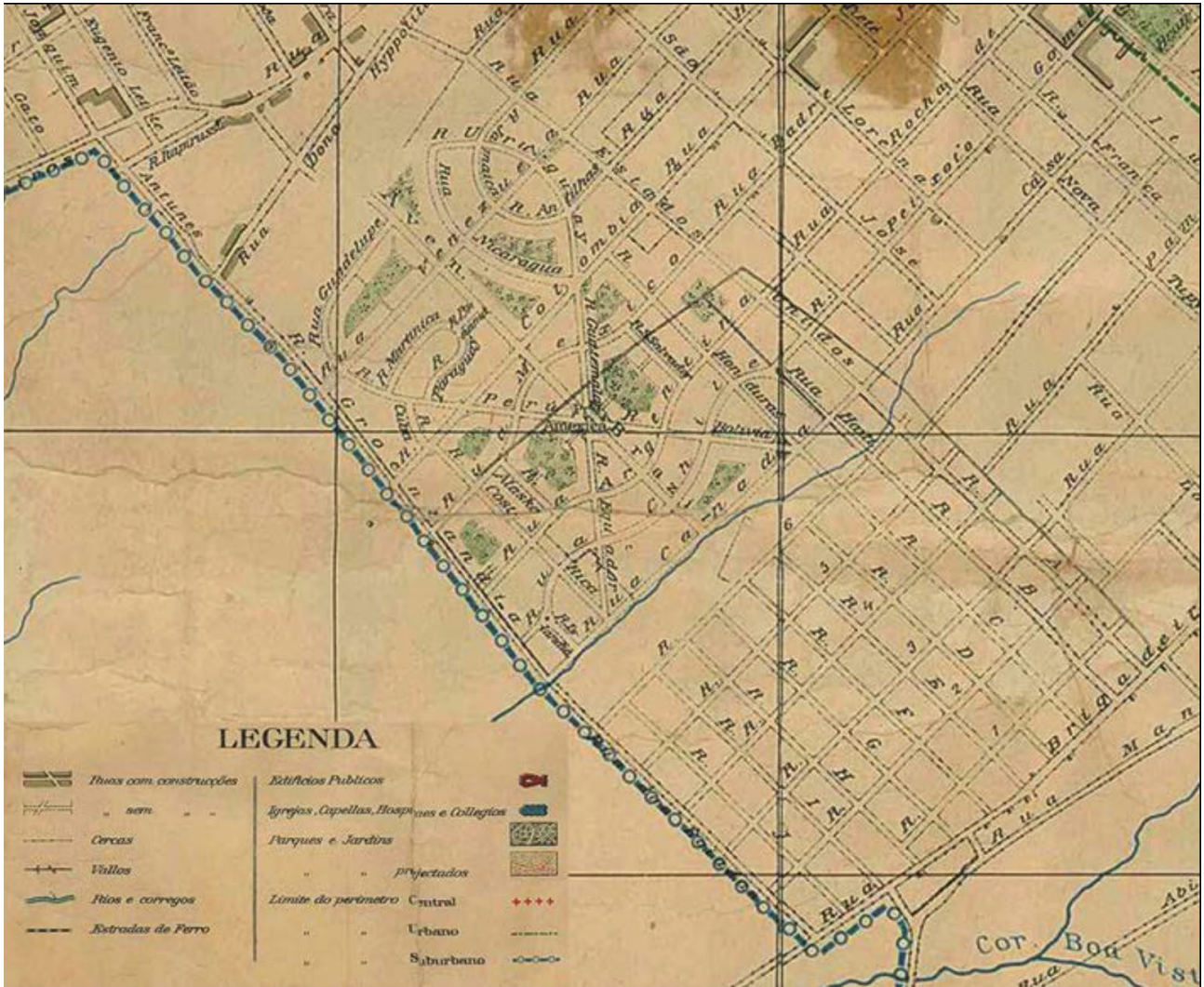
5. Planta do projeto do Jardim América de autoria desconhecida, de 1914.



e aprovado pela prefeitura. O bairro que, à época, era denominado de Villa América, teria seu traçado baseado em eixos monumentais e na ortogonalidade. Entretanto, menos de um ano depois, esse plano seria substituído pelo desenho realizado pelos dois ingleses no qual, ainda que as avenidas principais tenham sido mantidas, demonstrou grandes diferenças no traçado das ruas internas que passariam a ser longas e sinuosas, possibilitando grandes quadras com jardins internos.

Inicialmente, como a teoria original de Howard indicava, o bairro seria dotado de certa autonomia em relação ao restante da cidade e tinha previsto parcelas do empreendimento para o uso não residencial. Entretanto, Parker foi convidado a passar alguns meses em São Paulo para que ele pudesse observar e estudar de perto a região e, durante a estadia, ele optou por reverter esse partido do projeto e determinou que o uso fosse estritamente residencial – à exceção de uma igreja, um clube e ao longo do eixo da rua Estados Unidos que marcava o limite do bairro. Essa característica da exclusividade se tornaria um importante uma marca do Jardim América e um chamariz mercadológico que seria levado adiante pela City para os empreendimentos realizados posteriormente.

Além da mudança no uso, Barry Parker alterou o desenho de algumas quadras com o intuito ampliar o número de praças e também interromper ruas muito longas. A quantidade de cruzamentos foi reduzida para que houvesse uma distinção mais clara entre as ruas de passagens e as locais e o aumentou o número de jardins internos para potencializar o atrativo da vegetação do bairro. Além disso, foram criados acessos de pedestres aos jardins no miolo de quadra para possibilitar a entrada de não moradores daquilo que Parker acreditava ser um espaço “semi-público”.



Legislações de Zoneamento em São Paulo

7. *Em amarelo,
as Zonas
Exclusivamente
Residenciais 1
(ZER-1)*

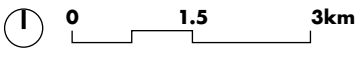
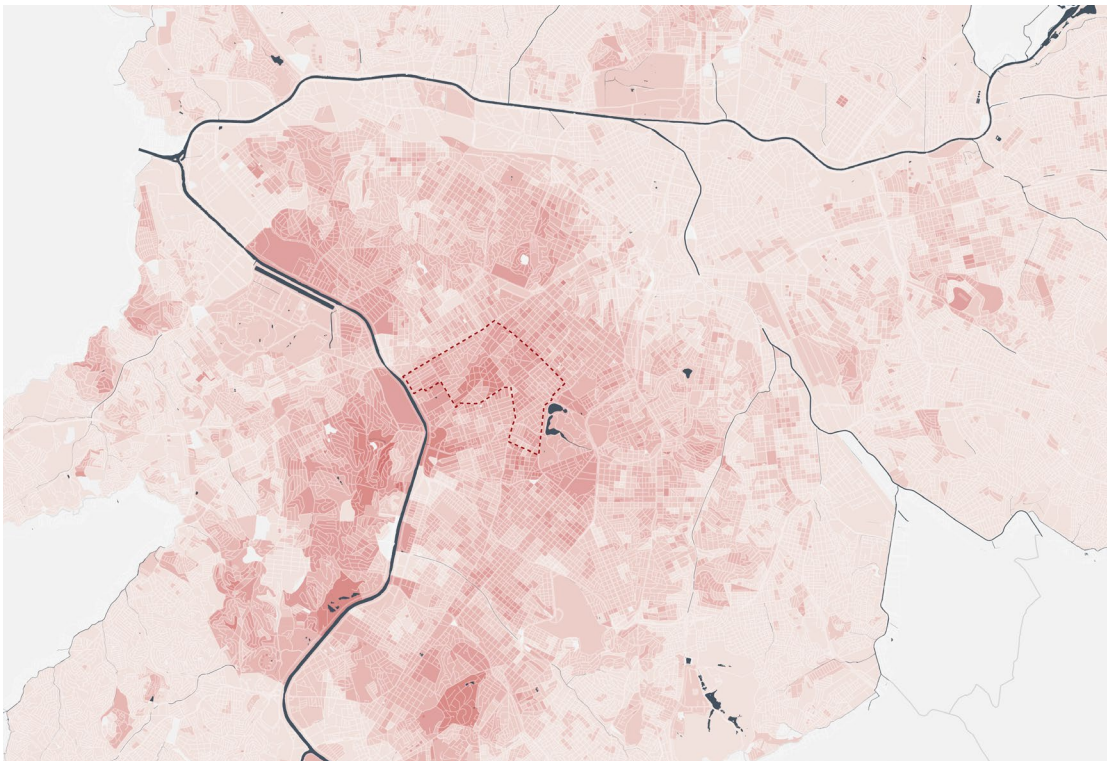
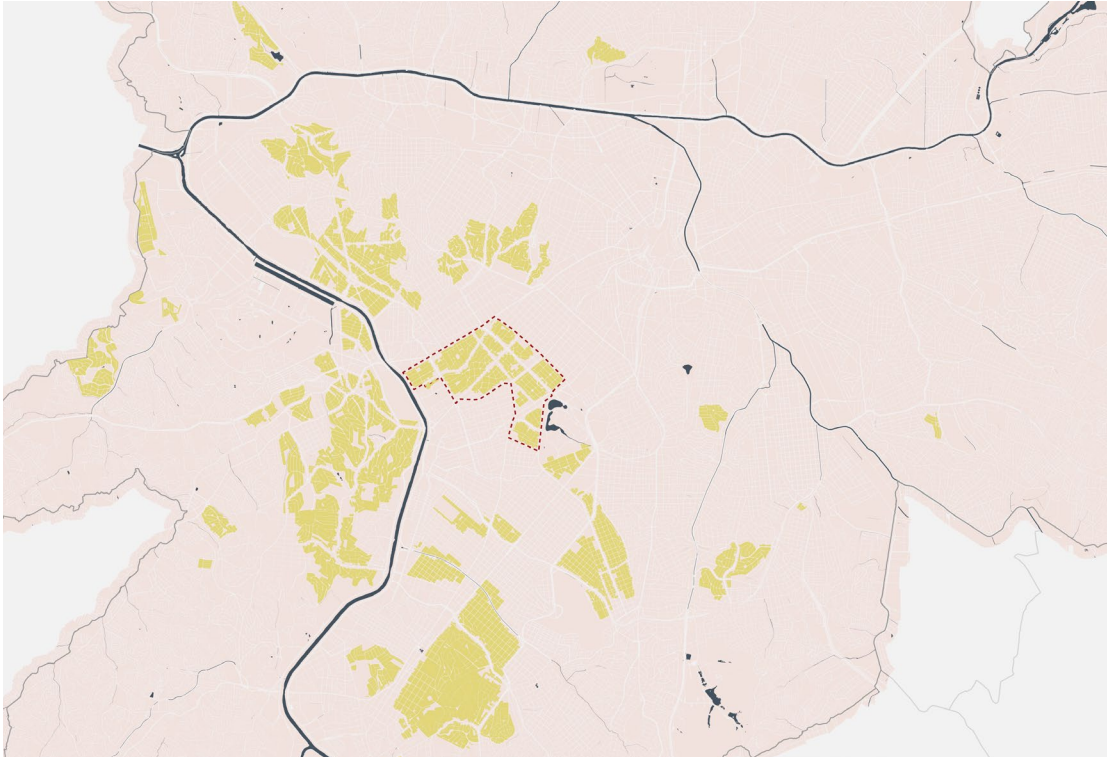
Segundo Villaça (1998), assim como em outras metrópoles brasileiras, a estruturação espacial na cidade de São Paulo foi fundamentalmente pautada pelos bairros estritamente residenciais das classes altas cuja localização é definida em torno das melhores vantagens do espaço urbano. A segregação espacial estabelecida a partir da concentração da população de alta renda em regiões mais privilegiadas da cidade se consolida e se mantém através de três mecanismos: um de natureza econômica (o mercado imobiliário), um de natureza política (o controle do Estado) e um outro por meio da ideologia (aspecto cultural). Nesse capítulo será aprofundado unicamente aquilo que diz respeito ao segundo mecanismo citado, ou seja, o papel do Estado na elaboração e implementação de legislações que orientaram e favoreceram o desenvolvimento de determinado território da cidade – no caso, dos bairros dos Jardins.

Sem dúvida, o instrumento de maior importância estratégica foi o estabelecimento - rígido e precoce – de regras e normas de regulação no que dizia respeito ao uso e ocupação dos terrenos. Este conjunto de parâmetros estava intimamente vinculado à concepção do plano urbano projetado para o bairro de forma a caracterizar e uniformizar a região e, por representar tamanha importância, estava assegurado por cláusulas contratuais já no momento da compra dos terrenos. Dessa forma, ficou garantido que o desenvolvimento dos bairros não ocorreria de forma espontânea e desordenada - como então acontecia com o restante da cidade – de forma a comprometer os interesses de valorização da região.

8. *Renda mensal
por domicílio
(IBGE,2010)*

Dessa forma, esse capítulo propõe se aprofundar nos processos de implementação e nas características dessas legislações, entendendo que essa perspectiva auxilia na compreensão do desenvolvimento e da consolidação dos bairros estudados.

O zoneamento municipal pode ser entendido como um conjunto de normas que definem parâmetros de uso e ocupação em uma cidade, variando de acordo com potenciais e limitações identificados pelo poder público em determinadas porções do território. As primeiras intenções de controle sobre o crescimento da cidade datam do século XIX, mas durante as três primeiras décadas do século XX as regulamentações ainda eram pontuais e tratavam, em sua grande maioria, da ocupação dos lotes e não dos seus respectivos usos.



Foi em 1931 que o então prefeito Anhaia Mello incorporou ao Ato 127 normas de “zoneamento” que faziam parte dos empreendimentos da Companhia City e, com isso, pela primeira vez a legislação de uso e ocupação do solo cria uma zona funcional estritamente residencial (FELDMAN, 2018). Esse marco dá início a uma longa sequência de regulamentações nas quais a Administração Pública favoreceu e instrumentalizou a preservação dos bairros do Jardins, visando assegurar a exclusividade que garantia a valorização das propriedades.

Em 1934, a delimitação da zona do Jardim América foi incorporada no artigo 40 do chamado Código de Obras Arthur de Saboya. Entretanto, a Prefeitura novamente se viu pressionada pela Companhia City e uma parcela dos moradores do Jardim América e Europa diante da possibilidade que o artigo abria para uma futura zona comercial nos bairros. Em resposta, foi instaurado o Decreto de 1937 que regulamentava pela primeira vez um conjunto que articulava o uso, altura e área numa mesma zona (FELDMAN, 2018). Com isso, foi definido com precisão o caráter e padrão do bairro e garantiu a uniformização da tipologia que dava identidade ao lugar.

O Jardim América permaneceu como a única zona demarcada até 1954, quando foram incluídos também os bairros Jardim Paulistano, Jardim Europa, Vila Primavera e Vila Paulista. Apenas em 1972 o primeiro zoneamento municipal foi aprovado e nele os bairros dos Jardins entraram para a categoria de Zona Estritamente Residencial (Z1), com as respectivas regulamentações para usos, recuos, gabarito, taxa de ocupação, coeficiente de aproveitamento, tamanho do lote e testada mínima.

Com apenas sete anos de vigência do zoneamento municipal, em 1979, ocorre o primeiro desgaste da legislação como instrumento de proteção dos bairros. Dividindo a Zona Estritamente Residencial em duas partes, o eixo da Rua Colômbia e Av. Europa passou a ser demarcado como zonas de corredores (CR1) nas quais o uso de serviços poderiam ser permitidos. A flexibilização foi logo entendida como uma ameaça ao exclusivo patrimônio construído e preservado por décadas com tanto empenho e acabou desencadeando uma ampla mobilização da população residente nos bairros. Assim, o movimento - protagonizado pela Sociedade dos Amigos dos Jardins América, Europa e Paulistano (Sajep) - viu no tombamento um instrumento mais estável de preservação dos bairros e, portanto, iria articular nos anos em que se seguiram um processo que culminaria na proteção do perímetro pelo CONDEPHAAT.

9. Zoneamento nº
13.885, 25 de agosto
de 2004. Zoneamento
anterior

10. Zoneamento nº
16.402, 22 de março
de 2016. Zoneamento
atual

Legislações de Zoneamento em São Paulo

A Lei no 16.402 de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo é a que rege atualmente o zoneamento de todo município de São Paulo. Foi aprovada em 22 de março de 2016 e no que se refere às ZERs-1, as ZCor-1 e ZCor-2 - as zonas que compreendem majoritariamente o perímetro estudado - a legislação mostrou alguns avanços em determinados aspectos e em outros a legislação se manteve muito próxima àquela anterior de 2004.

Para as Zonas de Corredores, houve um avanço no sentido de conseguir demarcar os lotes que de fato faziam parte desta categoria, pois na legislação vigente anterior a esta as Zonas de Corredores que atravessam as ZERs-1 estavam sinalizadas apenas pelo eixo central do logradouro e, portanto, poderia abrir razoável ambiguidade na interpretação de alguns casos específicos.

Quanto aos parâmetros da ZER-1, nada foi alterado – exceto pelo aumento de 9 para 10 metros do gabarito máximo permitido nessa categoria e a taxa de ocupação que até então havia sido de 0,7 e passou a ser 0,5.

CARACTERÍSTICAS DAS ZONAS DE USO	ZONA DE USO	COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO			CARACTERÍSTICAS DE DIMENSIONAMENTO E OCUPAÇÃO DOS LOTES					RECUOS MÍNIMOS (m)		
		MÍNIMO	BÁSICO	MÁXIMO	TAXA DE OCUPAÇÃO MÁXIMA	TAXA DE PERMEABILIDADE MÍNIMA	LOTE MÍNIMO (m²)	FRENTE MÍNIMA (m)	GABARITO DE ALTURA MÁXIMO (m)	FRENTE	FUNDOS E LATERAIS	
											ALTURA DA EDIFICAÇÃO MENOR OU IGUAL A 6,00 m	ALTURA DA EDIFICAÇÃO SUPERIOR A 6,00 m
ZER - BAIXA DENSIDADE	ZER-1/01 a ZER-1/04 (h)	0,05	1,00	1,00	0,50	0,30 (m) art. 10 e 11	250 m²	10,00 m	9,00 m	5,00 m	NÃO EXIGIDO (g)	(g) (c)

Quadro 3 – Parâmetros de ocupação, exceto de Quota Ambiental

TIPO DE ZONA	ZONA (a)	Coeficiente de Aproveitamento		Taxa de Ocupação Máxima		Gabarito de altura máxima (metros)	Recuos Mínimos (metros)	Cota parte máxima de terreno por unidade (metros²)				
		C.A. mínimo	C.A. básico	C.A. máximo (m)	T.O. para lotes até 500 metros²				T.O. para lotes igual ou superior a 500 metros²			
Preservação	ZPR	ZPR	0,05	1	1	0,5	0,5	10	5	NA	3	NA
	ZER	ZER-1	0,05	1	1	0,5	0,5	10	5	NA	3	NA
		ZER-2	0,05	1	1	0,5	0,5	10	5	NA	3	NA
		ZERa	NA	1	1	0,5	0,5	10	5	NA	3	NA
	ZPDS	ZPDS	NA	1	1	0,35	0,25	20	5	NA	3	NA
		ZPDSr	NA	0,2	0,2	0,2	0,15	10	5	NA	3	NA
	ZEPAM	ZEPAM	NA	0,1	0,1	0,1	0,1	10	5	NA	3	NA

O processo de tombamento e a atuação das associações de moradores

Conforme será estudado nesta próxima seção, não seria possível compreender o passado do Jardins sem abordar a atuação que as associações de moradores exerceram – e ainda exercem - neste território. Foi somente a partir da força e articulação desse movimento que o processo de tombamento se concretizou e logrou garantir até os dias atuais o caráter exclusivamente residencial na maior parte da região.

Apesar da Sociedade dos Amigos dos Jardins América, Europa e Paulistano (Sajep) já existir desde 1967, o momento apontado como marco inicial de atuação da organização acontece em 1973 quando surgem as primeiras revisões do zoneamento aprovado no ano anterior (PAULA, 2008). É neste momento que surgem as primeiras tentativas de flexibilização do zoneamento a favor da comercialização de alguns lotes na Av. Europa o que faria com que o eixo deixasse de ser uma zona exclusivamente residencial (Z1) para se tornar uma área comerciável (Z2). Com isso, dá-se início a uma sucessão de embates de interesses que envolveriam a municipalidade, associações de moradores e empresários em torno dos rumos do desenvolvimento e apropriação dos Jardins. Em mais de uma ocasião a prefeitura teve de recuar em seu posicionamento frente à pressão exercida direta ou indiretamente pelos moradores da “área mais nobre de São Paulo”³ e, com isso, anular emissões de alvarás e até mesmo embargar obras já iniciadas.

Estas disputas são interessantes de serem analisadas sob a perspectiva da influência política que evidentemente os moradores (principalmente dos Jardins América e Europa) exerciam nas esferas de poder daquele momento. Portanto, cabe ressaltar que a Sajep foi criada durante a Ditadura Militar como uma organização cunhada no exercício de um direito civil enquanto moradores de um bairro. Dada a situação política vigente, apenas um grupo de pessoas com plena consciência do seu patamar social, político e econômico teria a tranquilidade de reivindicar os instrumentos legais disponíveis que garantiriam aquela movimentação e, assim, enfrentar e coibir posicionamentos da Prefeitura que fossem de encontro com seus interesses. Nestes embates, a imprensa local também teve importante contribuição na pressão exercida sobre os responsáveis pelas decisões que impactavam o território, como a Prefeitura e a Câmara de Vereadores e, não à toa, grande parte da documentação presente no processo de tombamento é composta de material

da imprensa (PAULA, 2008).

Todos esses indícios apontam para o nível alto e a abrangência da articulação que os moradores dessa região eram capazes de coordenar para que suas reivindicações fossem atendidas, mesmo em um momento de um regime autoritário muito repressivo.

Ainda assim, o acelerado processo de expansão da cidade e as consequentes pressões do mercado ameaçavam mudanças estruturais na região, o que levou o movimento de moradores a recorrer a órgãos mais definitivos de proteção. Com isso se inicia um longo processo de pedido de tombamento por parte da Sajep para que os bairros em questão tivessem suas características exclusivas preservadas.

Os argumentos expostos pelo movimento residiam parte na contribuição histórica que o traçado e os parâmetros de ocupação representavam e parte na área verde que a região abrigava. Entretanto, parece mais plausível pelas condutas prévias e trajetória da Sajep ao longo dos anos, que a principal intenção fosse assegurar o caráter estritamente residencial da região (PAULA, 2008). Uma vez colocado em pauta, o debate público suscitou posicionamentos de importantes nomes na área de estudo da arquitetura e urbanismo, como o arquiteto e historiador Carlos Lemos. Suas colocações em artigo publicado na Folha de S. Paulo em 1977 expõem a complexidade da questão e enfatiza quais as características nas quais ele enxerga grande valor e que, dessa forma, deveriam de fato ser entendidas como patrimônio da cidade de São Paulo.

“O zoneamento paulistano constatou esse grande “pulmão verde” que é toda essa baixada constituída pelos Jardins [...]. Toda essa imensa zona residencial densamente arborizada constitui inegavelmente um patrimônio ambiental urbano que necessita proteção urgente e, disso, toda a população deve estar consciente.[...] Na verdade, é secundária a função residencial, a natureza e qualidade de quem habita a região. E mesmo a arquitetura local é sem interesse maior, pois é posterior ao ecletismo histórico, continuando, no entanto, a mostrar aquela natureza variedade de soluções típicas dos anos vinte, onde predominavam os estilos “missões” especialmente as mexicanas, o neocolonial, o art-deco e outras soluções estilísticas exóticas. É certo que essa miscelânea de gostos e soluções arquitetônicos também representa um estágio

cultural de nossa classe conservadora que habita o local e, portanto deve ser considerada como documento alusivo a uma época e uma sociedade. E há, também de permeio, obras importantes de arquitetos de renome. Alguns exemplares podem mesmo ser considerados verdadeiros bens culturais. Mas a grande massa de edificações é vulgar. Seria interessante a preservação de exemplares mais representativos, de conjuntos residenciais dignos de preservação com fins documentais. O que deverá ser conservado a todo custo, porém, é o verde, o verdadeiro patrimônio e também a escala a taxa de ocupação dos lotes. Deverá ali ser mantido a todo custo o uso do solo estruturado em relação às características dessa região de exceção descoberta pelo zoneamento.”⁴

11. Abaixo-assinado solicitando tombamento do Jardim América e Jardim Europa (fl.1)

Nessa linha de raciocínio, fica claro: primeiramente, a oposição de Lemos aos reais motivos que conduziam a associação de moradores e, em segundo lugar, que as virtudes que deveriam ser preservadas segundo o arquiteto diziam respeito à vegetação abundante e a ocupação das edificações no terreno – qualidades essas que não estão necessariamente vinculadas ao uso exclusivamente residencial e ao padrão unifamiliar até então instaurado.

Considerando que a questão ambiental defendida como prioritária por Carlos Lemos era um assunto ainda bastante incipiente na sociedade brasileira, é pouco provável que essa tenha sido a motivação principal quando o pedido pelo tombamento foi protocolado com um abaixo assinado em 1985. Essa ideia se torna ainda mais plausível pela forma com que foi redigido o documento no qual 800 moradores reivindicavam preservar “o caráter estritamente residencial da área como patrimônio urbanístico, e também do paisagismo, da arquitetura e do meio ambiente que o conjunto de vias públicas destes bairros representa e significa para a cidade” (CONDEPHAAT, Processo 23372/85, v. 2, fl. 232 em FELDMAN, 2018).

Portanto, a ideia que sobressai é de que a principal característica a ser preservada seria o caráter estritamente residencial, quase como se as outras qualidades e valores emanassem a partir desse aspecto central.

Não cabe aqui investigar os pormenores dos estudos e pareceres que serviram de alicerce para tomada a decisão. O fato foi que no ano seguinte, em 1986, o Conselho de Defesa do Patrimônio Histórico, Arqueológico, Artístico e Turístico do Estado (CONDEPHAAT) aprovou o tombamento do Jardim Europa, América, Paulista e Paulistano quanto ao:

Exmo. Sr. Dr. MODESTO CARVALHOSA

DD. PRESIDENTE DO CONSELHO DE DEFESA DO PATRIMONIO HISTÓRICO
ARQUEOLÓGICO DO ESTADO DE SÃO PAULO (CONDEPHAAT)

1/P
232

Os Abaixo assinado solicitam ao Exmo. Sr. Jorge da Cunha Lima DD. Secretário de Cultura do Estado de São Paulo e Exmo. Sr. Modesto Carvalho DD. Presidente do Conselho de Defesa do Patrimônio Histórico, Arqueológico, Artístico e Turístico do Estado o tombamento dos Jardins Europa e America para a preservação do caracter estritamente residencial da área como patrimônio Urbanístico, e também do paisagismo, da arquitetura e do meio ambiente que o conjunto de vias públicas destes bairros representa e significa para a cidade de São Paulo.

- | | |
|--------------------------------------|--|
| 1- <i>Reisio J. Costa</i> | 13- <i>Jean de Godt Bouilly</i> |
| 2- <i>Jorge Virgilio</i> | 14- <i>Maria Antonia</i> |
| 3- <i>Cláudio</i> | 15- <i>Jorge Mendes</i> |
| 4- <i>Henrique A. Lourenço Feres</i> | 16- <i>Alcides de</i> |
| 5- <i>Vasco X. da Costa</i> | 17- <i>[Signature]</i> |
| 6- <i>Milton Pereira Moura</i> | 18- <i>Rajana Barbosa Pereira</i> |
| 7- <i>Andréia</i> | 19- <i>Helena</i> |
| 8- <i>Rui Bovi</i> | 20- <i>[Signature]</i> |
| 9- <i>Vakim Trendrup</i> | 21- <i>[Signature]</i> |
| 10- <i>David Blumstein</i> | 22- <i>[Signature]</i> |
| 11- <i>Penh G. Learm</i> | 23- <i>[Signature]</i> |
| 12- <i>Maria Inês Atella</i> | 24- <i>Christina C. Fontana Vieira</i> |



I. O atual traçado urbano, representado pelas ruas e praças públicas contidas entre os alinhamentos dos lotes particulares;

II. A vegetação, especialmente a arbórea, que passa a ser considerada como bem aderente;

III. As atuais linhas demarcatórias dos lotes, pois são também históricas estas superfícies, sendo o baixo adensamento populacional delas decorrentes tão importante quanto o traçado urbano.⁵

Quanto ao perímetro tombado, vale evidenciar a diferença entre as áreas que constam no pedido inicialmente solicitado que envolvia apenas o Jardim América e Europa, enquanto na resolução final do tombamento o perímetro incluiu também os Jardim Paulista e Paulistano. Isso ocorreu por uma reivindicação dos moradores destes bairros em torno da preservação do “pulmão verde” e o pedido foi acatado pelo então presidente do CONDEPHAAT, Jorge da Cunha Lima.

*12. Polígono de
Tombamento da
Resolução SC
13.02/1986.*

Apesar da uniformização que ocorreu ao longo dos anos sobre o imaginário dos “Jardins”, existem diferenças estruturais entre os quatro bairros compreendidos pelo tombamento. Até mesmo durante a experiência de caminhar por esses diferentes territórios com um olhar mais atento pode capturar alguns desses aspectos: o tamanho dos lotes e das construções, a quantidade e distribuição da vegetação, o traçado das ruas.

O tombamento reconhece e particulariza apenas um dos bairros pelo seu caráter pioneiro na reprodução do modelo de cidade-jardim no Brasil: o Jardim América. Como já foi aprofundado anteriormente, o bairro exerceu o papel de projeto piloto e foi largamente utilizado como referência para os loteamentos que se seguiram, tanto no Jardins como em outras regiões de São Paulo.

Isso se manifesta na resolução de tombamento de forma a identificar e proteger as características da volumetria e ocupação no terreno. Os parâmetros estipulados no documento foram originalmente traçados no próprio projeto formulado pela Companhia City e ao longo dos anos foram exigidos por diferentes instrumentos, desde o contrato de compra e venda até o próprio Código de Obras da municipalidade. Agora estavam protegidos pelo órgão, sendo eles:

1) A volumetria das construções existentes nesta data deverá ser mantida,

não sendo tolerado qualquer aumento na taxa de ocupação dos lotes construídos.

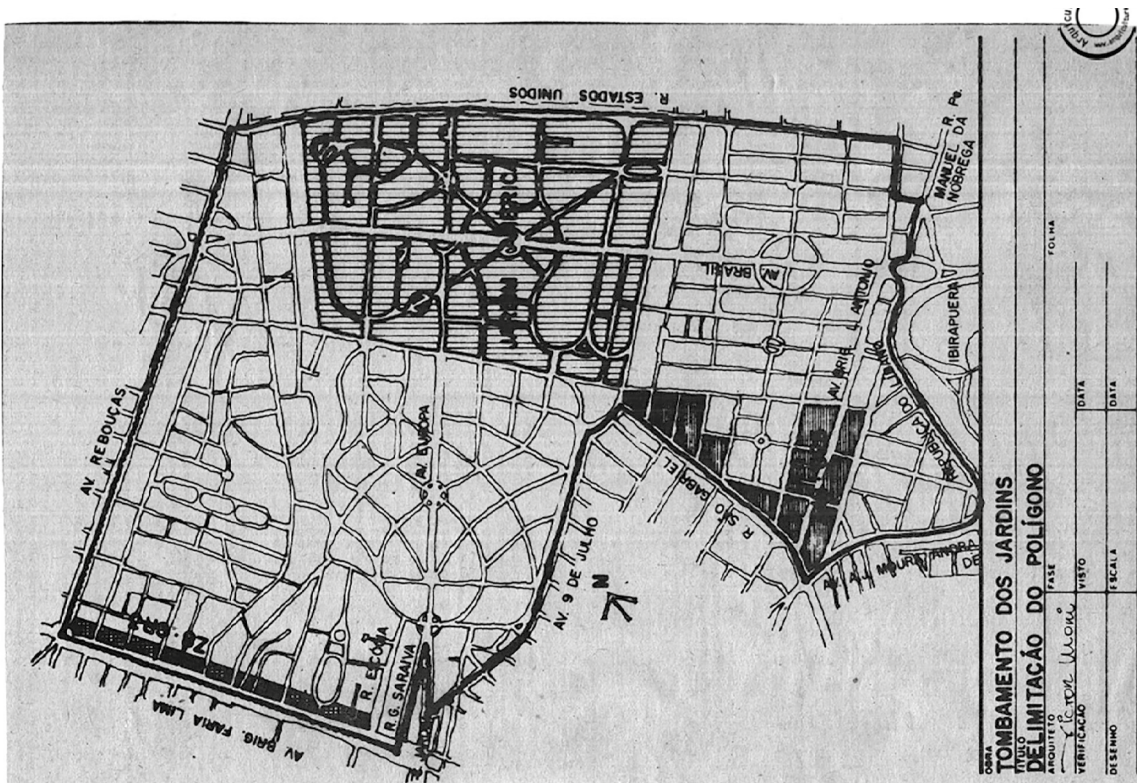
2) Nos terrenos hoje ainda desocupados as edificações serão regidas pelas seguintes normas:

- i. taxa de ocupação máxima de 1/3 da área do lote; ii. recuos de 6 metros de frente, 3 metros lateral, 8 metros de fundo; iii. altura máxima da construção de 10 metros (altura do telhado).⁶

Essas diferenças e particularidades dos loteamentos e seus respectivos traçados viários, estruturação dos lotes, tipologias e ocupações do terreno serão abordados com atenção mais adiante no trabalho.

Publicado no Diário Oficial de 25/1/86

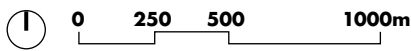
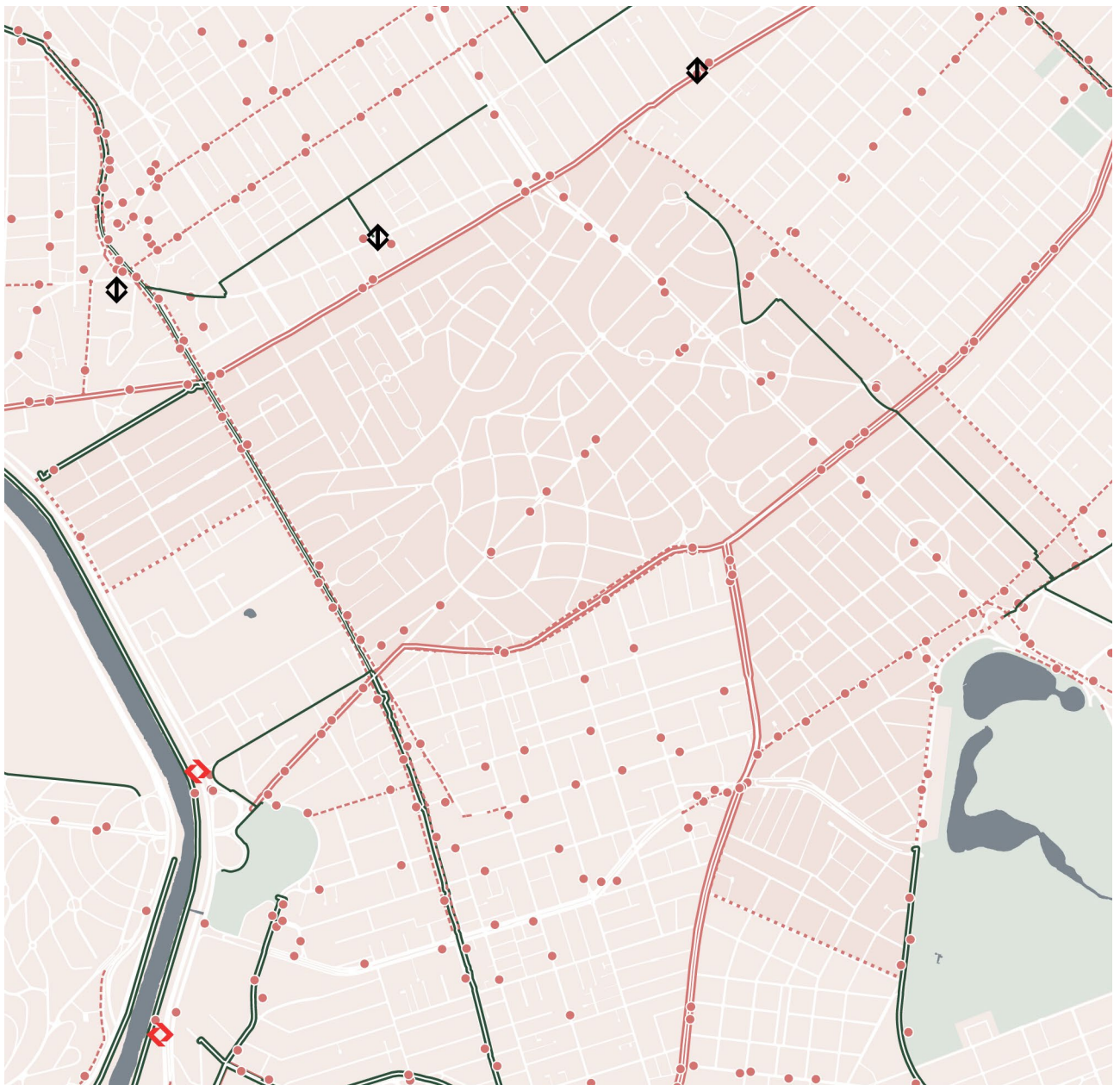
página 19/20 - Seção I



capítulo três

Compreensão do território

Infraestrutura de Transporte Público

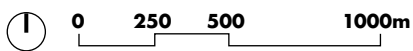
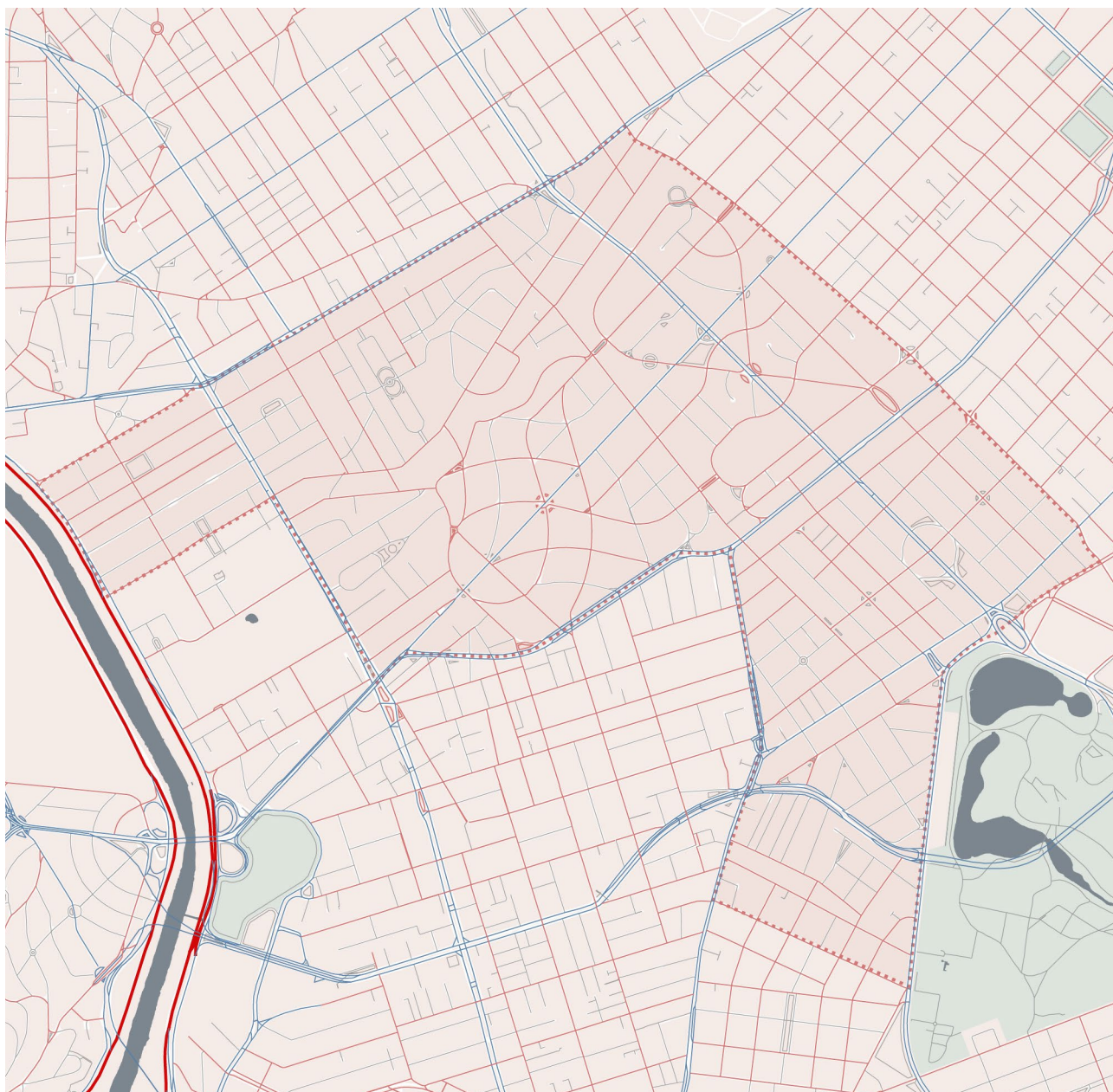


Base cartográfica: MDC/ Prefeitura de São Paulo - SMDU

Fonte dos dados: SPTrans, 2017 | SPTrans/CET, 2016 | SPTrans, 2019 | CET, 2016 | SMT/CPTM, 2019 | SMT/Metrô, 2018





- Faixa de ônibus
- Corredor de ônibus
- Ciclofaixa
- Ciclovias
- Ponto de ônibus
- ◆ Estação da CPTM
- ◆ Estação do Metrô

Hierarquia viária

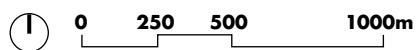
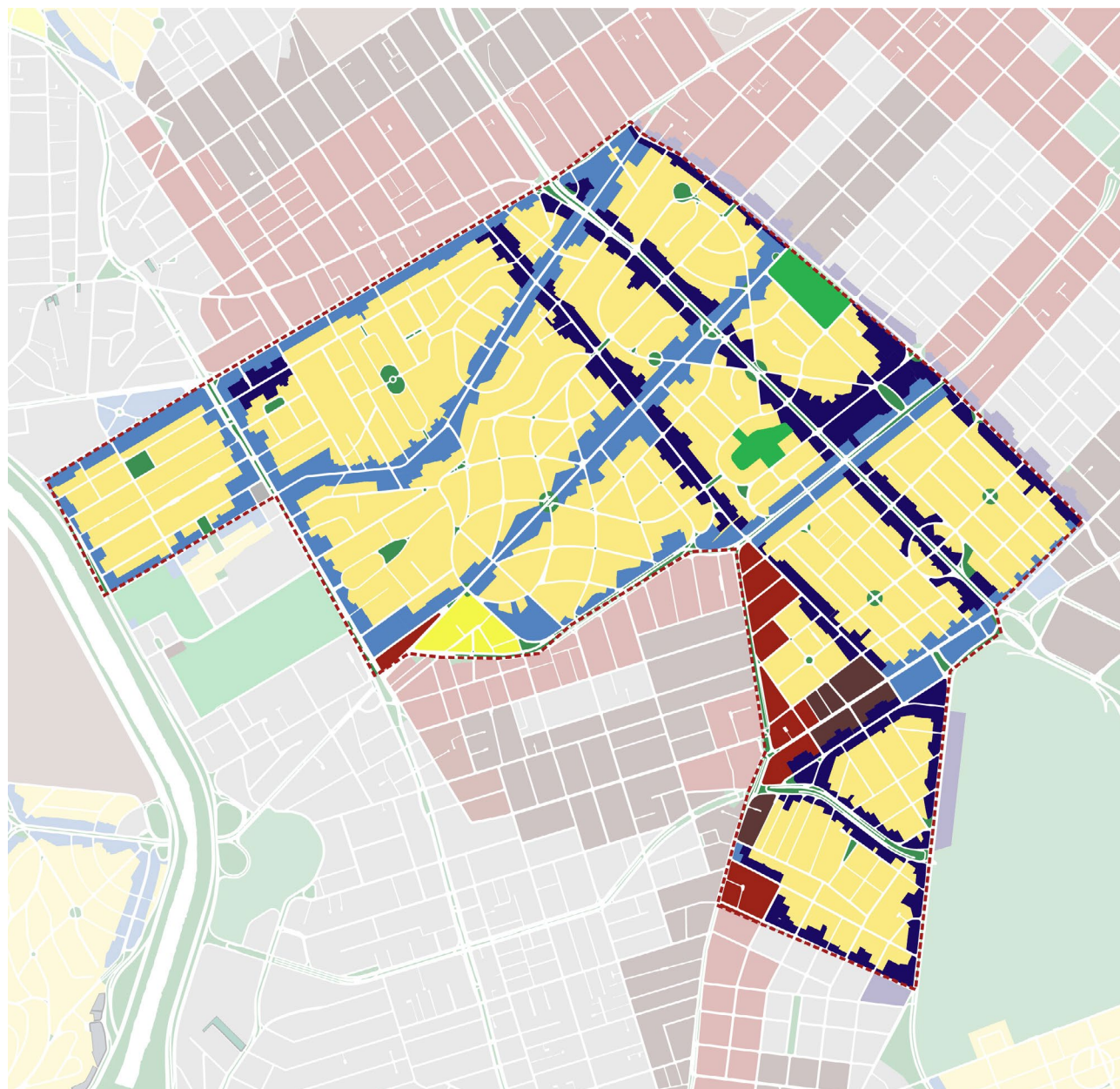


Base cartográfica: MDC/ Prefeitura de São Paulo - SMDU

Fonte dos dados: CET, 2019







-  Arterial
-  Coletora
-  Local
-  Vias de Trânsito Rápido

Infraestrutura de Transporte Público

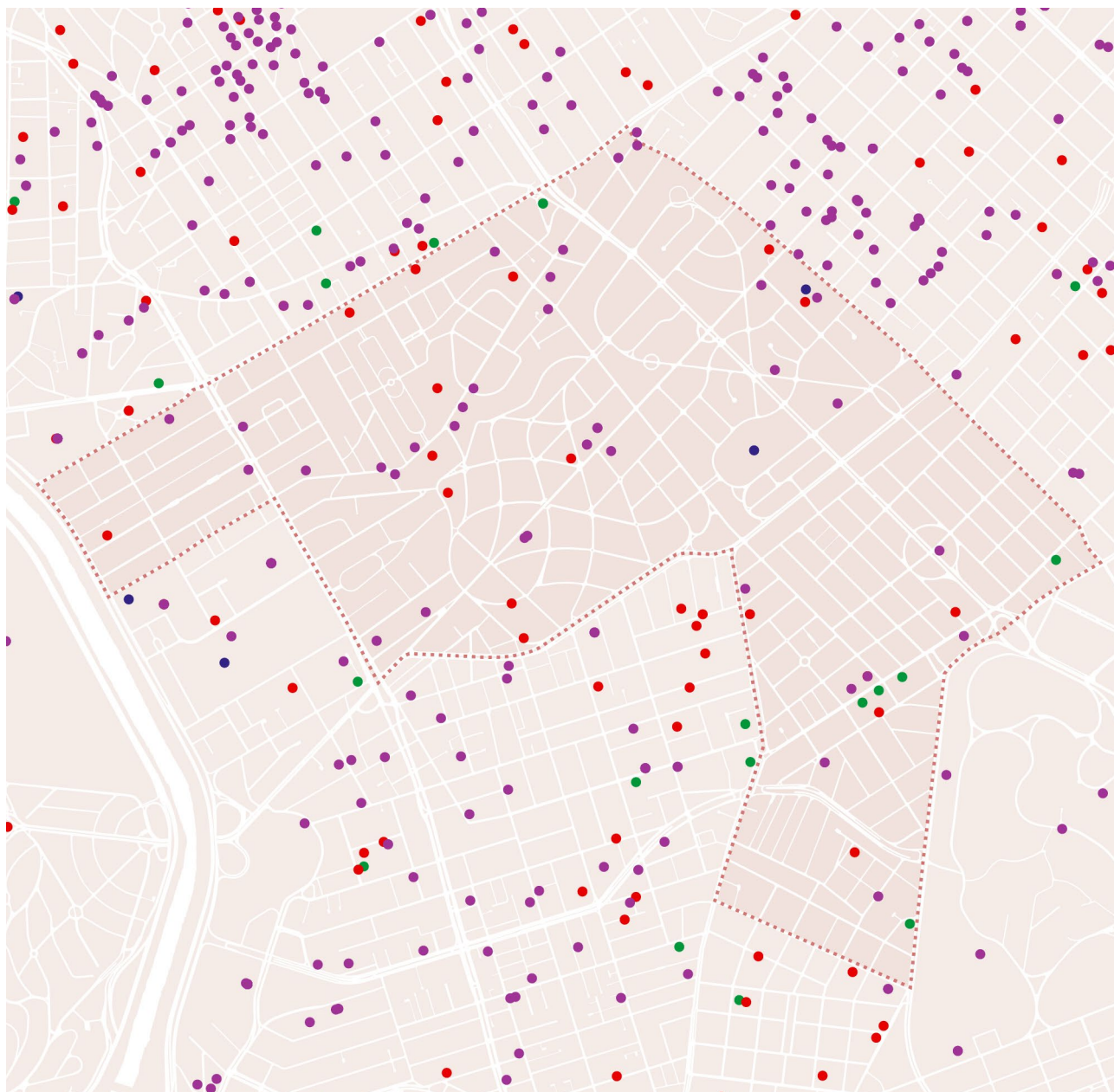


Base cartográfica: MDC/ Prefeitura de São Paulo
- SMDU

Fonte dos dados: SMDU/DEUSO, 2016

-  Zona Exclusivamente Residencial 1
-  Zona Corredor 1
-  Zona Corredor 2
-  Zona Eixo de Estruturação Urbana
-  Zona Centralidade
-  Zona Mista

Equipamentos públicos e privados



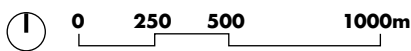
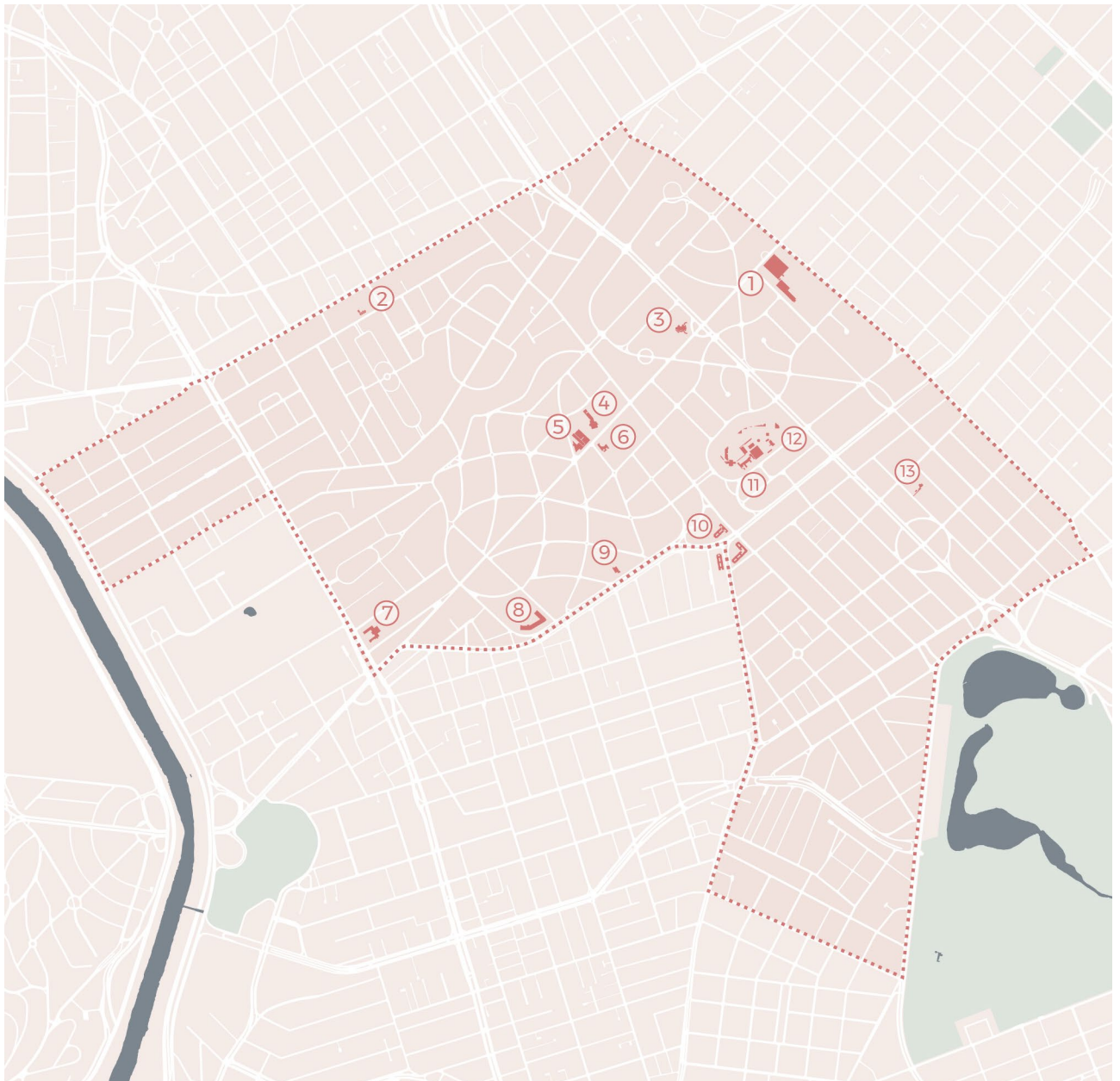
0 250 500 1000m

Base cartográfica: MDC/ Prefeitura de São Paulo - SMDU

Fonte dos dados: SMC, 2018 | SME, 2018 | SMS, 2018 | SMDU, 2018

- Equipamentos de Cultura
- Equipamentos de Educação
- Equipamentos de Saúde
- Equipamentos de Esporte

Edifícios notáveis

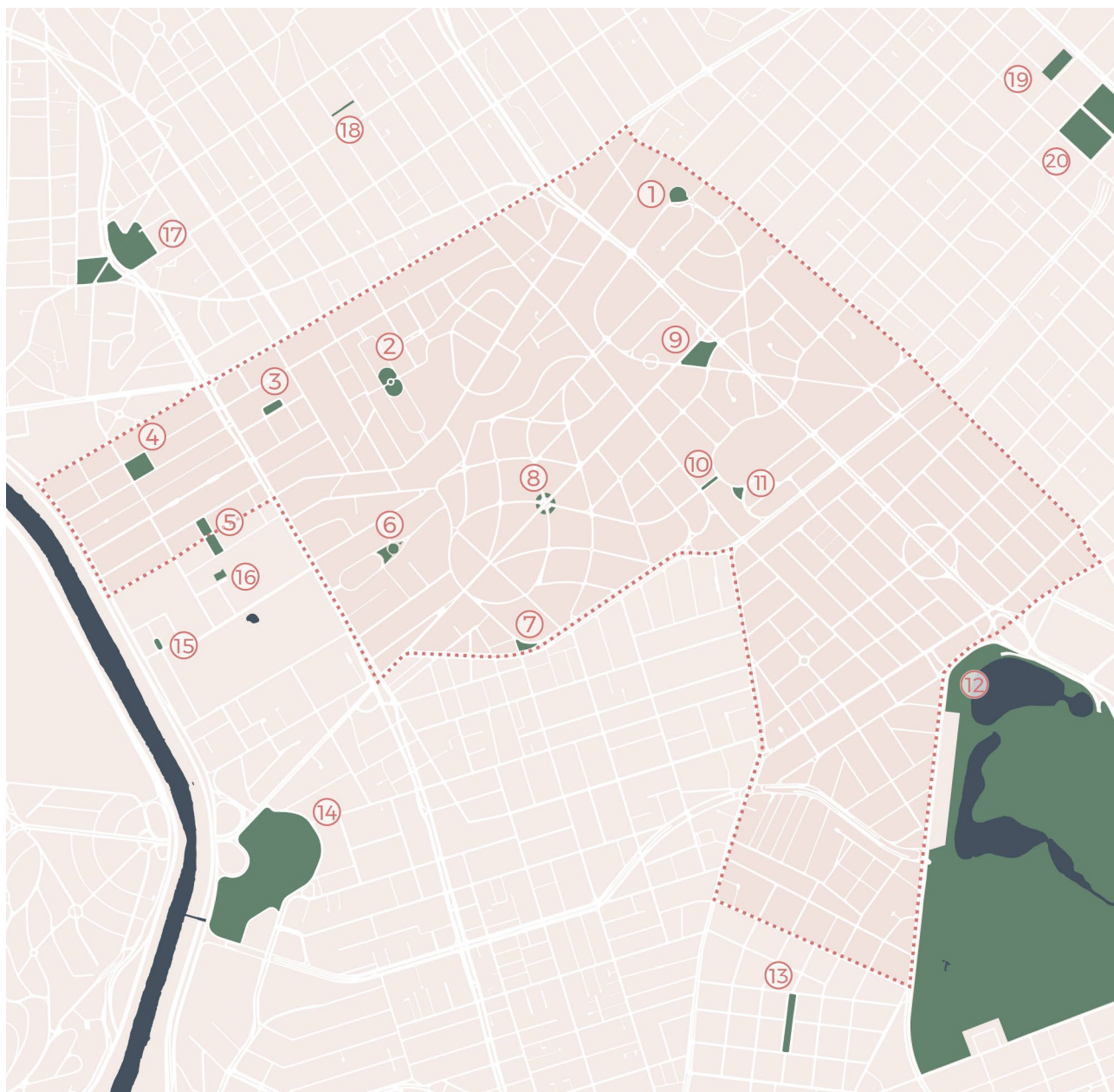


Base cartográfica: MDC/ Prefeitura de São Paulo - SMDU

Fonte dos dados: SMUL, 2004 | Levantamento da autora, 2020 (para ambos mapas)

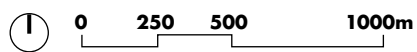
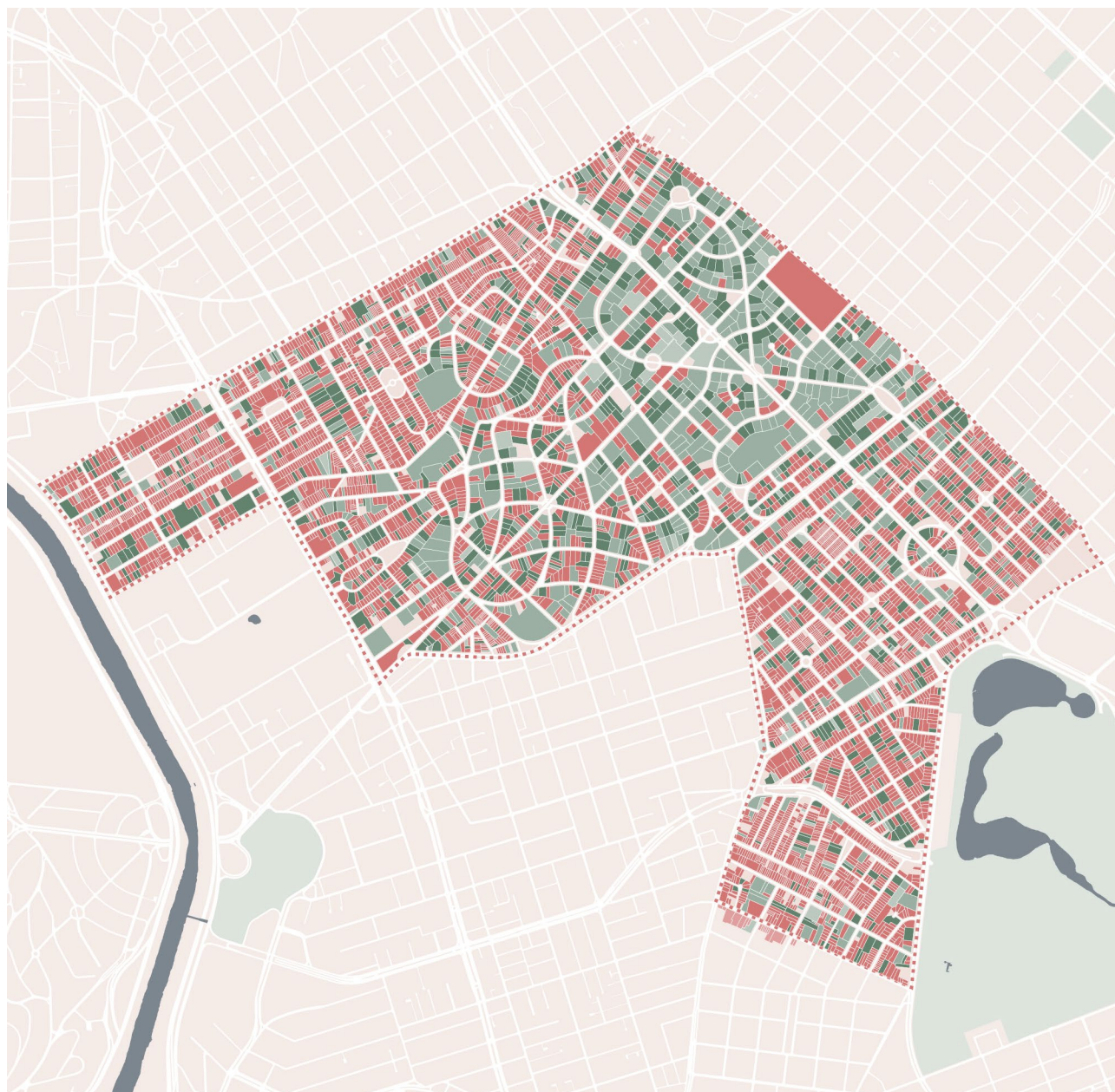
- | | |
|------------------------------------|------------------------------------|
| ① Clube Atlético Paulistano | ⑧ Colégio Sacre-Couer de Marie |
| ② Conjunto de casas - João Artigas | ⑨ Casa Castor D. Perez - Rino Levi |
| ③ Igreja Nossa Senhora do Brasil | ⑩ Conj. Residencial 9 de Julho |
| ④ Museu da Imagem e do Som (MIS) | ⑪ Casa - João Arnstein |
| ⑤ Museu Brasileiro de Escultura | ⑫ Sociedade Harmonia de Tênis |
| ⑥ Casa Museu Ema Klabin | ⑬ Casa - Alfredo Becker |
| ⑦ Museu da Casa Brasileira | |

Áreas livres públicas



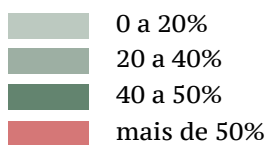
- | | | |
|------------------------------------|----------------------------------|----------------------------|
| ① Praça General San Martin | ⑧ Praça das Nações Unidas | ⑮ Praça Germânia |
| ② Praça Gastão Vidigal | ⑨ Praça Adolfo Bloch | ⑯ Praça Yitzhak Rabin |
| ③ Praça Des. Manoel Gomes Oliveira | ⑩ Praça Califórnia | ⑰ Largo da Batata |
| ④ Praça Guilherme Kwall | ⑪ Praça Libertador Simon Bolivar | ⑱ Praça Mateus Grou |
| ⑤ Praça Coronel Pires de Andrade | ⑫ Parque Ibirapuera | ⑲ Parque Pref. Mario Covas |
| ⑥ Praça Morungaba | ⑬ Praça Pereira Coutinho | ⑳ Parque Trianon |
| ⑦ Praça Coração de Maria | ⑭ Parque do Povo | |

Taxa de ocupação

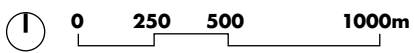
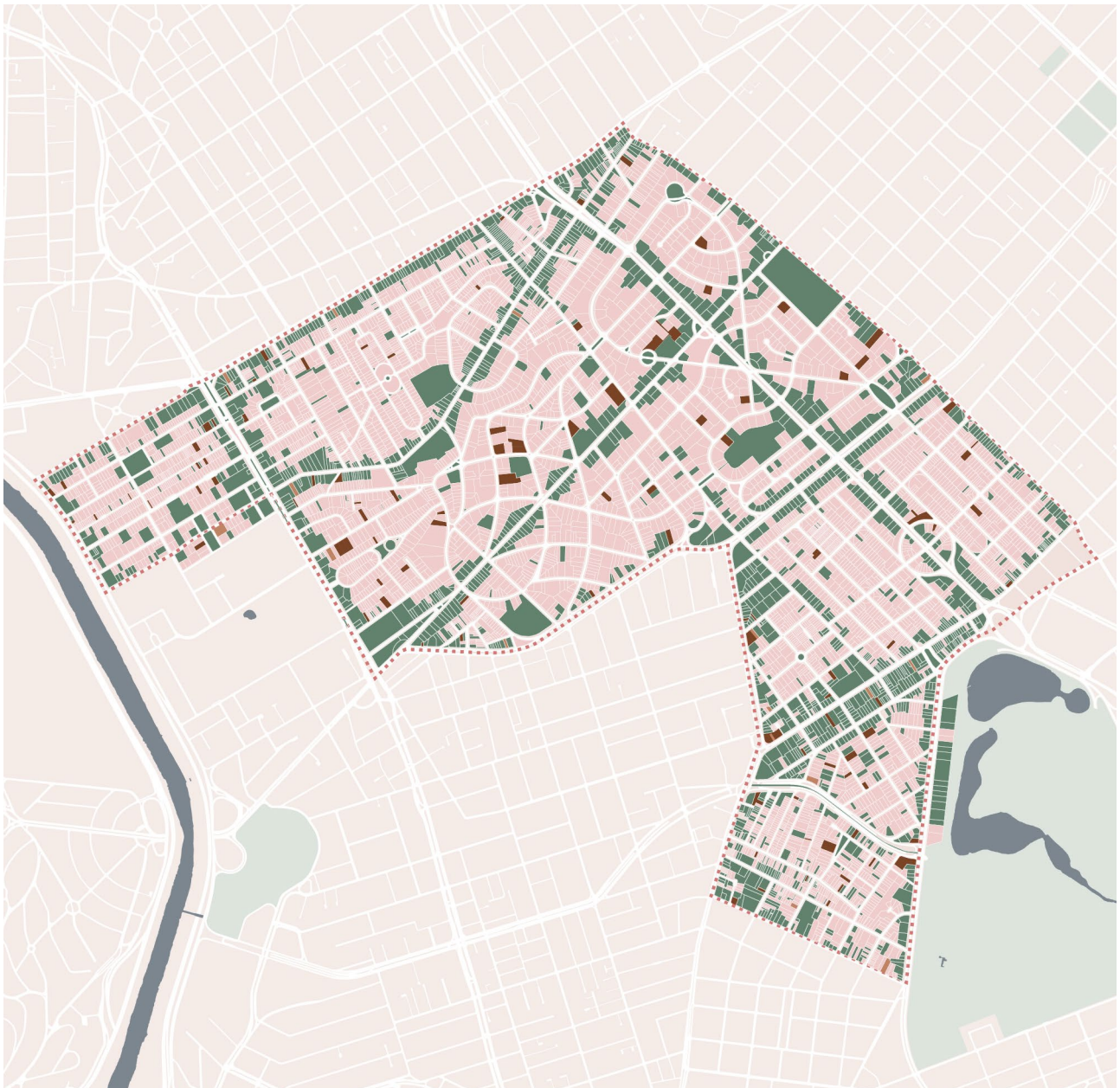


Base cartográfica: MDC/ Prefeitura de São Paulo
- SMDU

Fonte dos dados: SMUL, 2004 | SMF, 2019







Uso do Solo

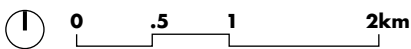


Base cartográfica: MDC/ Prefeitura de São Paulo
- SMDU

Fonte dos dados: SMUL, 2004 | IPTU, 2018

-  Uso exclusivamente residencial
-  Uso não residencial
-  Terrenos
-  Garagens

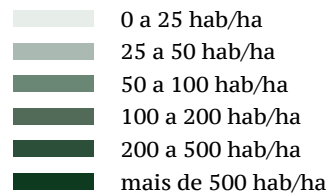
Densidade populacional



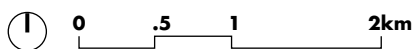
Base cartográfica: MDC/ Prefeitura de São Paulo - SMDU

Fonte dos dados: IBGE, 2010

População/área



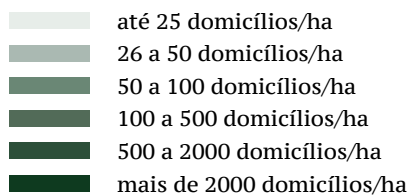
Densidade habitacional



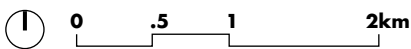
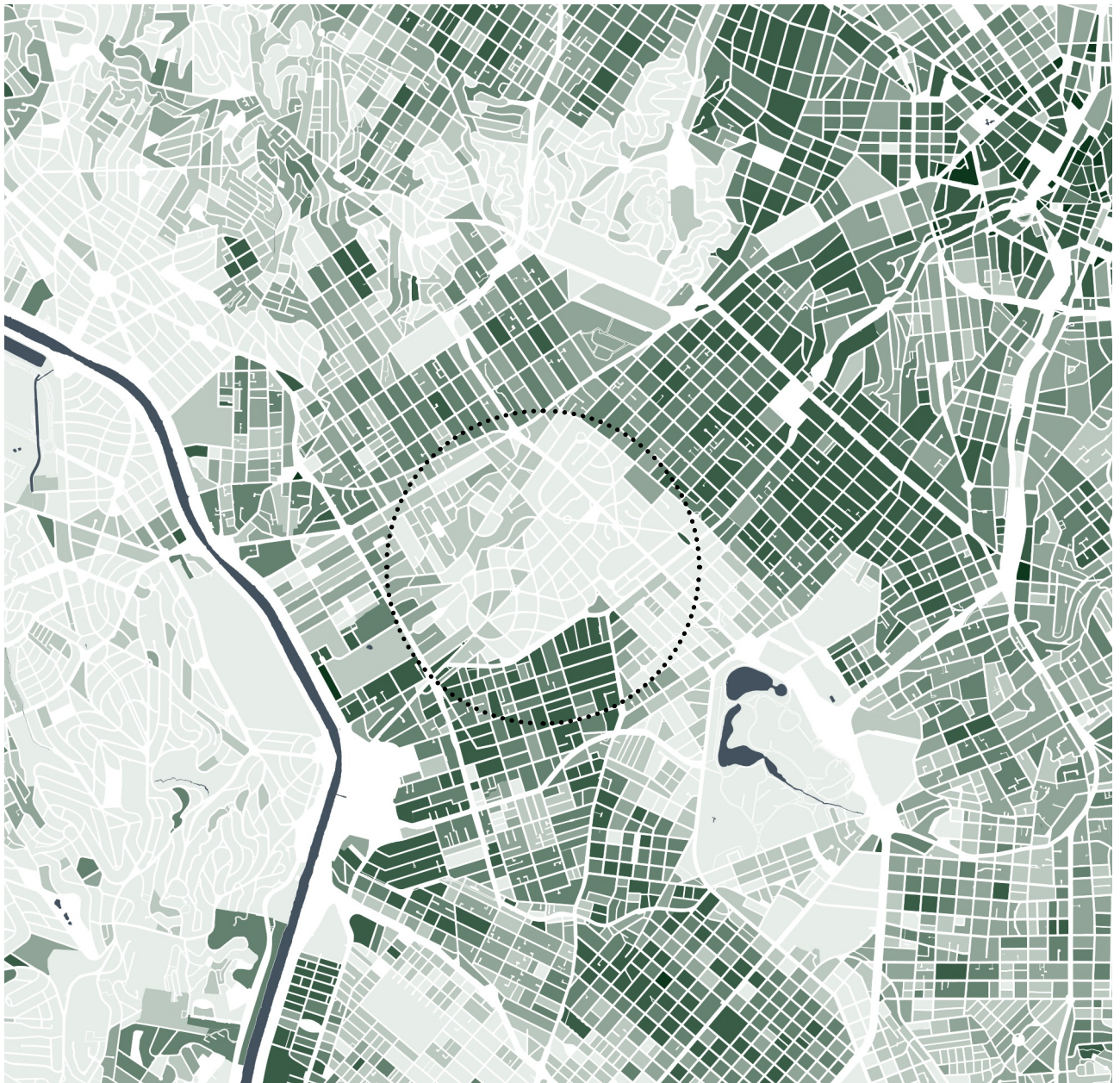
Base cartográfica: MDC/ Prefeitura de São Paulo - SMDU

Fonte dos dados: IBGE, 2010

Unidades habitacionais/área



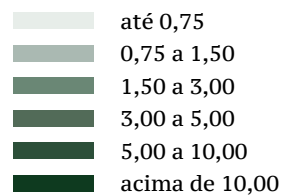
Densidade construtiva



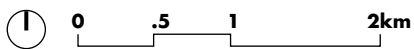
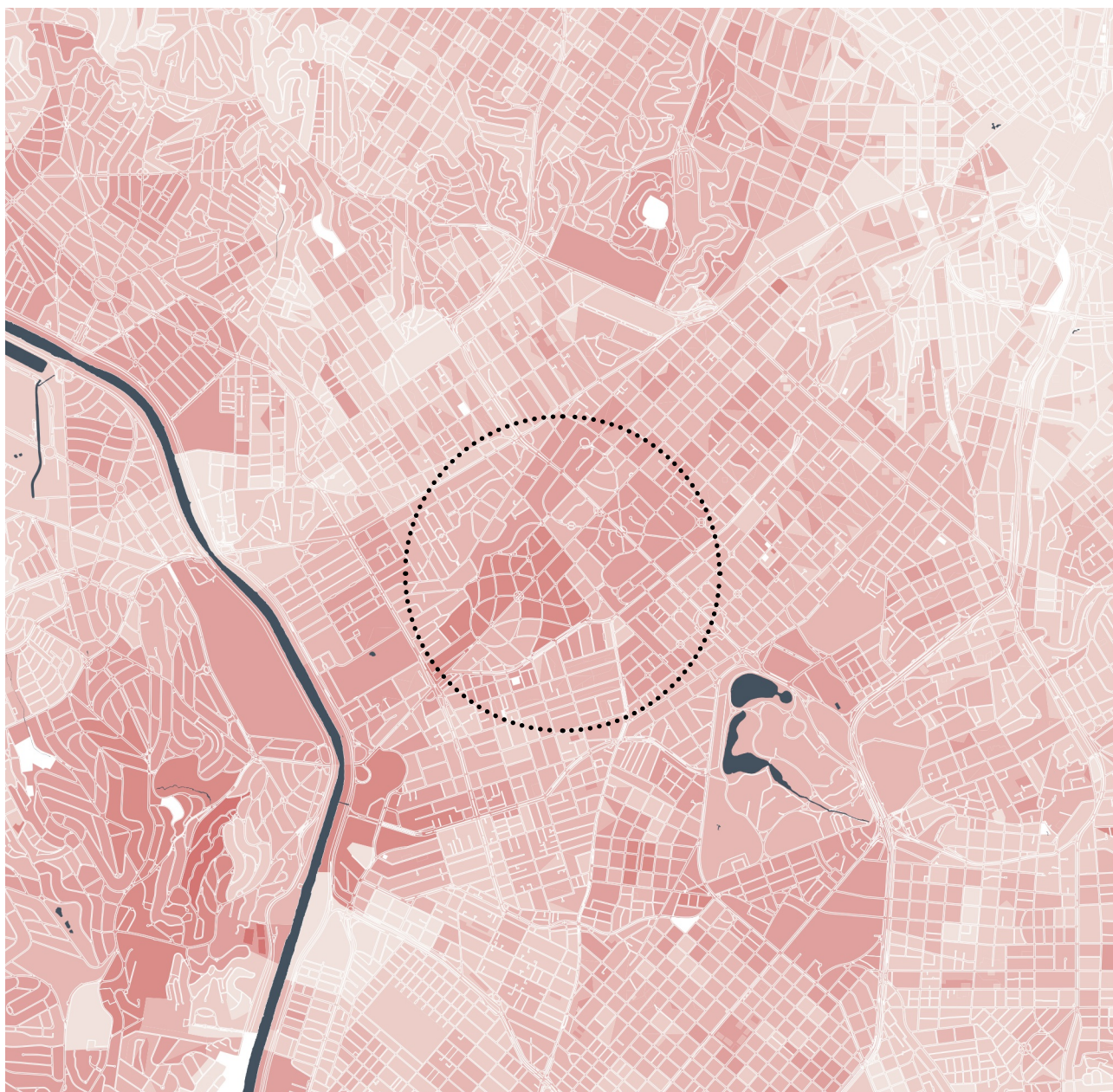
Base cartográfica: MDC/ Prefeitura de São Paulo - SMDU

Fonte dos dados: IPTU, 2018

Área construída/ área do terreno



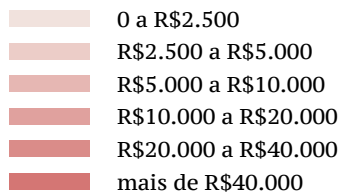
Renda mensal por domicílio



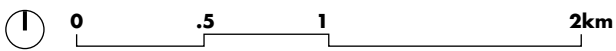
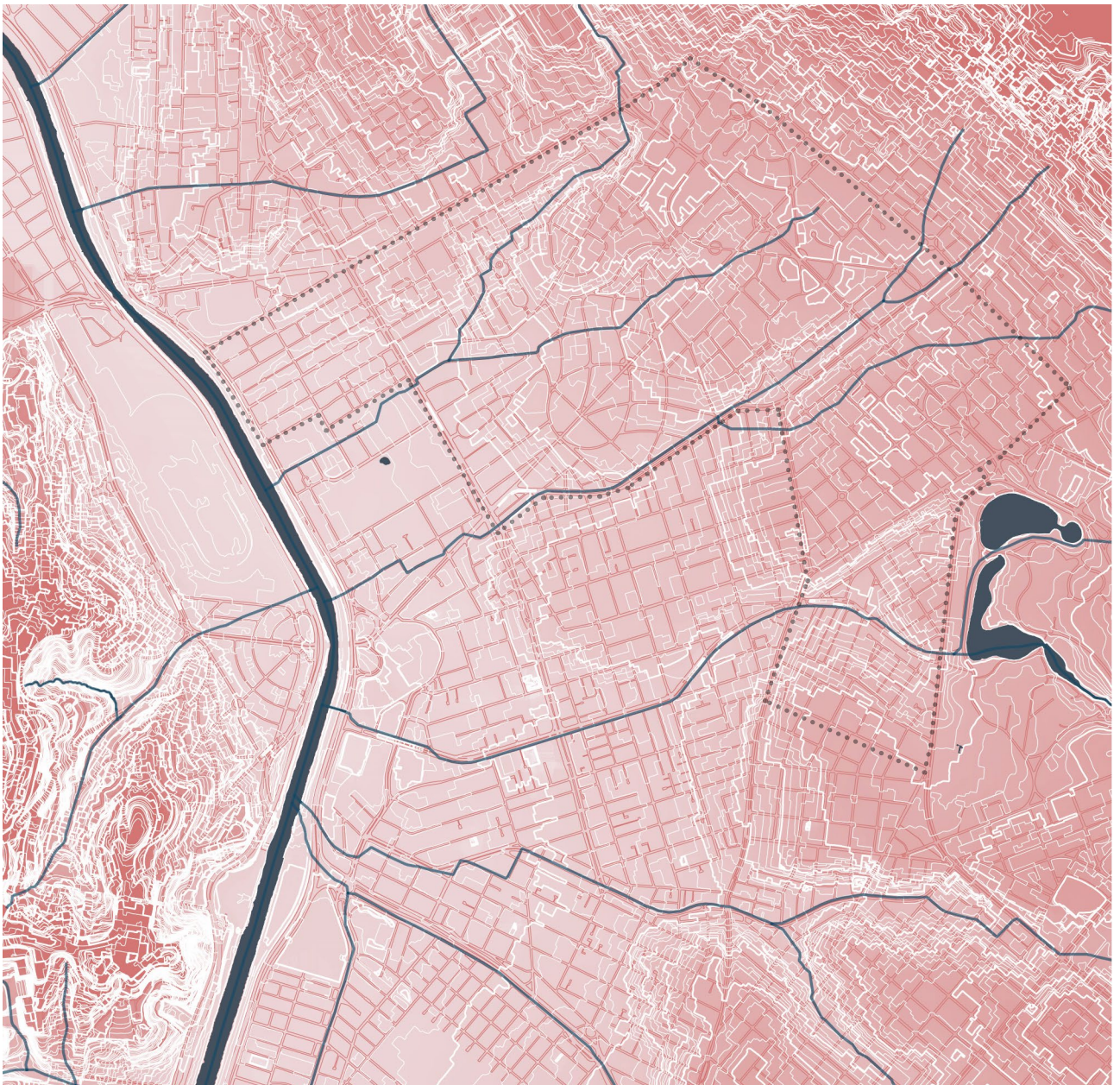
Base cartográfica: MDC/ Prefeitura de São Paulo - SMDU

Fonte dos dados: IBGE, 2010

Valor do rendimento médio mensal por domicílio



Topografia e hidrografia



Base cartográfica: MDC/ Prefeitura de São Paulo - SMDU
Fonte dos dados: SMDU, 2008 | FCHT/SMDU, 2004



menor
altitude

maior
altitude

Arborização viária



0 .5 1 2km

Base cartográfica: MDC/ Prefeitura de São Paulo - SMDU

Fonte dos dados: SMPR, 2014 | FCHT/SMDU, 2004

menos arborizado mais arborizado

capítulo quatro
Reflexões



A percepção subjetiva dos bairros

A partir de todas as análises e levantamentos apresentados nos capítulos anteriores, cabem aqui algumas considerações e reflexões sobre o objeto de estudo antes de seguir para o ensaio. Aqui não cabe apenas o olhar técnico e a ele se somará, em alguns momentos, as percepções que os bairros podem oferecer.

14. Calçadas e muros que, hoje em dia, fazem parte da identidade dos bairros

Sob essa perspectiva, caminhar nos Jardins pode ser uma experiência bastante reveladora do imaginário coletivo da região. Mesmo àqueles que atravessam a região apressadamente para chegar em outro lugar, ou fugir do trânsito, se deparam com a monótona cadência de muros ao longo das ruas desertas e também não seria uma aposta arriscada dizer que é impossível cruzar o perímetro sem encontrar ao menos uma placa de “vende-se” ou “aluga-se”. Impossível, também, não se sentir despertado por uma curiosidade sobre o que acontece por trás dos muros: qual a cor da casa, como é o jardim? As barreiras que chegam até quatro metros de altura, completamente herméticas e com algumas aberturas para vigilância, simbolizam que todos passantes são potenciais ameaças.

As pessoas mais comuns de se cruzar rua são prestadores de serviço das casas – na rua são, principalmente, seguranças – e às vezes outros passantes, acompanhados de cachorros ou praticando atividade física. Não é raro encontrar guaritas e até mesmo cadeiras solitárias para aqueles que tem por função vigiar o que acontece em frente às casas. As calçadas são irregulares conforme o cuidado de cada casa, frequentemente estreitadas por canteiros rentes ao muro.

15. Cadeiras utilizadas por vigilantes. Esse serviço é contratado por um ou mais moradores para zelar pela segurança das casas

Entretanto, a vegetação e a qualidade ambiental do lugar se impõe com a merecida suntuosidade. As árvores, muitas delas centenárias, estão dispostas ao longo de toda calçada e algumas se projetam de dentro dos muros e



16. É comum encontrar placas sinalizando que aquele imóvel passou a ter uso comercial

se fazem vistas a qualquer pessoa – morador, trabalhador ou passante. A percepção do calor é menor e os incômodos dos outros aspectos parecem se dissolver um pouco.

Obsolescência dos bairros

Não surpreende que os Jardins continuem a ser objeto de discussão entre órgãos de preservação, as associações de moradores e o mercado imobiliário. São cada vez mais frequentes notícias sobre possíveis revisões no tombamento e reportagens que tratam da vacância e o processo de esvaziamento dos bairros.

Isso porque o modelo familiar que habitou os Jardins na maior parte do tempo é cada vez mais raro: casas grandes que abrigavam famílias numerosas e com um grande número de prestadores de serviço domésticos. Esse cenário vêm mudando nas últimas décadas e as famílias estão cada vez menores e com menos disposição para pagar um alto custo de manutenção que essas casas e jardins extensos exigem. Motivada também pela sensação de insegurança, a tendência tem sido que essa população se desloque para o estilo de vida em apartamentos que contenham todas as esferas de convívio dentro do próprio limite: academia, restaurantes, piscina, playgrounds, etc.

17. Casas desocupadas e sem cuidados são comuns de serem encontradas

Nesse movimento, as casas são colocadas no mercado, para alugar ou vender, mas muitas vezes acabam ficando disponíveis por anos, virando despesas difíceis de serem sustentadas e, por vezes, acabam abandonadas ou vazias. Uma das alternativas encontradas por muitos para essas casas estagnadas é alugar para outros fins, ainda que irregulares, pois exceto pelas Zonas de Corredor, não é permitido outro uso que não o residencial no restante do bairro. Mesmo assim, muitos consulados, escritórios de advocacia, escritórios de arquitetura, entre outras funções dão uso para os imóveis que não convêm mais como casas unifamiliares.



'Gente diferenciada' protesta neste sábado em defesa do MIS

Pelo Facebook, grupo prepara churrasco para se manifestar contra o abaixo-assinado dos moradores do Jardim Europa contra o Museu

Mônica Reolom, O Estado de S. Paulo
26 de setembro de 2014 | 19h44



Condephaat aprova regra menos restritiva para os Jardins, em SP

Resolução complementar é criticada por associações de moradores por não exigir uso unifamiliar das residências; presidente do conselho de patrimônio diz que mudanças corrigem 'erros operacionais'

Priscila Mengue, O Estado de S. Paulo
10 de novembro de 2018 | 03h00
Atualizado 13 de novembro de 2018 | 10h04



QUARTA-FEIRA, 26 DE JUNHO DE 1974

Prédio do museu de som poderá sofrer embargo

Um grupo de moradores do Jardim Europa solicitou em Juízo o embargo da construção do Museu da Imagem e do Som, e a demolição das obras já realizadas sob a responsabilidade da Secretaria de Cultura, Esportes e Turismo do Estado de São Paulo. Em ação de nulidade de obra nova, interposta junto a uma das Varas da Pastora Estadual, os requerentes argumentam que o bairro é exclusivamente residencial, criado com características próprias, reconhecidas até mesmo pela Prefeitura da Capital, que o enquadrara na denominada Zona 1. Tendo em vista, segundo afirmam, que a edificação não obedece às normas vigentes para aquele bairro, concluem por sua ilegalidade e pedem a condenação do Estado.

A petição está assinada pelos advogados de Marcius Oswald Arantes Rabassa, na qualidade de inventariante do espólio de Maria Arantes Rabassa, Beatriz Amaral, Iran Zarif, Carlos Miranda Coelho, Ibrahim Jafet e Esther Kibalin Landau, residentes à rua Bucarest.

Residencial

Segundo os autores da ação, o bairro do Jardim Europa foi criado com características próprias, imitando as do Jardim América, visando a garantir aos compradores de terrenos ali localizados a sua condição de zona residencial. "Até suas ruas — acenham os requerentes — foram traçadas com plano denominado antiferrovia, com a finalidade de dificultar o trânsito, proteger os pedestres (principalmente os velhos, as crianças e as senhoras) e desorientar estranhos que pretendem invadir os seus domínios". É a própria Municipalidade, acrescentam, que contribuiu com a legislação adequada, "garantindo essa situação especial aos adquirentes de terrenos dessa área".

Mais adiante, acenam que o Estado, porém, por intermédio de uma de suas Secretarias "exatamente aquela que deveria cuidar do urbanismo, como fator de incremento de turismo" — iniciou a construção "de um enorme edifício de natureza não residencial, entre a rua Bucarest e a avenida Europa, no quarteirão compreendido entre essas duas vias públicas e as ruas Groenlandia e Alemanha". Destacam, então, que o prédio foi projetado, iniciado e está sendo levantado "contra o plano urbanístico vigente, contrariando leis e regulamentos expressos da Municipalidade, em detrimento do bem-estar coletivo da população do referido bairro".

Irregular

Localizado na área correspondente aos números 143 da rua Bucarest e 156 da avenida Europa, o edifício em construção não possui a placa obrigatória com a indicação dos números do processo administrativo de licenciamento e do respectivo alvará, o que levou os autores da ação a formular a hipótese de que a obra não tenha sido regularmente licenciada. Destacam, ainda, o fato de não terem encontrado, em publicações oficiais, qualquer informação sobre uma eventual concessão para sua realização.

Assinalam, a seguir, que inicialmente não foram respeitadas sequer os recuos laterais obrigatórios. A falta só foi corrigida "depois do intenso trabalho dos moradores do bairro e da atuação energética da Sociedade dos Amigos dos Jardins Europa e Paulistano, junto às autoridades municipais". O Museu da Imagem e do Som e o Museu do Esporte Nacional, que também funcionarão no local, serão instalados em três níveis e entrada para público sob uma marquise, com saída para a avenida Europa e para a rua Bucarest, segundo a ação.

que 21 da So MUDC file de sedi cipais 19 e 2 Engon Paulo, sede, na P1 qual intere Este abertis inveni, tatieli Freira proce lido e Paucú traco- cões e liova 220-20

En Fin ficas Fundação M. Paulo.



M d

W da e não país avise notíf ser - Alex 101 ne 2 neir

Contradições

18. *Manchete sobre conflitos que o uso não-residencial acarreta na região, 2014*

A história dos bairros dos Jardins é marcada por muitos atritos ao longo dos cem anos de existência desde o primeiro loteamento na região. Sem dúvida, o território sempre estará em disputa e isso é indissociável do viver e construir o ambiente urbano. Entretanto, a particular rigidez com que os moradores dos Jardins têm enfrentado essa disputa faz com que o próprio patrimônio que eles visam tanto preservar vá se deteriorando com o tempo às margens dos instrumentos que o protegem.

19. *Discussão sobre revisões nas regras de Tombamento, 2018*

Como visto, as taxas de ocupação dos lotes apontam para irregularidades em mais de dois terços do perímetro. O fato pode ser entendido como sintoma de um processo - ímpune e silencioso, escondido por trás dos muros - de impermeabilização do solo e estrangulamento das raízes das árvores que há tanto tempo são justificativas para a proteção tão ferrenha dos bairros. A última complementação do tombamento, publicada em 2018, reforça que nos Jardins Europa, Paulista e Paulistano a área jardinada dos lotes devem corresponder a 30% da área do lote – número que sobe para 40% no Jardim América. Entretanto, ao observar fotos de satélite é difícil encontrar lotes que não estejam quase completamente impermeabilizados. Até mesmo o Jardim América, que apresenta as menores taxas de ocupação no perímetro, têm sido modificado e consolidado fora das normas que o regem. O modelo de casa pequena e isolada no centro do terreno que permitia que o foco fosse o jardim, muito presente na concepção do projeto e nos primeiros anos de loteamento há muito não existem mais e foram substituídas por casas cada vez mais suntuosas e ostentativa.

Barry Parker condenou e lutou contra a construção das muretas de 90 centímetros que a City permitiu nas cláusulas contratuais e, hoje, essas muretas se transformaram em muros de 4 metros, completamente herméticos, que separam o espaço público do privado. Além dos muretas que foram contra as ideias de ocupação do Jardim América, é possível notar nas imagens 19 e 20 a descaracterização completa dos jardins internos pensados inicialmente para o loteamento. Devido a problemas de manutenção, em que nenhuma das partes (prefeitura, City e moradores) quiseram se responsabilizar pelos cuidados dos jardins. Dessa maneira, os jardins - que também serviam como

20. *Polêmica provocada pela construção do Museu da Imagem e do Som, 1974*

21. *Em vermelho, os lotes atuais do Jardim América sobreposto à planta de 1918. Os jardins internos idealizados originalmente por Barry Parker ainda não haviam sido loteados.*

transposição das quadras, foram extintos e se tornaram lotes. Também fica evidente a diferença entre as edificações que inicialmente foram pensadas para o lugar e aquelas que ocupam o bairro hoje em dia. Todas elas foram expandidas ou demolidas para darem lugar a casas com metragens muito maiores. Dessa forma, além dos Jardins no interior das quadras, os jardins no interior dos lotes também foram apagados, o que levanta o questionamento sobre as reais prioridades dos moradores dos bairros.

Portanto, os bairros vêm sendo descaracterizado de sua ideia e formato original desde que foi construído há mais de cem anos atrás, mesmo com todos os aparatos legais e instrumentos de preservação à sua disposição. Inclusive, argumenta-se aqui que justamente a dificuldade no debate e a intransigência na posição das associações de moradores contribuíram e reforçaram o processo de degradação e obsolescência que o bairro encara nas últimas décadas.

Esse posicionamento, muitas vezes cegos e unidimensionais, fizeram com que o bairro fosse se modificando, fragmentando, retalhando, na tentativa de se adaptar às novas demandas das pessoas e da cidade. A questão é que essa maneira de solucionar os problemas de um lugar, de forma orgânica e sem coordenação, acarreta em um espaço sem coesão entre si. isolado do restante da cidade. Onde as soluções encontradas serão sempre pontuais e míopes para os reais problemas que se enfrenta.

22. *Edificações atualmente em vermelho com transparência. Estão destacados em vermelho vivo as edificações que se sobrepuseram às antigas que já existiam em 1918.*

23. Anúncios simbolizam o esvaziamento ou inviabilidade do padrão de vida do bairro



24. Calçadas de casas abandonadas ou terrenos ainda vazios





25. Praça Adolpho Bloch



26. Praça Adolpho Bloch

capítulo cinco
Ensaio

Partidos

1. Arborização

Como muitas vezes mencionado, um dos aspectos mais característicos e relevantes dos bairros que compõem os Jardins é a antiga e densa arborização. Conforme visto no capítulo de contextualização histórica, os órgãos de preservação já estabelecem a preservação de todo o conjunto arbóreo do polígono e, portanto, no presente ensaio mantem-se essa deliberação para toda arborização viária, presentes em praças ou no interior dos lotes.

2. Paisagem

A robusta vegetação mencionada acima compõe a grande massa arbórea do jardins que, combinada com o baixo gabarito das casas, configura a valiosa paisagem dos Jardins. Entendendo o valor e a raridade dessa extensão verde no centro expandido de São Paulo, o ensaio delibera como gabarito máximo 15 metros para as edificações, altura próxima, mas que não excede as copas das árvores, garantindo a vista e as qualidades ambientais que essa configuração proporciona para o microclima da região.

3. Taxa de ocupação

A taxa de ocupação máxima fica mantida como consta atualmente para as ZER-1, ou seja, de 50% para os Jardins Europa, Paulista e Paulistano. Para o Jardim América, por ser o bairro com menores índices de impermeabilização por lote, o ensaio toma por base as regras do tombamento específico para a região que estipula uma taxa de ocupação de 37% (um terço do lote). Para os lotes que já tiverem ultrapassado a taxa de ocupação permitida, mantêm-se a taxa já praticada.

4. Desenho viário e loteamento

Apesar de haver diferenças marcantes entre os loteamentos que compõem o Jardins, o traçado viário de todo o perímetro é tombado pelo CONDEPHAAT. Por entender o valor histórico e de identidade do bairro presente neste aspecto, o ensaio mantém essa condição, o que impossibilita aberturas de novas ruas asfaltadas. Entretanto, eventuais aberturas no interior das quadras para pedestres e ciclistas, bem como alargamentos de calçadas não são aqui interpretadas como alterações no traçado viário dos bairros por não se tratarem de mudanças estruturais e que interferem na caracterização do bairro.

Diretrizes

1. Adensamento populacional

Aqui compreende-se que a o pilar fundamental para a mudança e melhoria na urbanidade dos Jardins reside inevitavelmente no adensamento populacional da região. Acredita-se que, mesmo com as restrições estabelecidas pelos partidos de projeto quanto ao gabarito, taxa de ocupação dos lotes e parcelamento solo, existe um potencial muito grande a ser explorado nesse aspecto e que, dessa forma, transformaria positivamente a dinâmica e vivacidade do bairro.

2. Flexibilização de uso

Apesar da longa atuação dos moradores pela monofuncionalidade do bairro, a flexibilização de uso tende a tornar os lugares menos seguros e diversos, encorajando mais o uso de automóveis para realizar atividades simples cotidianas. A partir da variedade de usos, o estímulo de comércio e serviços locais e atividades de lazer impactam de forma econômica e até ambiental numa escala regional.

3. Capilaridade e caminhabilidade

Uma dos aspectos que torna o caminhar nos Jardins tão difícil e intrincado nos Jardins são as longas quadras sinuosas que formam seu sistema viário. Frente a isso, o ensaio se propõe a pensar aberturas destinadas a pedestres e ciclistas nas quadras consideradas mais difíceis de se transpor ou contornar. Ao tornar esse sistema de deslocamento mais denso e capilarizado, os deslocamento à pé ou de bicicleta no bairro deixarão de ser hostis e pouco utilizados.

4. Transporte público e micromobilidade

Ao planejar que o bairro se torne mais populoso e com outras funções além do morar, é necessário pensar como irá funcionar o escoamento dessa nova população, principalmente, no interior do perímetro, porque – como visto – há uma oferta muito grande de infraestrutura de transporte nas suas bordas mas o deslocamento interno é bastante labiríntico.

Eixos estruturadores - escala regional

Eixos Radiais

Como dito anteriormente, o perímetro se insere em uma região bastante consolidada da cidade. Localizada no centro expandido de São Paulo, vias muito importantes para a mobilidade na escala municipal atravessam a região do Jardins. As vias de deslocamento radiais – do centro para o bairro – dentro do perímetro são compostas pela (1) Av. Rebouças, (2) Av. Europa e Rua Colômbia, (3) Av. 9 de Julho e (4) Av. Brigadeiro Luis Antônio.

A Av. Rebouças, que conecta-se com o centro pela Rua da Consolação, se divide depois da Marginal Pinheiros entre as Av. Prof. Francisco Morato e a Rodovia Raposo Tavares fazendo com que esse eixo desempenhe um escoamento em escala metropolitana da população passando por toda a zona oeste até alcançar o Rodoanel.

A Av. Europa e Rua Colômbia se conectam com a Rua Augusta e realizam o deslocamento do centro para o bairro em uma escala mais reduzida. Apesar da importância do eixo, as vias que o compõem apresentam gargalos na capacidade de escoamento pois carros e linhas de ônibus disputam um mesmo espaço de circulação, não havendo infraestrutura de ônibus.



O eixo da Av. 9 de julho é historicamente bastante importante por ter feito parte do Plano de Avenidas de Prestes Maia e desempenha até hoje uma das principais conexões entre o centro e a zona sul de São Paulo. Em determinado momento, em um dos limites do perímetro, a Av. 9 de Julho bifurca entre sua continuação e a Av. São Gabriel que desembocará na Av. São Amaro. Aquela irá continuar para a zona oeste e escoar para o Morumbi, enquanto esta irá compor um dos principais eixos de transporte público por ônibus que vem da Zona Sul de São Paulo e chega no centro através do Terminal Bandeiras que comporta uma demanda de escala metropolitana para este modal.

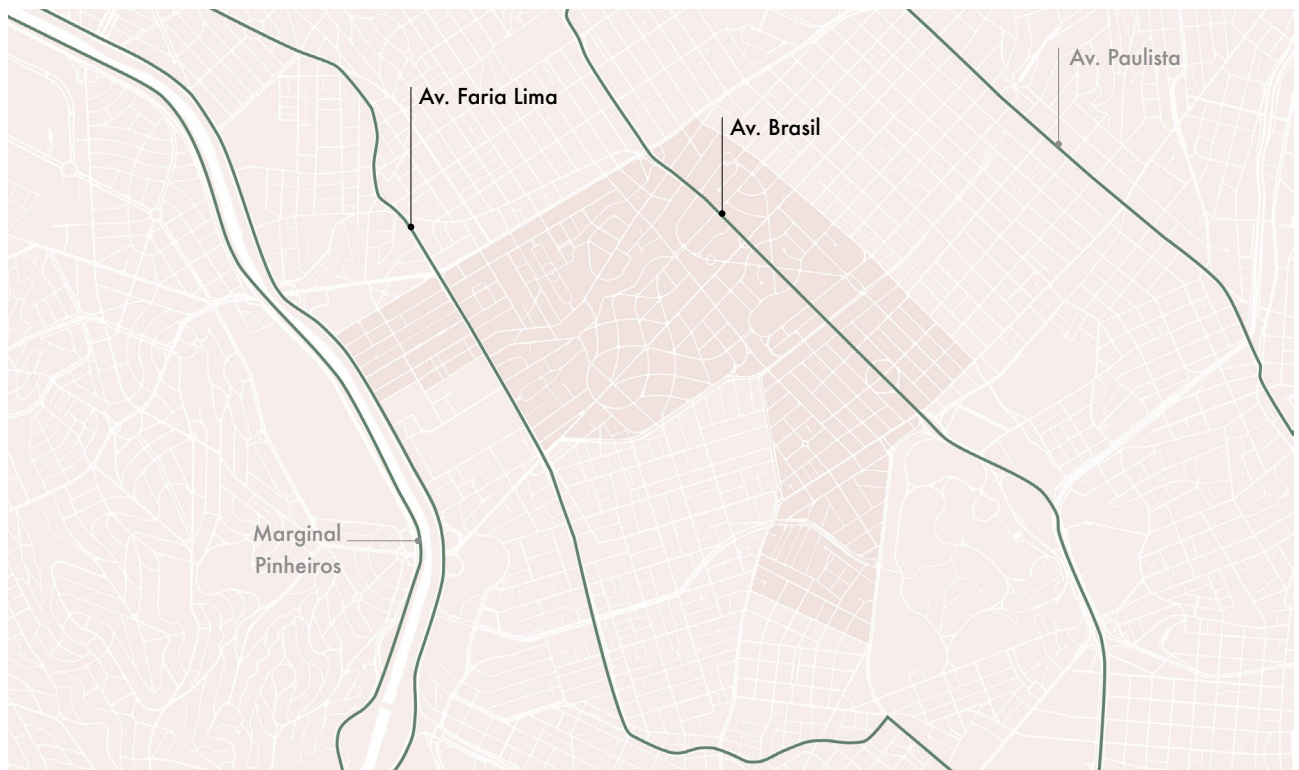
A Av. Brigadeiro exerce um importante papel de conexão entre a Av. Paulista, o entorno do Parque Ibirapuera e os bairros Itaim Bibi e Vila Olímpia. Pela escala metropolitana do Parque Ibirapuera essa conexão se faz bastante importante uma vez que liga a conjunção de duas linhas de metrô na Paulista com o equipamento de lazer. Muitas pessoas que desejam chegar o parque descem nas estações de metrô da Paulista e acessam as linhas de ônibus da Av. Brigadeiro para chegar ao Ibirapuera.



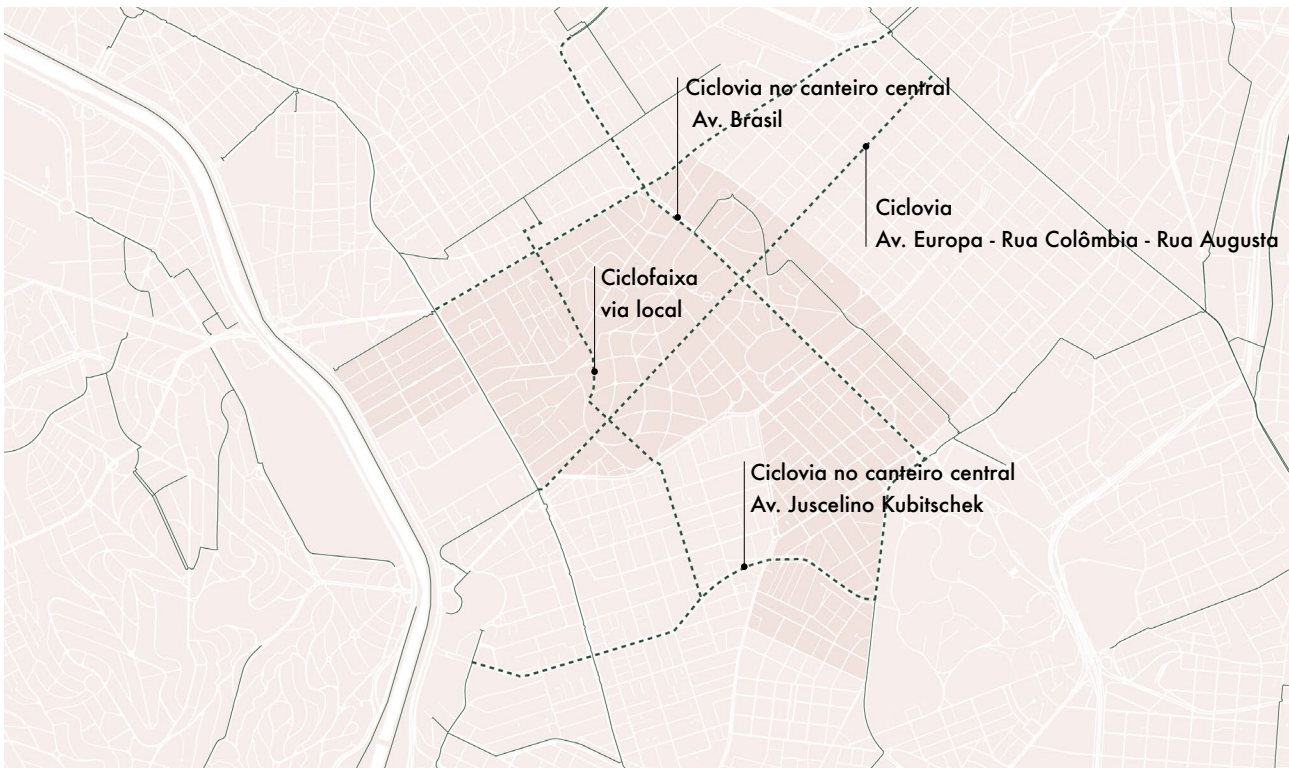
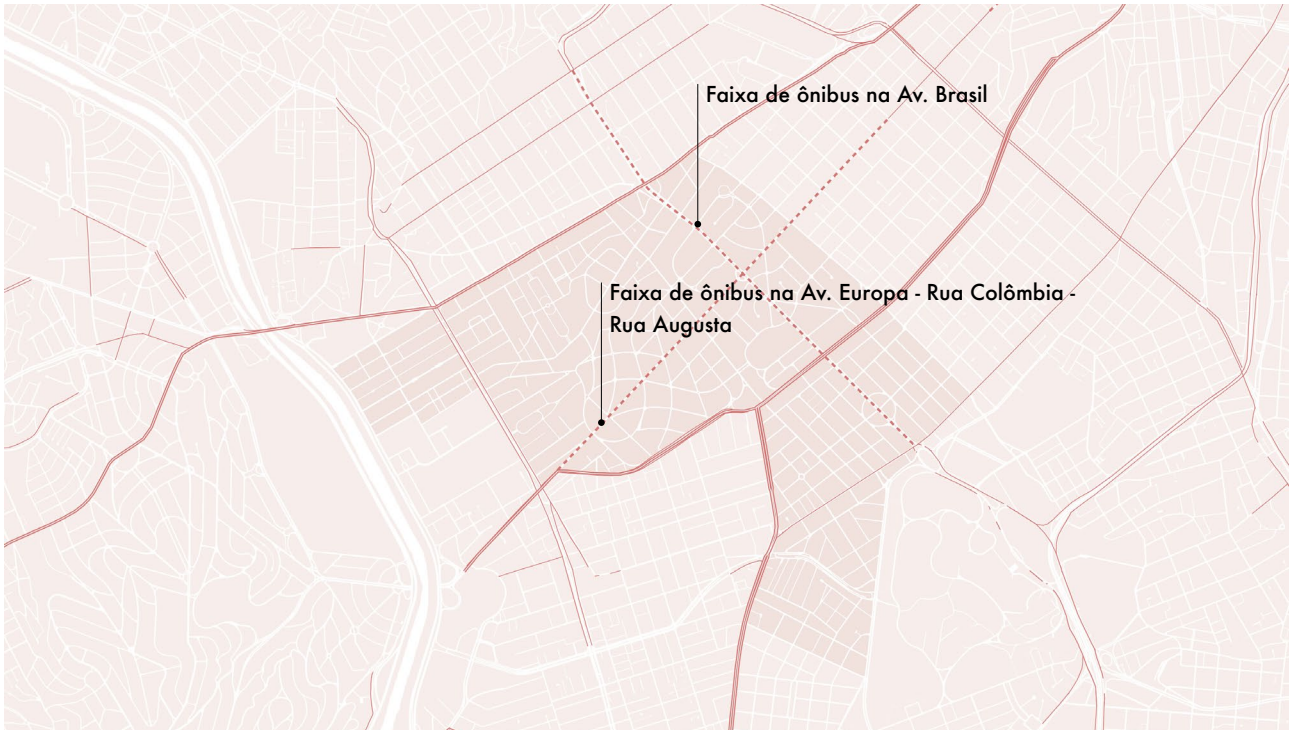
Eixos Perimetrais

Dada a lógica monocêntrica sobre a qual se pautou a evolução de São Paulo, a atenção que as perimetrais recebem dos instrumentos de planejamento acabou sendo historicamente preterida pela importância dirigida às radiais. Nesse sentido, é estratégico que as perimetrais possam ter uma ênfase maior, pensando que muitos problemas de trânsito e acessibilidade a determinadas partes da cidade derivam dessa priorização do eixo centro-bairro.

São apenas dois os eixos perimetrais que de fato cruzam com o perímetro, sendo eles a Av. Brasil e a Av. Faria Lima. A Av. Faria Lima se consolidou como um importante polo de geração de emprego e apresenta uma infraestrutura de deslocamento bastante robusta – tanto em termos de transporte público, com faixas de ônibus e estação de metrô, quanto na mobilidade ativa pela presença de uma das ciclovias mais utilizadas na cidade. O eixo faz a conexão entre a região do CEAGESP até a zona sul de São Paulo. Enquanto, a Av. Brasil, tem uma inserção importante na conexão entre a Barra Funda até a zona sul da cidade, passando por importantes equipamentos da cidade como a estação do Metrô e da CPTM Palmeiras-Barra Funda e o Ibirapuera.



Infraestruturas propostas



Adensamento populacional

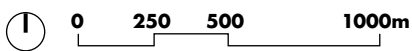
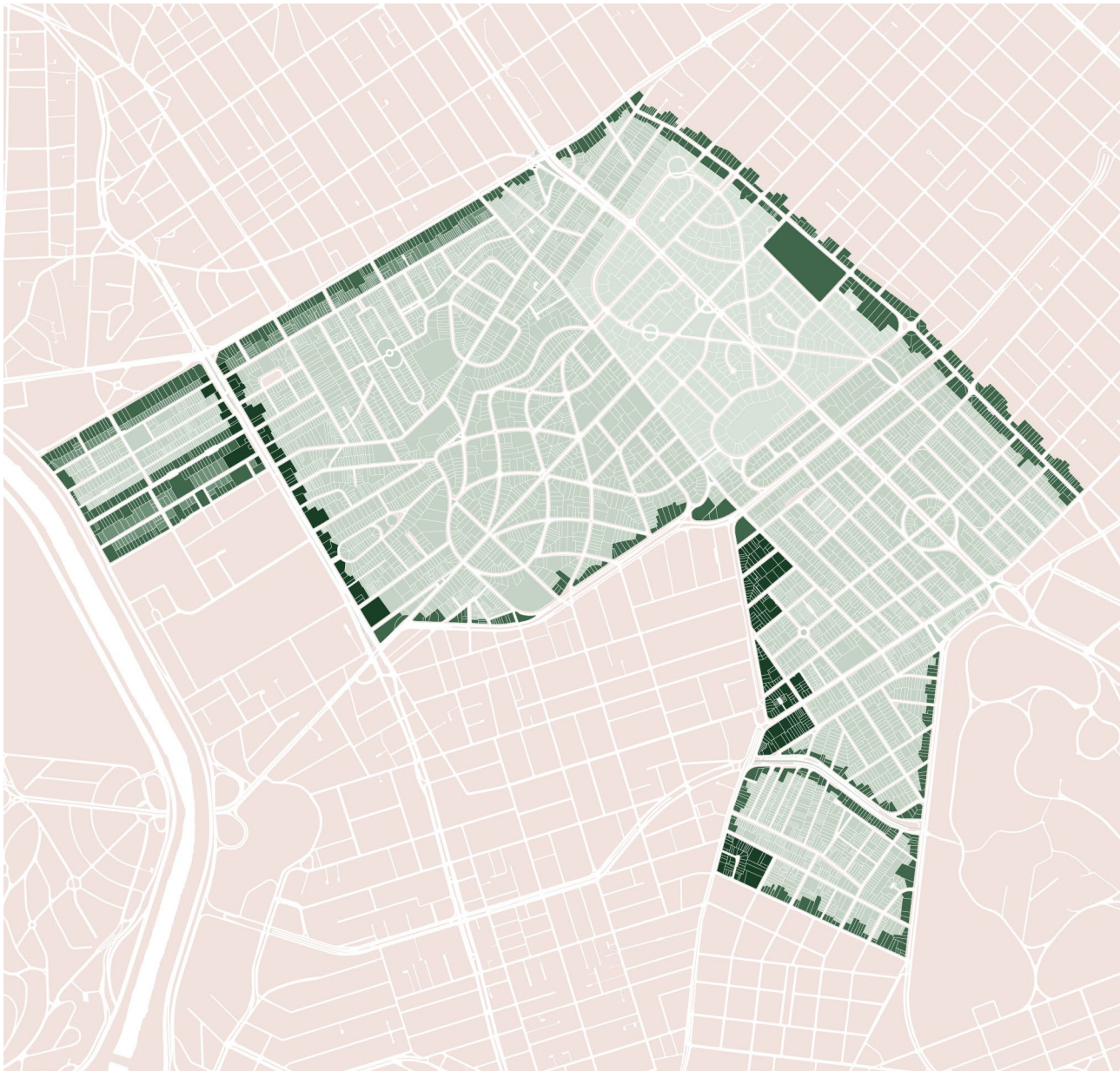
Como um dos pilares da narrativa do trabalho, o adensamento populacional aqui estudado encontra algumas condições para seu desenvolvimento, como foi ressaltado nos partidos de projeto.

Dito isso, é da maior importância enfatizar que a principal característica a ser preservada nos Jardins é a sua inestimável paisagem urbana. É evidente que esse elemento é composto por uma complexa combinação de aspectos, mas aqui esse conjunto pode ser simplificado em dois principais, sendo eles: a densa massa arbórea e a tipologia de baixo gabarito.

Portanto, as decisões quanto à ocupação dos lotes e as possibilidades de adensamento foram pautadas pela intenção de proteger essa qualidade dos bairros e o equilíbrio dessas condicionantes levou à decisão de que o gabarito base de principal referência para todo o perímetro seria de 15 metros (aproximadamente 5 andares). Esse número foi pensado como suficientemente alto para poder abrigar até 10 unidades habitacionais, mas não alto o bastante para concorrer com as copas das árvores que devem continuar sendo protagonistas da paisagem dos Jardins.

A partir desse número base, algumas variações são possíveis de acordo com as demandas e particularidades do entorno, visando sempre a maior capacidade habitacional possível. Nesse sentido, as bordas do perímetro foram trabalhadas de forma a ter uma densidade construtiva maior pois os limites do perímetro representam eixos já bastante consolidados, com grandes investimentos do Estado (como estações de metrô e corredores de ônibus) e, portanto, onde está a maior capacidade de escoamento e a facilidade de acesso da região atualmente. Por estarem nas franjas no perímetro, a altura maior permitida para as edificações não compromete o “horizonte verde” da região, uma vez que se mesclam com as alturas já construídas do lado oposto dessas vias. É importante enfatizar que os 30 metros propostos não poderiam ser ainda mais altos sem que isso compromettesse o conforto ambiental das construções adjacentes às quadras das bordas.

Alturas propostas



Base cartográfica: MDC/ Prefeitura de São Paulo
- SMDU

Fonte dos dados: SMUL, 2004 | IPTU, 2018

- 12 metros (3 a 4 andares)
- 15 metros (5 andares)
- 21 metros (7 andares)
- 30 metros (10 andares)
- Sem limite de gabarito (legislação já vigente)

Particularmente, no Jardim América julgou-se necessário uma abordagem diferente pois, como visto no mapa das taxas de ocupação praticadas (exposto na seção anterior), este foi o bairro que melhor se preservou já que havia um artigo específico no tombamento aplicado a ele. Por sua relevância histórica, uma série de regras adicionais foram instituídas sobre a volumetria das edificações e, desta forma, conclui-se que no presente ensaio o padrão da volumetria exclusivamente do Jardim América deveria ser preservada. Isso, de forma alguma, impossibilita a flexibilização do uso, a adaptação das casas existentes para mais de uma unidade habitacional ou até mesmo a reconstrução completa das edificações, mas qualquer que seja a atuação ela deverá ser regida pelos parâmetros tombados – exceto o gabarito que passa de 10 a 12 m, sendo possível edifícios de 3 a 4 andares.

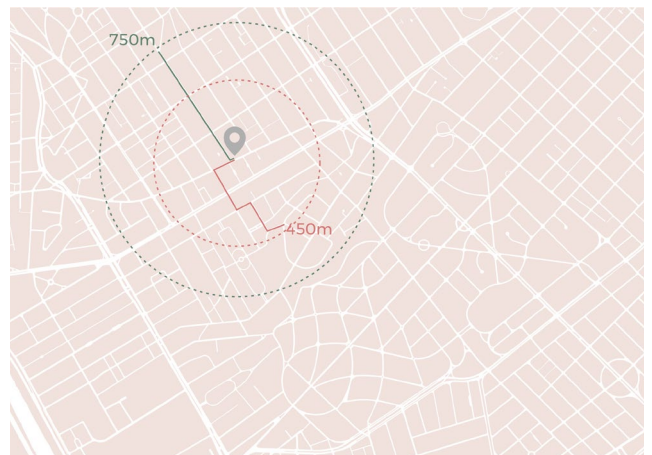
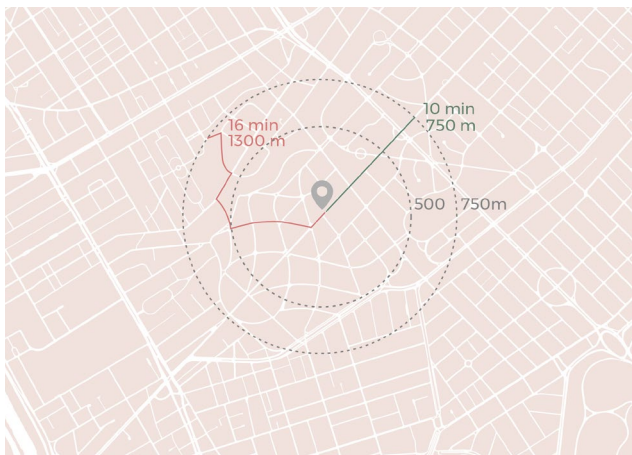
Para além disso, outras condicionantes como a localização no perímetro e a largura das ruas foram levadas em consideração quando as alturas foram pensadas. Por exemplo, a região específica da ZER-1 que se localiza entre a Faria Lima e a Marginal Pinheiros não foi entendida como parte integrante da extensão principal dos Jardins, pois as edificações que formam o “paredão” da Faria Lima funcionam como uma barreira para essa continuidade, fragmentando o perímetro.

Capilaridade e caminhabilidade do bairro

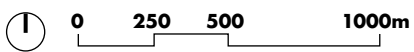
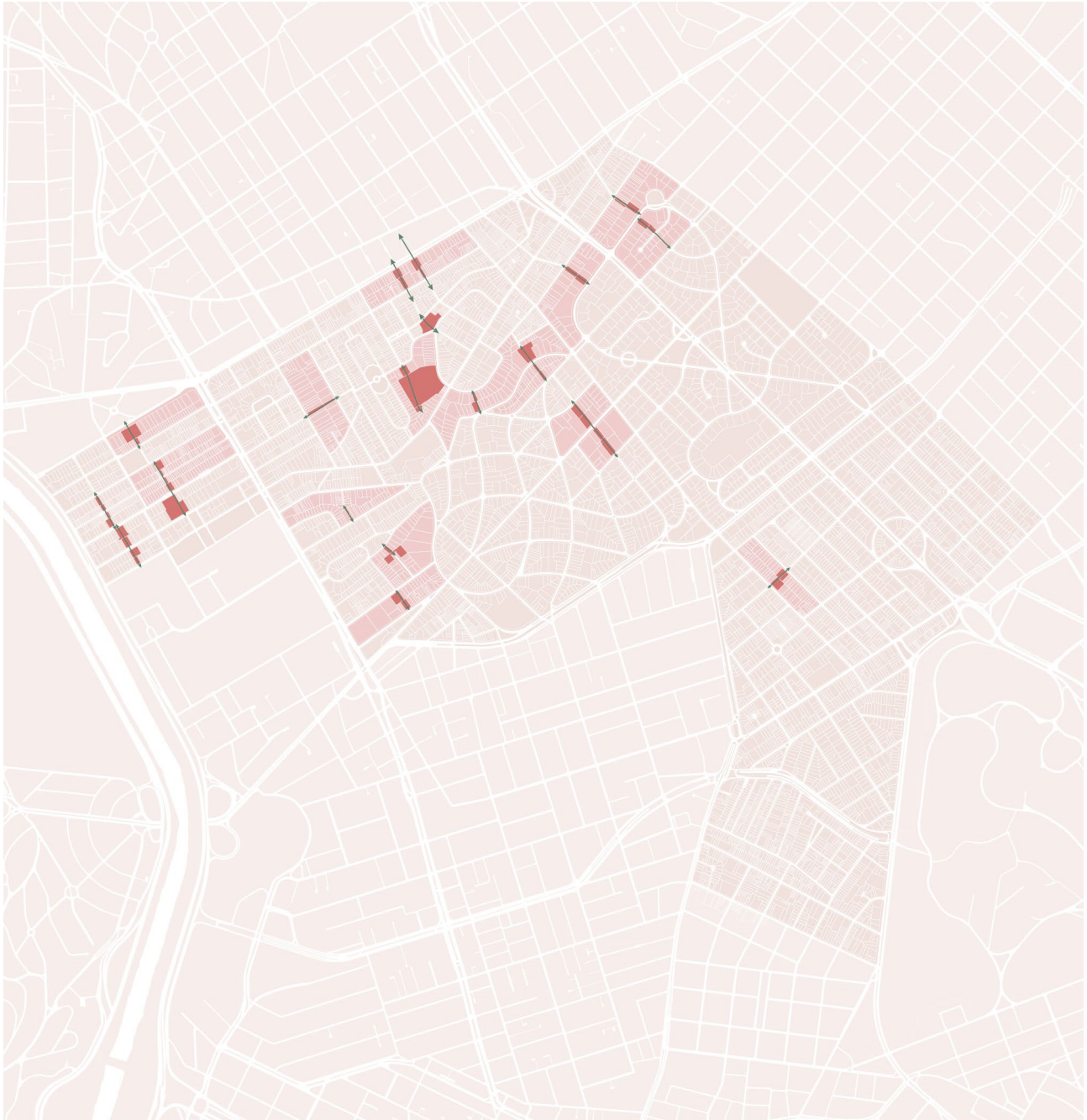
A inserção do bairro é bastante privilegiada quanto aos eixos e infraestruturas de transporte públicos que cercam o perímetro, entretanto, quanto se trata da mobilidade interna dos bairros, as condições são desafiadores. A falta de ortogonalidade pode ser bastante desorientadora e, somado a isso, o traçado longo das ruas acabaram criando quadras que são barreiras desgastantes de serem transpostas, até mesmo com o automóveis, mas principalmente para a mobilidade ativa.

Portanto, no ensaio foram levantadas algumas das quadras mais longas ou que, uma vez transpostas, pudessem ter acesso direto a uma conexão importante. Como um dos partidos reside na manutenção do traçado viário, as aberturas propostas a seguir são de uso exclusivo de pedestres e ciclistas para que a experiência do caminhar e se deslocar pelo bairro seja menos hostil e mais convidativo e agradável.

No mapa ao lado, também estão destacados alguns lotes que proporcionariam essas aberturas. Esse mecanismo poderiam ser realizado pelo instrumento de preempção ou, mais provavelmente, por fruição pública proporcionada pelos proprietários e idealizadores dos projetos para esses lotes. Houve o cuidado de tentar reduzir ao máximo a quantidade de lotes necessários para a travessia para que essas possíveis aberturas sejam mais prováveis de serem concretizadas. Como colocado no início do capítulo, um dos partidos seria a manutenção dos lotes – impossibilitando assim o desmembramento e remembramento dos lotes. Entretanto, como estímulo para essa capilaridade do sistema de deslocamento fica sugerido que essa possibilidade existe para projetos que realizem esses acessos entre dois logradouros diferentes.



Novas conexões



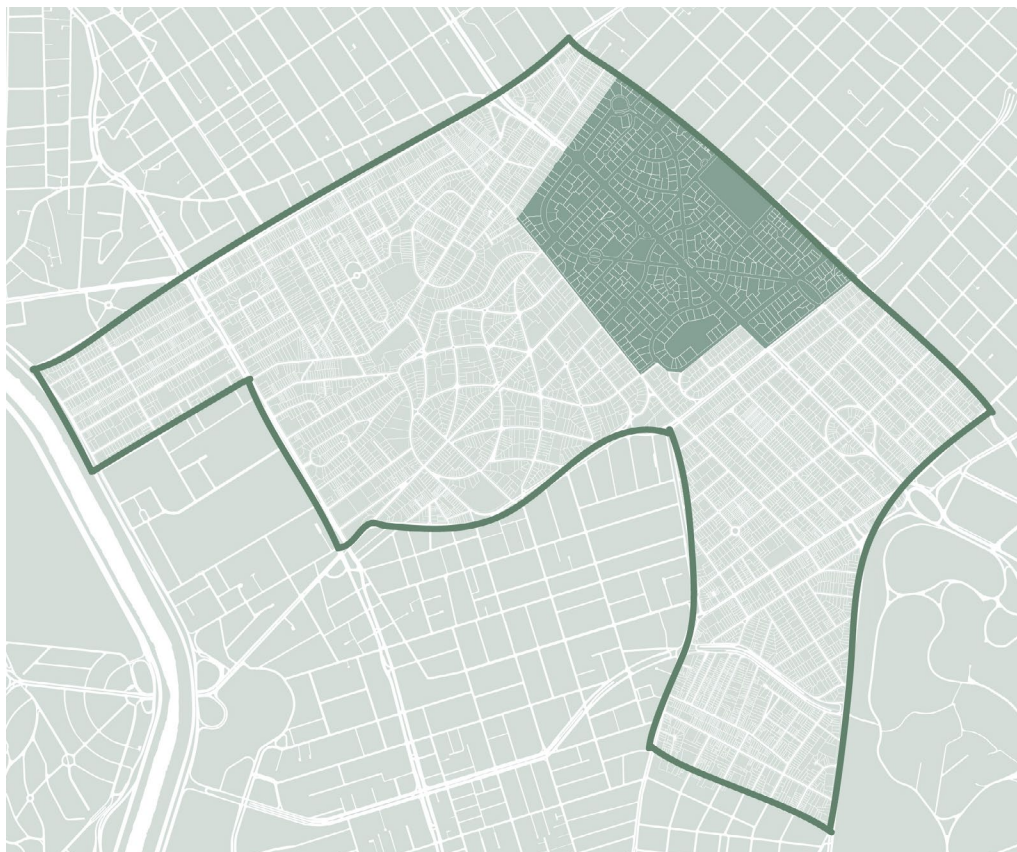
Base cartográfica: MDC/ Prefeitura de São Paulo
- SMDU

Fonte dos dados: SMUL, 2004 | IPTU, 2018

Morfologias: Jardim América

Como explicado na seção de adensamento, fica evidente a diferença entre o loteamento do Jardim América e o restante dos bairros. Sendo pioneiro no modelo cidade jardim em São Paulo, é possível perceber os traçados longos e sinuosos das ruas, bastante característico dos loteamentos com essa referência, mas – diferentemente de seu “irmão mais recente” Jardim Europa – os lotes são bastante extensos e com formatos mais quadrados, de maneira que a ocupação das edificações seja mais isolada, no centro do terreno, conforme regiam as primeiras cláusulas contratuais da City de venda dos lotes.

Ao analisar com cuidado o loteamento e o desenho do traçado viário, é possível perceber que eles denunciam diversas mudanças (como já foi explicado no capítulo anterior) ao longo do tempo, nas quais alguns cul-de-sac tiveram de ser criados para lotear os extintos Jardins. Dessa maneira, os lotes que resultaram desse processo fogem em forma e tamanho do padrão do restante do Jardim América.



77 hectares
representam
20%
do território

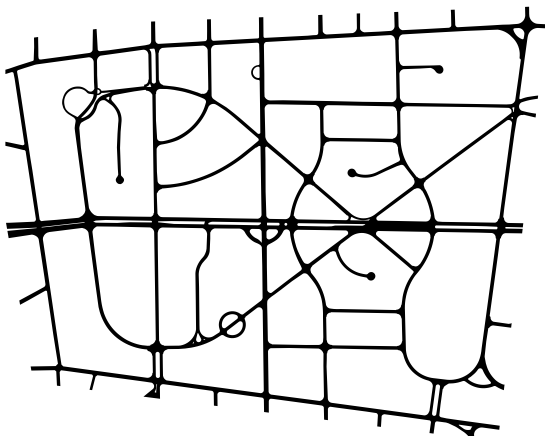
574 lotes
representam
8% dos lotes
do perímetro



Loteamento



Edificações



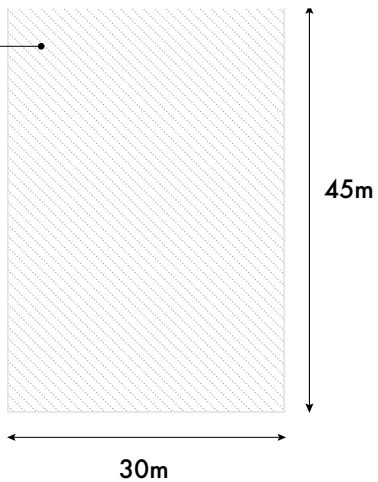
Sistema viário



Ocupação comum atualmente

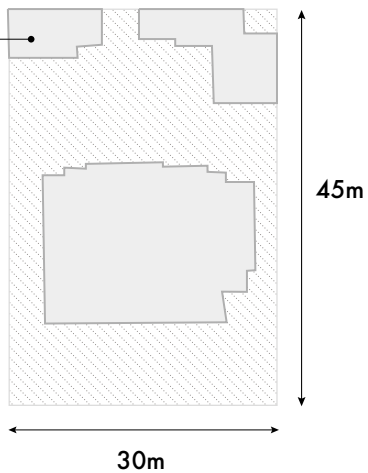
Lote

Área: **1350m²**

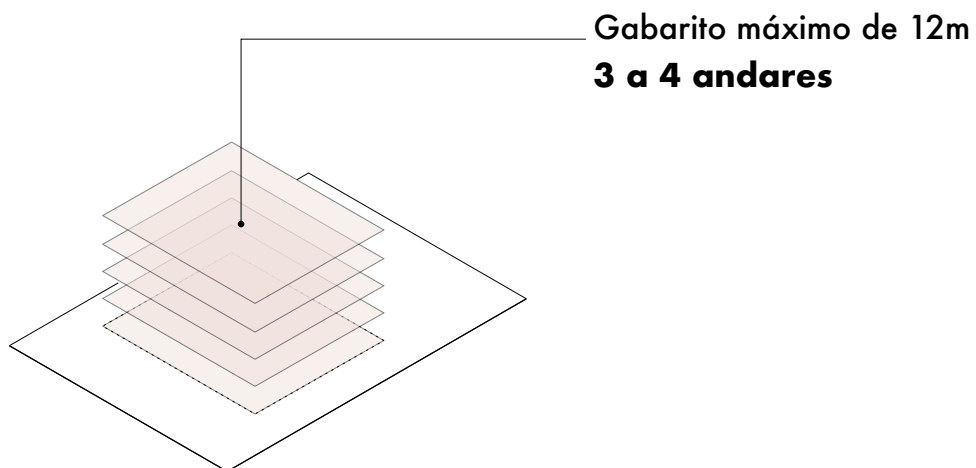
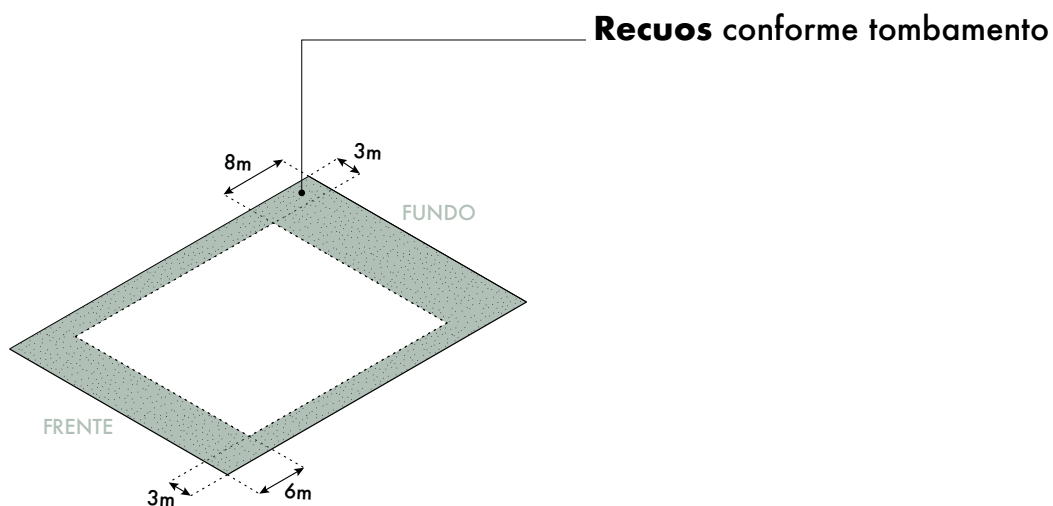
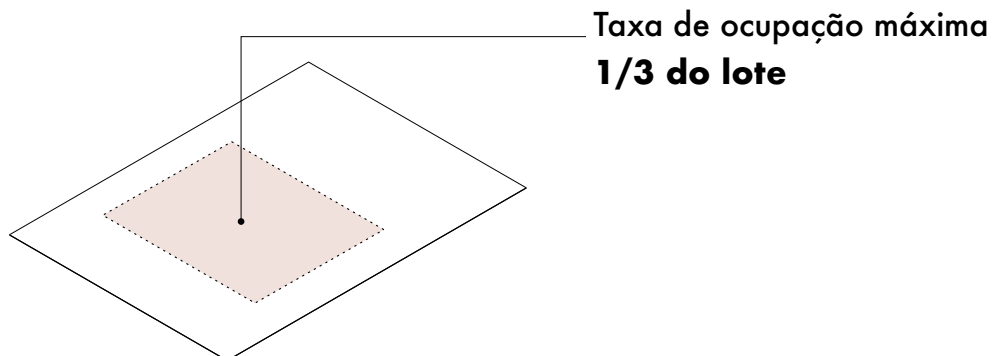


Ocupação

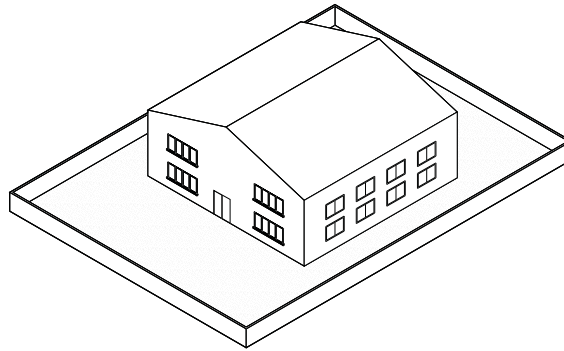
Taxa de ocupação **0,4**



Regras propostas para ocupação dos lotes

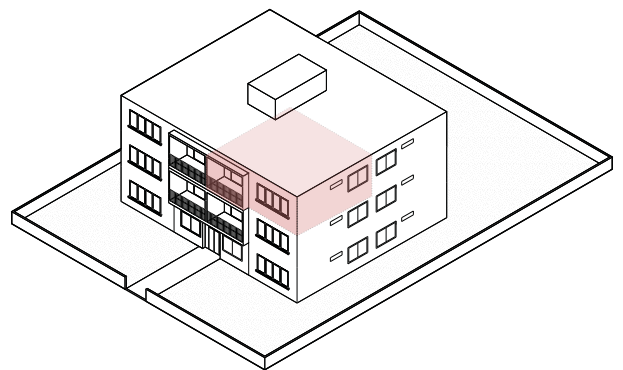
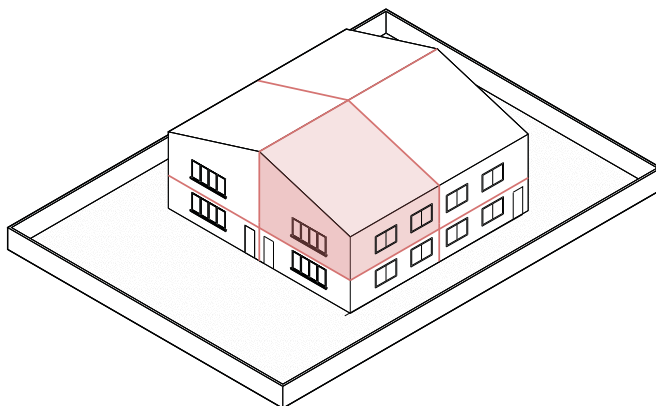


Possibilidades de ocupação propostas

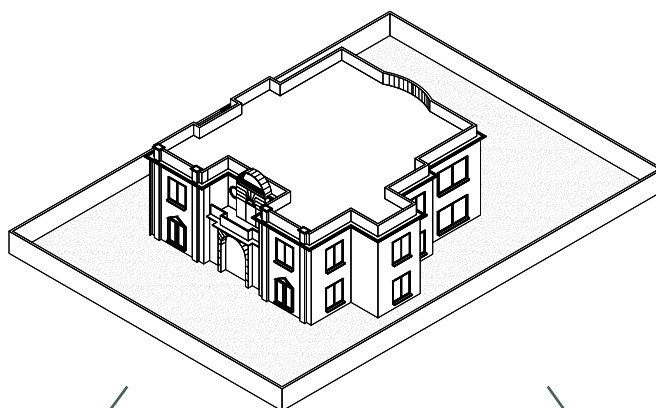


Manutenção da estrutura original da casa e adaptação para mais de uma unidade habitacional

Reconstrução completa seguindo as regras de implantação tombadas (recuos mínimos e taxa de ocupação)

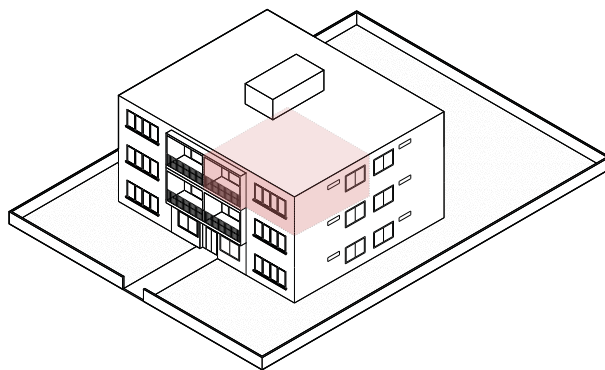
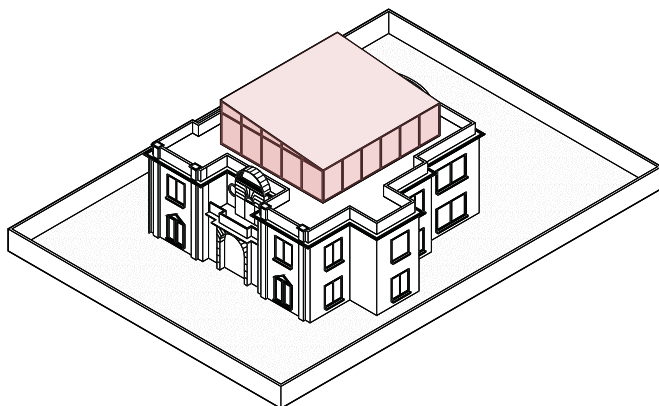


Possibilidades de ocupação propostas



Manutenção da casa, adaptação para mais de uma unidade habitacional ou acoplamento de estruturas para aumento da capacidade de uso

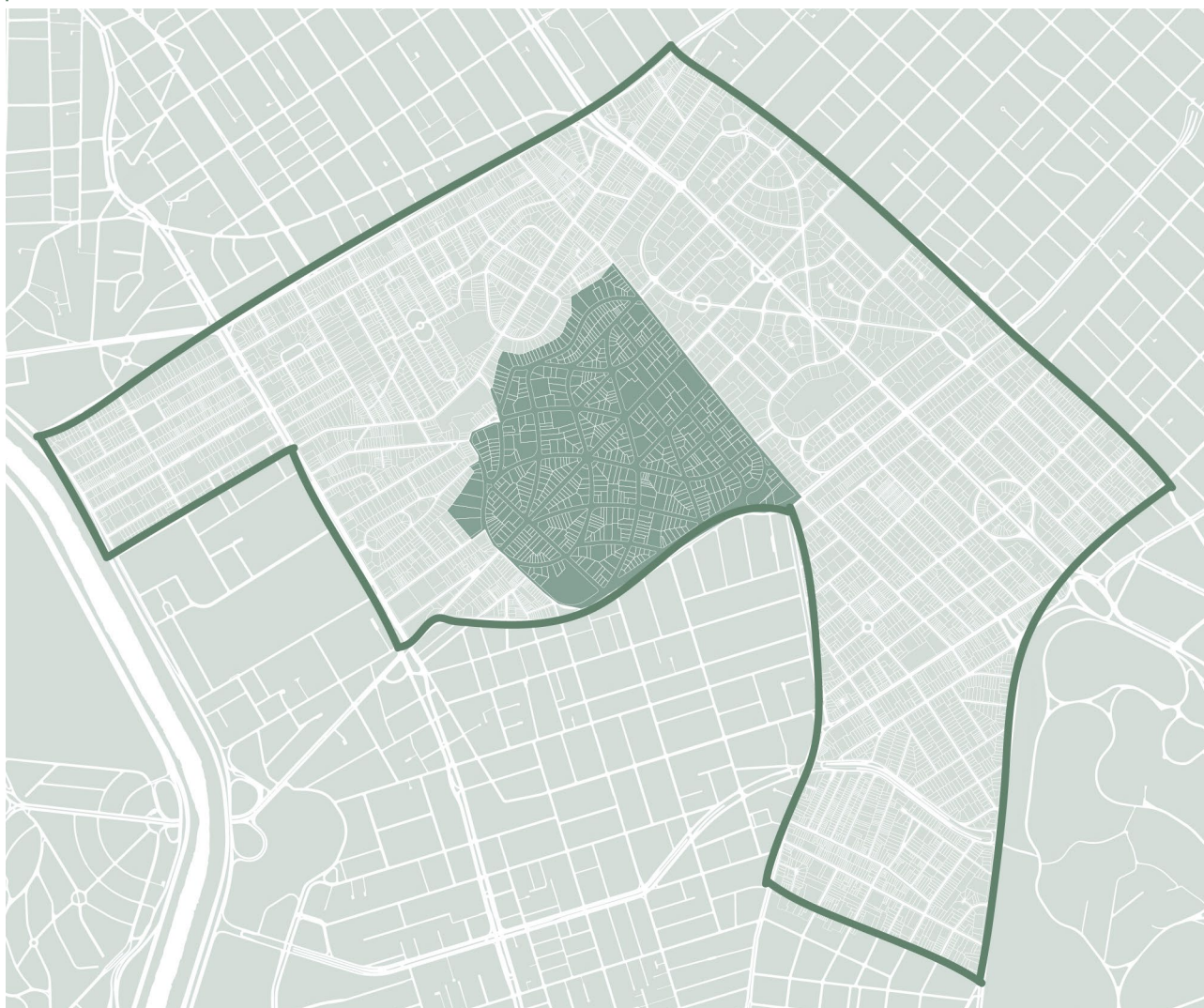
Reconstrução completa seguindo as regras de implantação tombadas (recuos mínimos e taxa de ocupação)



Morfologias: Jardim Europa

58,9 hectares representam **8%** dos território

710 lotes representam **10%** dos lotes do perímetro

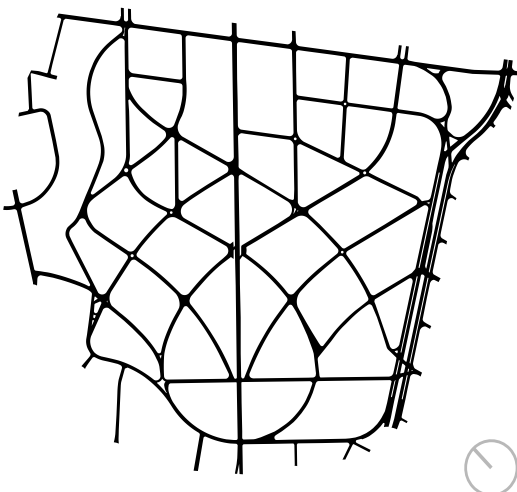




Loteamento



Edificações

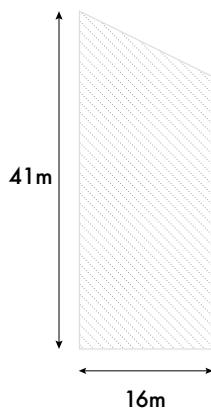


Sistema viário

Ocupação comum atualmente

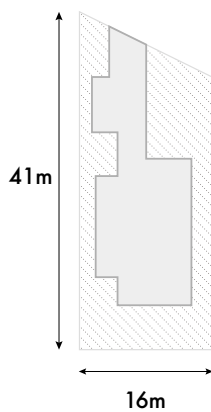
Lote

Área: **600m²**

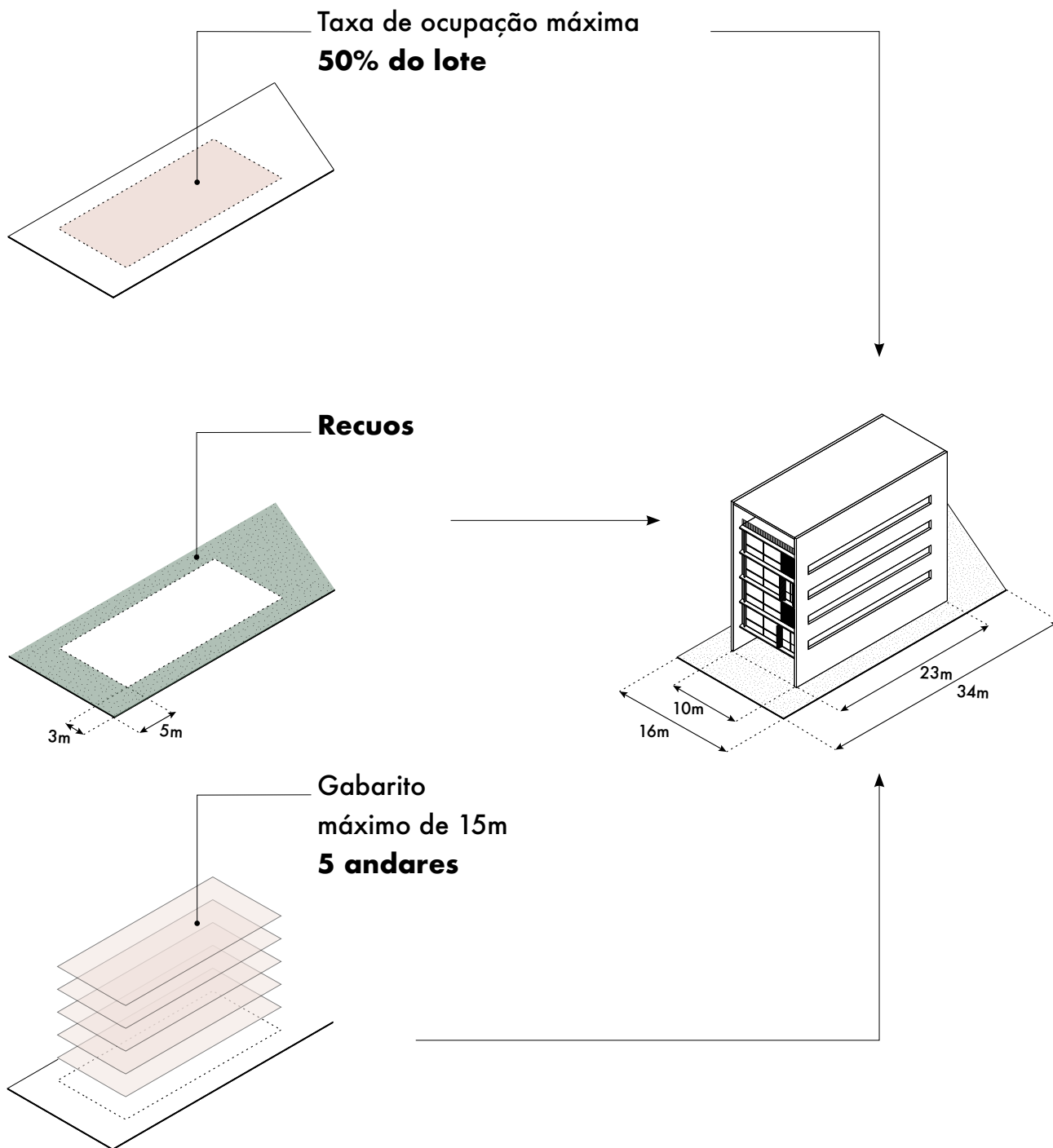


Ocupação

Taxa de ocupação **0,49**



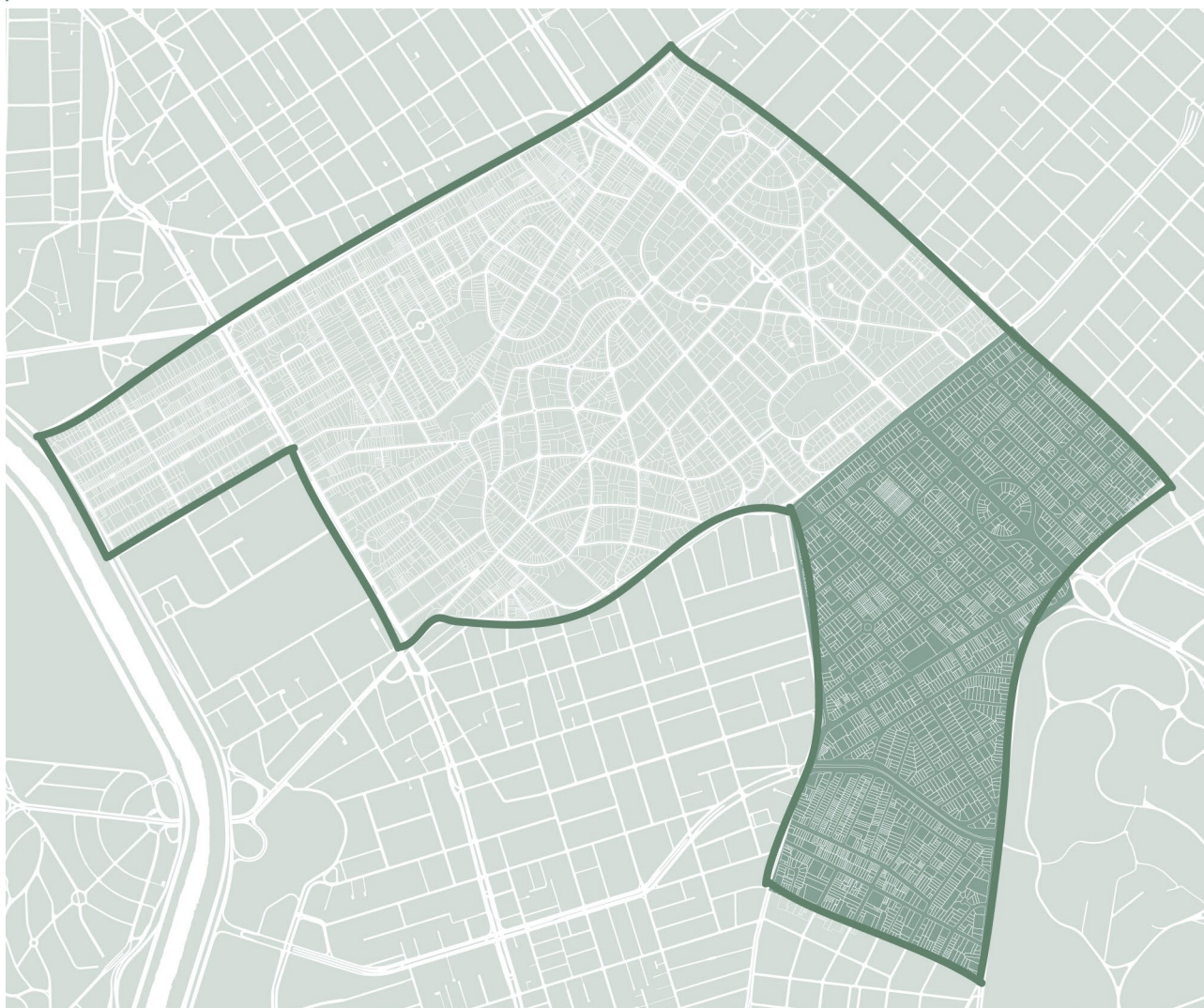
Regras propostas para ocupação dos lotes



Morfologias: Jardim Paulista

119,9 hectares representam **31%** do território

2.691 lotes representam **40%** dos lotes do perímetro





Loteamento



Edificação



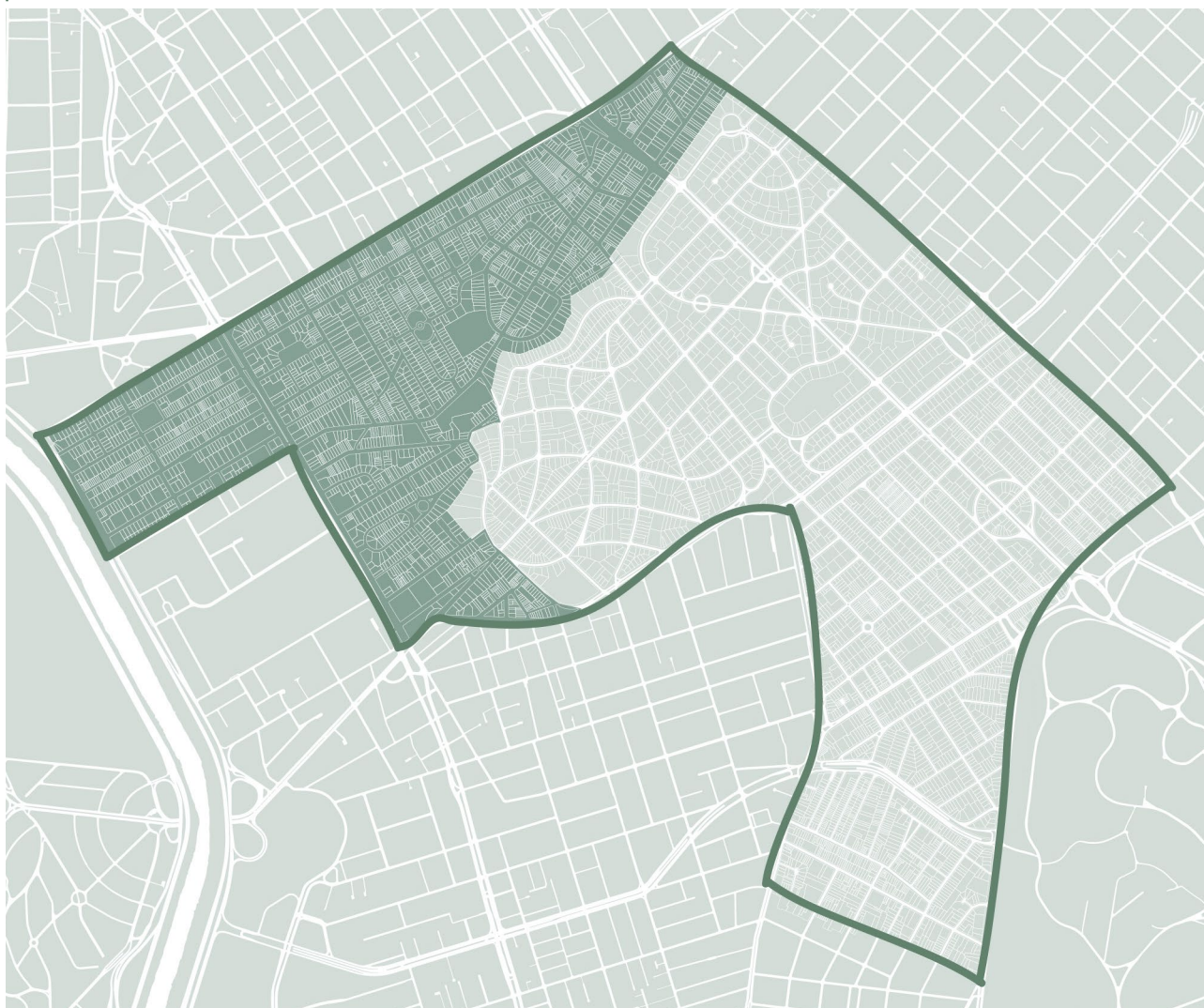
Sistema viário



Morfologias: Jardim Paulistano

132,6 hectares representam **34%** do território

2.817 lotes representam **41%** dos lotes do perímetro



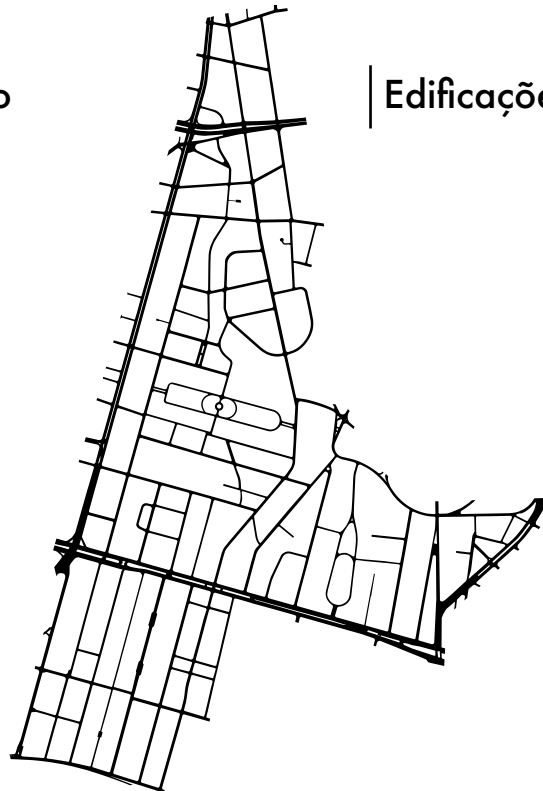
Loteamento



Sistema viário



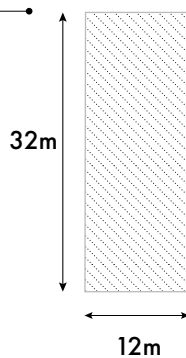
Edificações



Ocupação comum atualmente - Jardim Paulista e Paulistano

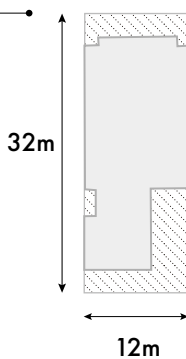
Lote

Área: **480m²**

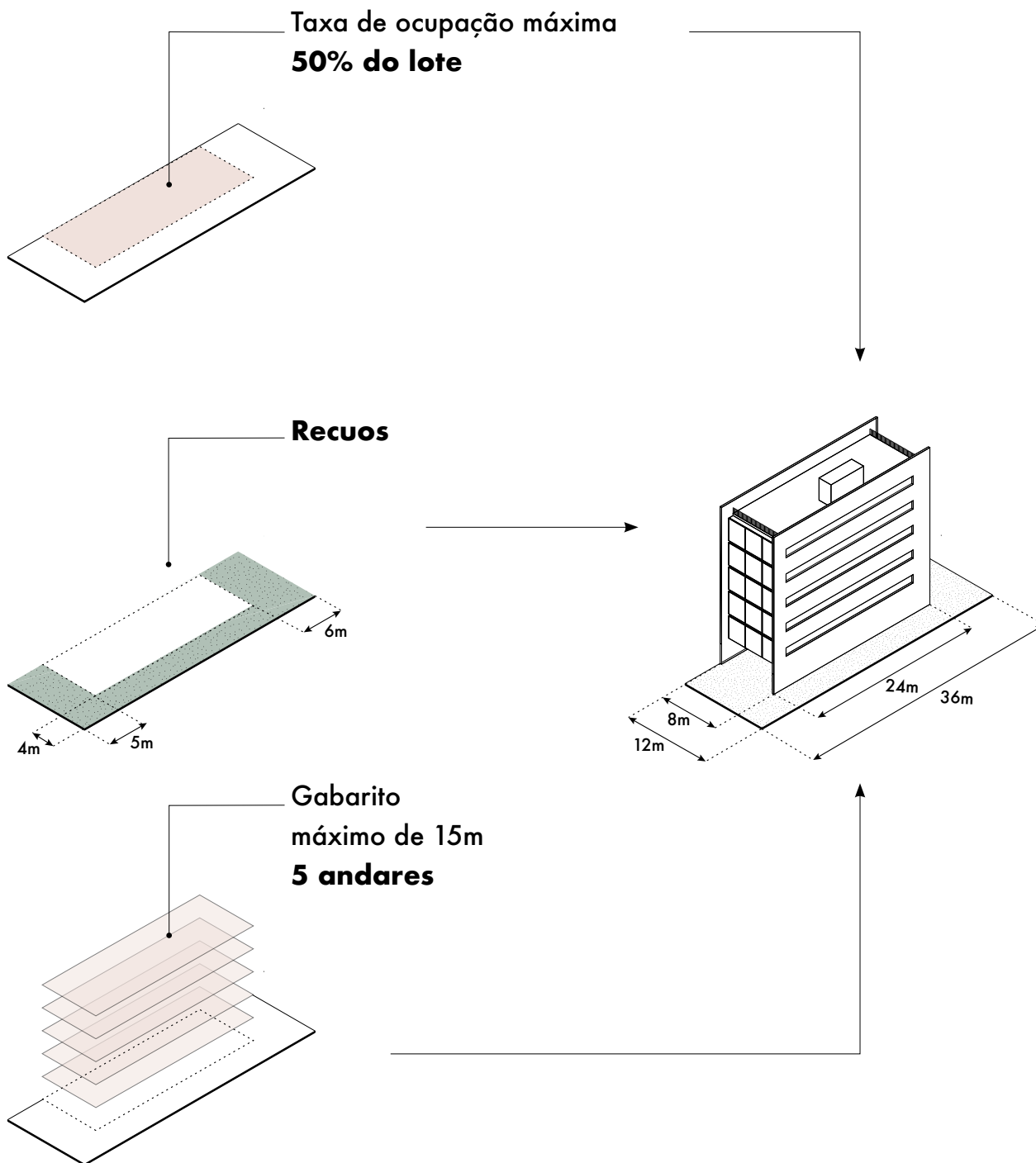


Ocupação

Taxa de ocupação **0,70**



Regras propostas para ocupação dos lotes

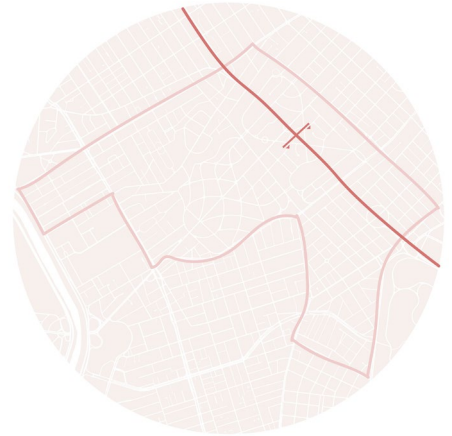


1. Avenida Brasil

A Av. Brasil é um dos únicos eixos ortogonais que atravessam o perímetro e inicialmente, como todo o bairro do Jardim América, a via se limitava ao uso estritamente residencial. Entretanto, assim como o eixo da Av. Europa, a Av. Brasil foi se tornando cada vez mais utilizada como uma via de importante de conexão entre o centro e a zona oeste e sul em expansão. Inevitavelmente, o fluxo de pessoas, a poluição sonora e dos automóveis fizeram com que o uso residencial fosse desgastado cada vez mais e, conseqüentemente, as casas foram sendo vendidas para outros usos com o passar dos anos.

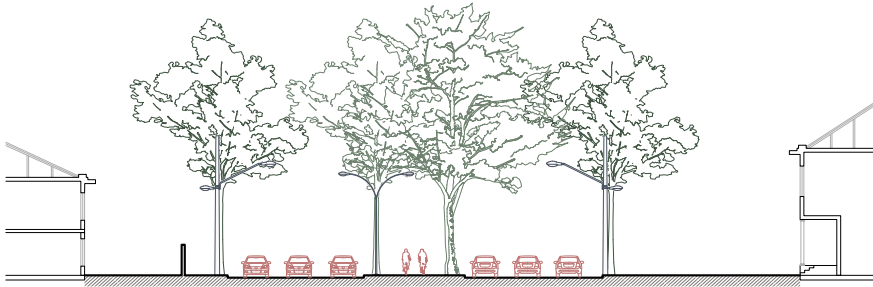
Hoje, em dia, apesar de enorme potencial de uso tanto para lazer como para deslocamento, sua estrutura se mantém muito aquém da capacidade.

Portanto, a seguir estão propostas utilizações por modais diferentes dos automóveis (faixa de ônibus e ciclovia) e usos das edificações por comércios e residências.



Corte - atualmente

1:400



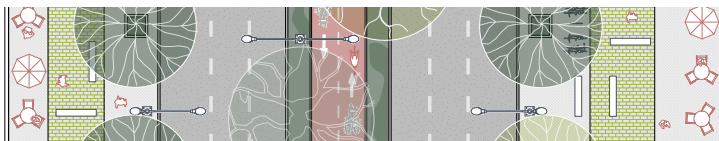
Corte - proposta

1:400



Planta

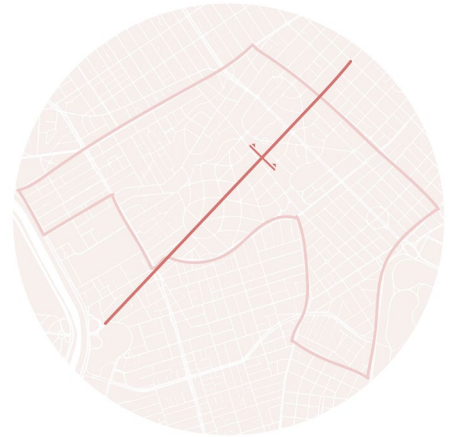
1:400



2. Rua Colômbia - Av. Europa - Rua Augusta

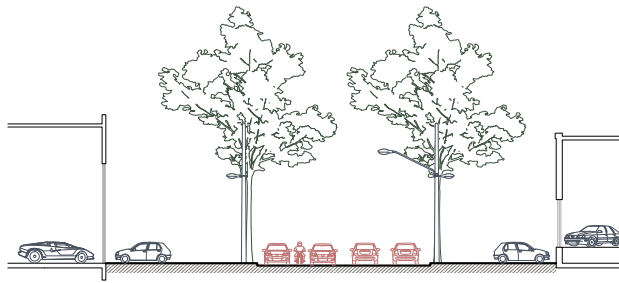
Este eixo é particularmente especial tanto pelo uso que ele já apresenta quanto o potencial que pode ser explorado. A Rua Augusta, que vai desde o centro até o início do perímetro, ao cruzar com Rua Estados Unidos, possui um caráter e importância histórica bastante marcante no contexto cultural e da identidade de São Paulo.

Ao longo de todo eixo o intenso fluxo de pedestres, automóveis e ônibus disputam o espaço estreito da rua entre si. Aqui, toma-se a liberdade de imaginar como poderia ser o caráter cultural vibrante – já repleto de auditórios, teatros, cinemas, casas noturnas e museus – se houvesse a exclusividade de circulação para ônibus e ciclistas. Com isso, as calçadas se tornam mais generosas e convidativas e o eixo de deslocamento do centro até as regiões da Faria Lima e Itaim Bibi (e depois para o Morumbi, zona oeste) teria sua capacidade ampliada. Esse caráter da Rua Augusta teria um grande potencial de transbordamento para os eixos da Rua Colômbia e Av. Europa que já possuem atrações muito importantes como o MIS e o Mube, que deslocam uma quantidade expressiva de pessoas para seus eventos e exposições.



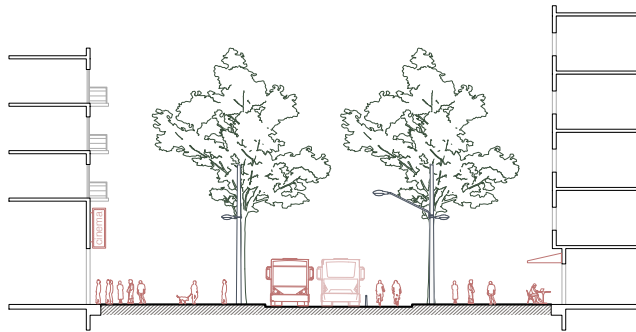
Corte - atualmente

1:400



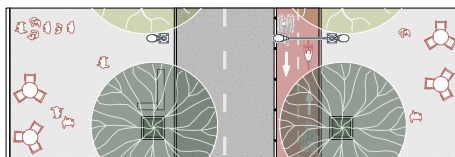
Corte - proposta

1:400



Planta

1:400



Conclusão

Ao final do trabalho, espero que ele possa contribuir de alguma forma para um debate que está (ou deveria estar) apenas começando. Ele surge de uma inquietação com tamanho privilégio de um bairro de valor ambiental e paisagístico inestimáveis que são acessados por tão poucos.

Um lugar que foi histórica e sistematicamente beneficiado pelos recursos públicos e que hoje está cercado dos melhores equipamentos de lazer e cultura, transporte público de qualidade, polos importantes de geração de emprego, topografia amena e uma vegetação e qualidade ambiental única em uma cidade como São Paulo.

Chego ao final do trabalho com a plena consciência de que, mesmo com todas essas mudanças e tentativas de tornar o lugar menos restrito e isolado do restante da cidade, ainda assim ele continuará a abrigar classes muito privilegiadas da sociedade. É cruel imaginar que para que as “pessoas diferenciadas”⁷ possam de fato morar e consumir um lugar como o Jardins mudanças muito mais profundas ainda tenham que acontecer. Entretanto, se toda a infraestrutura, capacidade habitacional, diversidade de usos for plenamente utilizada, o lugar de fato estará retribuindo um pouco por aquilo que deve para a cidade pelos imensos privilégios dos quais gozou por pelo menos 100 anos - em detrimento da implementação de infraestruturas básicas urbanas em outras regiões da cidade. Portanto, ainda que os Jardins não sejam possíveis para toda população morar ou consumir, que pelo menos seja mais um lugar público de qualidade e acessível para que possa ser usufruído por toda a população.

Por fim, trabalho caminha em direção a uma tentativa de pensar novas possibilidades para esses bairros históricos e, portanto, nenhuma das ideias aqui colocadas são absolutas e imutáveis. O exercício é justamente tentar entender quais as origens do lugar que devemos lembrar e quais são as principais qualidades das quais não podemos perder de vista caso uma flexibilização no zoneamento aconteça.

Notas do texto

[1] JACOBS, J. (2000) Morte e Vida das Grandes Cidades, pg. 107. São Paulo: Martins Fontes.

[2] É importante destacar da ideologia na produção da cidade, uma vez que no caso de São Paulo as elites paulistanas preteriram a única direção em que não havia nenhum obstáculo – a sul (Liberdade) - justamente por não haver uma clara cisão, ruptura, entre o “Centro Velho” e a “Cidade Nova” que elas aspiravam inaugurar.

[3] Trecho de telegrama recebido pelo prefeito do então deputado Faria Lima. Processo de Tombamento no 23.372/85, p. 358; O Estado de S. Paulo, São Paulo, 31 mar 1973 In: PAULA, 2008

[4] Processo de Tombamento No23.372/85, p. 203; Folha de S. Paulo, São Paulo, 28 de julho de 1977. In: PAULA 2008

[5] CONDEPHAAT. Resolução 02/1986.

[6] CONDEPHAAT. Resolução 02/1986.

[7] Expressão utilizada pelos moradores dos Jardins ao se referir às pessoas que visitavam exposições e eventos no MIS

Bibliografia

ANPUR, VII., 1997, Recife (PE). **História, Forma e Imagens Urbanas. O Zoneamento Ocupa o Lugar do Plano: São Paulo, 1947 a 1961.** [...]. Anais: [s. n.], 1997. Tema: História, forma e imagens urbanas.

BACCELLI, Roney. **Jardim América: História dos bairros de São Paulo.** São Paulo: Secretaria de Cultura, Prefeitura Municipal de São Paulo, 1982. v. 20.

ENANPUR, XVIII., 2019, Natal (RN). **Anais [...]. [S. l.: s. n.], 2019.** Tema: A APLICAÇÃO DOS CONCEITOS DE “Garden-City” NO BAIRRO DO JARDIM AMÉRICA.

FELDMAN, Sarah. Os bairros-jardim em São Paulo: tombamento, zoneamento e valores urbanos. **Rev CPC**, São Paulo, ano 2018, v. 13, n. 26, ed. Especial, p. 94-115, dez 2018.

HAUGHTON, Graham; HUNTER, Colin. **Sustainable Cities.** 2ª ed. United Kingdom: Taylor & Francis e-Library, 2004. 326 p. ISBN 9781134996063.

Isto É Dinheiro. **Não admito interferência de ninguém no Condephaat’, diz Presidente Do Conselho**, 07/08/19. Disponível em <https://www.istoedinheiro.com.br/nao-admito-interferencia-de-ninguem-no-condephaat-diz-presidente-do-conselho/>. Acesso em 19 fev. 2021.

JACOBS, Jane. **Morte e vida de grandes cidades.** 3ª ed. São Paulo: Editora WMF Martins Fontes, 2011.

LE MOS, Carlos A. C. O MIS e os ricos. **Folha de S. Paulo**, São Paulo, 29 jul. 1977. - Tendências e debates, p. 3-3. Disponível em: <https://acervo.folha.com.br/leitor>. Acesso em: 19 fev. 2021.

NERY JR., Jose Marinho. **UM SÉCULO DE POLÍTICA PARA POUCOS: O Zoneamento Paulistano 1886-1986.** Orientador: PROF. DR. FLÁVIO M. VILLAÇA. 2002. 358 f. Tese Doutorado (FAUUSP) - História Urbana, São Paulo, 2002.

PAULA, Zueleide Casagrande de. **Jardim América: de projeto urbano a monumento patrimonial (1915 a 1986).** Orientador: Dra. Tania Regina de Luca. 2005. 272 p. Tese (Doutorado em História) - Universidade Estadual Paulista Júlio Mesquita Filho, Assis (SP), 2005. Disponível em: <https://repositorio.unesp.br/handle/11449/103200>. Acesso em: 19 fev. 2021.

QUINTELLA, Sergio. Possível mudança nas regras de ocupação causa discórdia nos Jardins. *In: Veja São Paulo*. São Paulo, 3 ago. 2018. Disponível em: <https://vejasp.abril.com.br/cidades/jardins-tombamento-disputa-moradores/>. Acesso em: 19 fev. 2021.

ROLNIK, Raquel. **A cidade e a lei: Legislação, política urbana e território na cidade de São Paulo**. 3ª. ed. São Paulo: Studio Nobel, 2007. 242 p. ISBN 9788585445690.

Secretaria Municipal de Cultura. **RES SC nº 02/86, de 23 de fevereiro de 1986**. CONDEPHAAT – Conselho de defesa do patrimônio histórico, arqueológico, artístico e turístico do Estado de São Paulo. Publicada no DOE, 25 fev. 1986, p. 19-20.

Secretaria Municipal de Cultura. **Res SC nº 07/2004, de 18 de maio de 2004**. Detalhamento e Complementação dos Jardins. São Paulo, mai 2004. Disponível em: https://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/upload/ea82c_07_Detalha_T_Jardins.pdf. Acesso em: 26 fev. 2021.

VILLAÇA, Flávio. **Espaço intra-urbano no Brasil**. 2ª ed. São Paulo (SP): Studio Nobel, 2009. 373 p. ISBN 9788585445751.

WOLFF, Sílvia. **Jardim América: da casa de alguns a território preservado da metrópole? Preservação dos bairros-jardins (desde o modelo e concepção)**. Rev. CPC, São Paulo, ano 2017, n. 22, ed. Especial, p. 217-232, abr 2017.

