

# Construção Histórica do Território

## Morfologia Urbana



1958



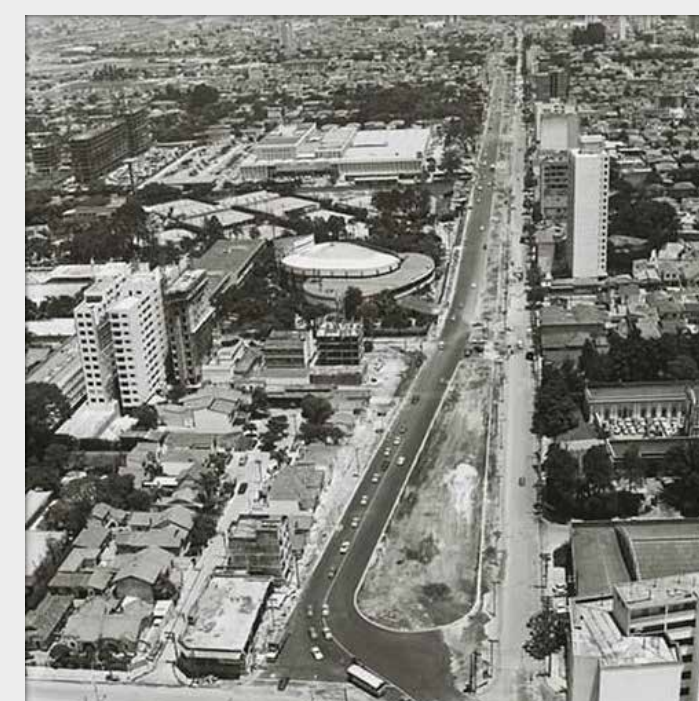
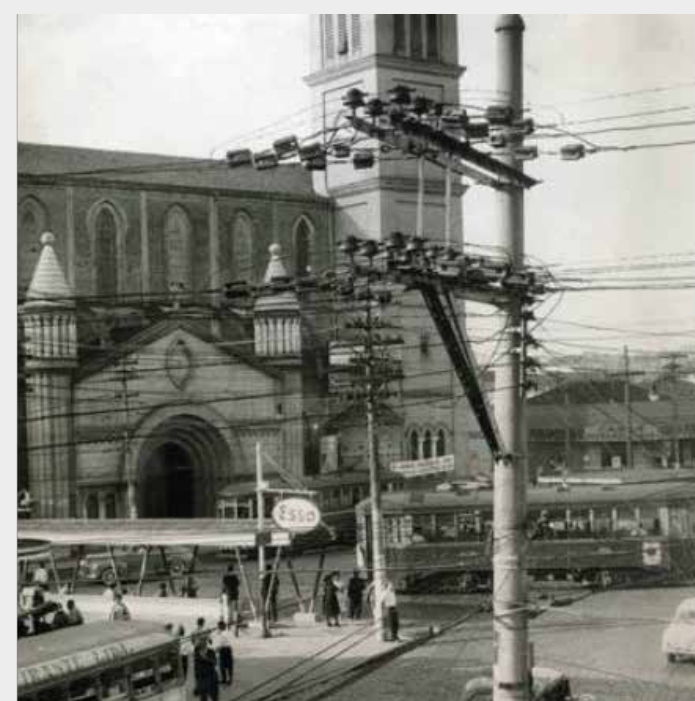
2008



2020

A região de Pinheiros é atualmente considerada uma das mais sofisticadas no município de São Paulo. Sua infraestrutura e caráter de uso se devem aos precedentes desenvolvimentos comerciais, como em 1909, com o assentamento do Mercado Caipira e 1920 com a chegada da Cooperativa Agrícola de Cotia através da inauguração da BR-2 São Paulo – Paraná. A comercialização de produtos agrícolas no espaço livre à frente desses estabelecimentos anteriormente citados, resultou no atualmente conhecido Largo da Batata, região que vem sofrendo transformações consideráveis desde 1970, como a ampliação da Avenida Brigadeiro Faria Lima e a substituição da antiga paisagem residencial arborizada, pelos edifícios comerciais.

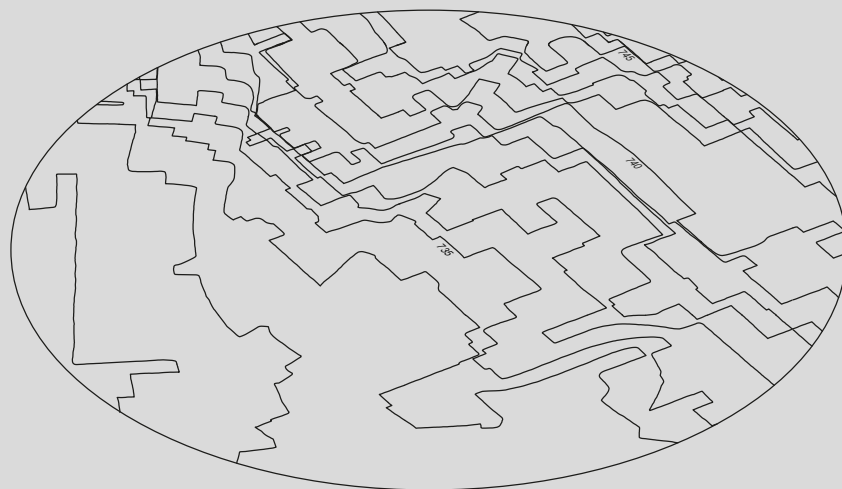
A Operação Urbana Consorciada Faria Lima vem intensificando o processo de transformação do bairro, com objetivo de gerar melhorias na qualidade de vida, inserção de habitação e valorização ambiental.



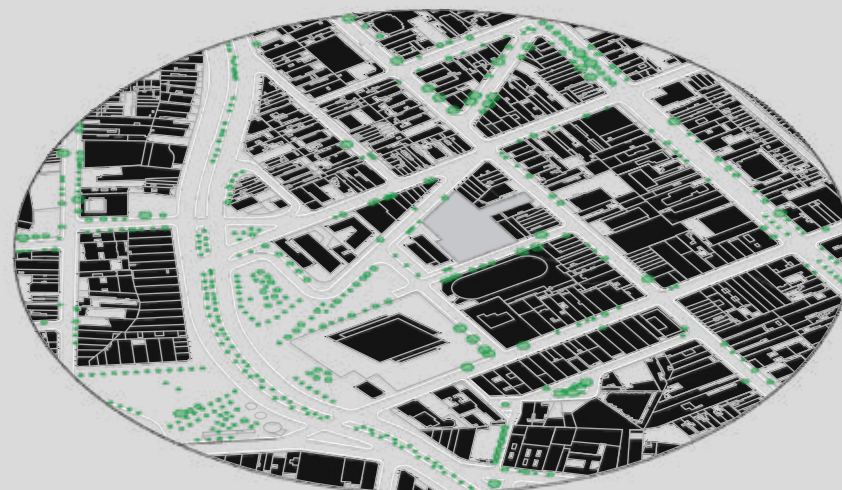
# Forma Urbana

## Morfologia Urbana

Topografia



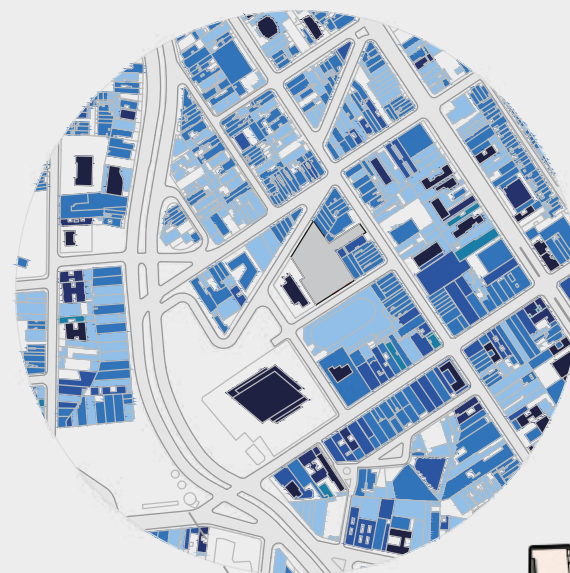
Cheios e vazios - Arborização



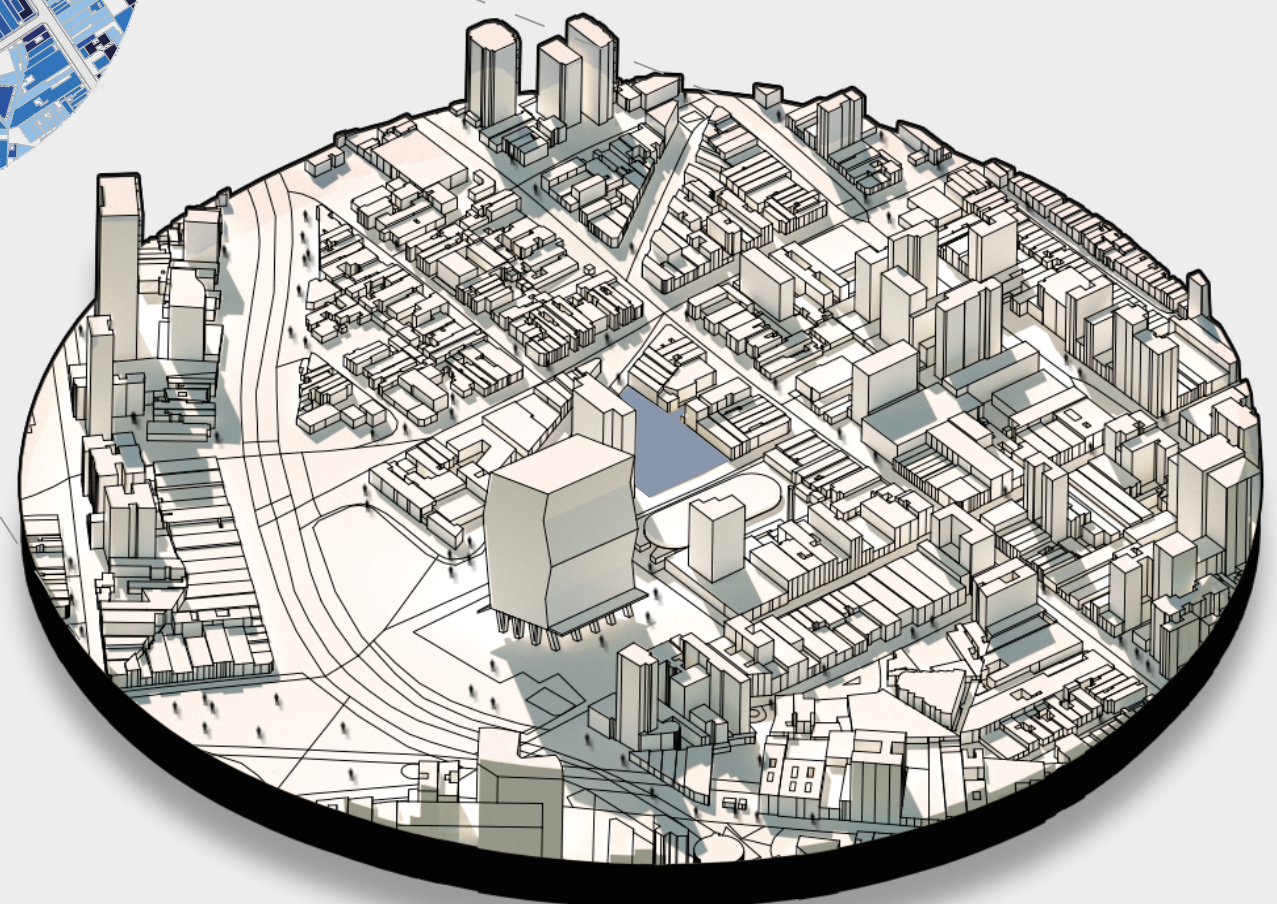
Malha viária

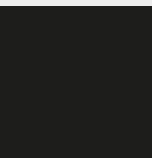


Com base nos levantamentos nota-se que o tecido do recorte é predominantemente reticulado, com topografia pouco acidentada e suas vias largas devido ao alto tráfego de veículos. O solo por sua vez, é densamente ocupado, observando-se recuos pontuais, geralmente em edificações mais recentes. Mesmo com o incentivo à verticalização na região, ainda é possível visualizar uma diferença contrastante entre as residências e pequenas construções e os grandes edifícios localizados na região, com o tempo a tendência é que esse contraste não seja mais visível dada a tendência do adensamento e verticalização.



- Até 6 metros
- De 6 à 10 metros
- De 10 à 14 metros
- De 14 à 20 metros
- De 20 à 30 metros
- Acima de 30 metros

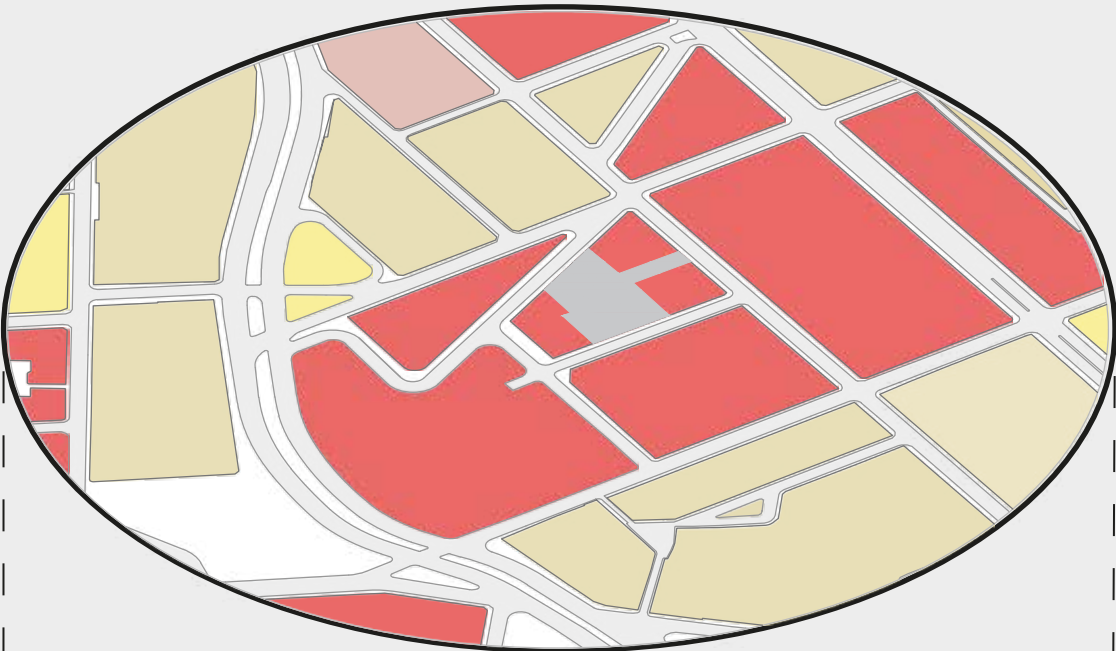




# Uso do Solo

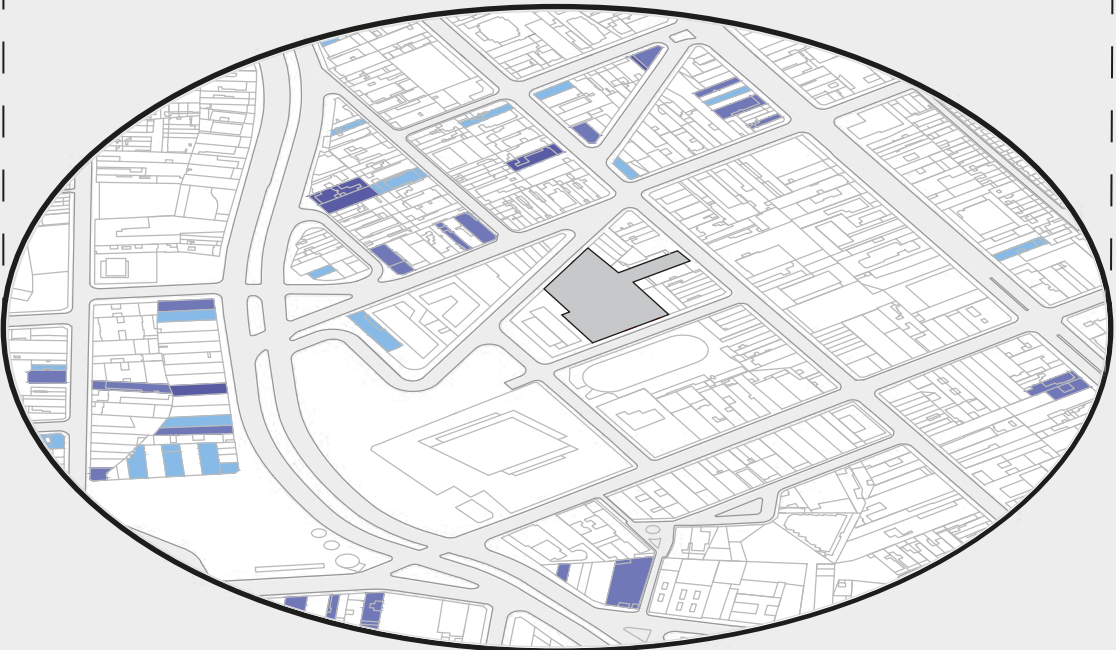
Aspectos socioeconômicos

Uso predominante do solo



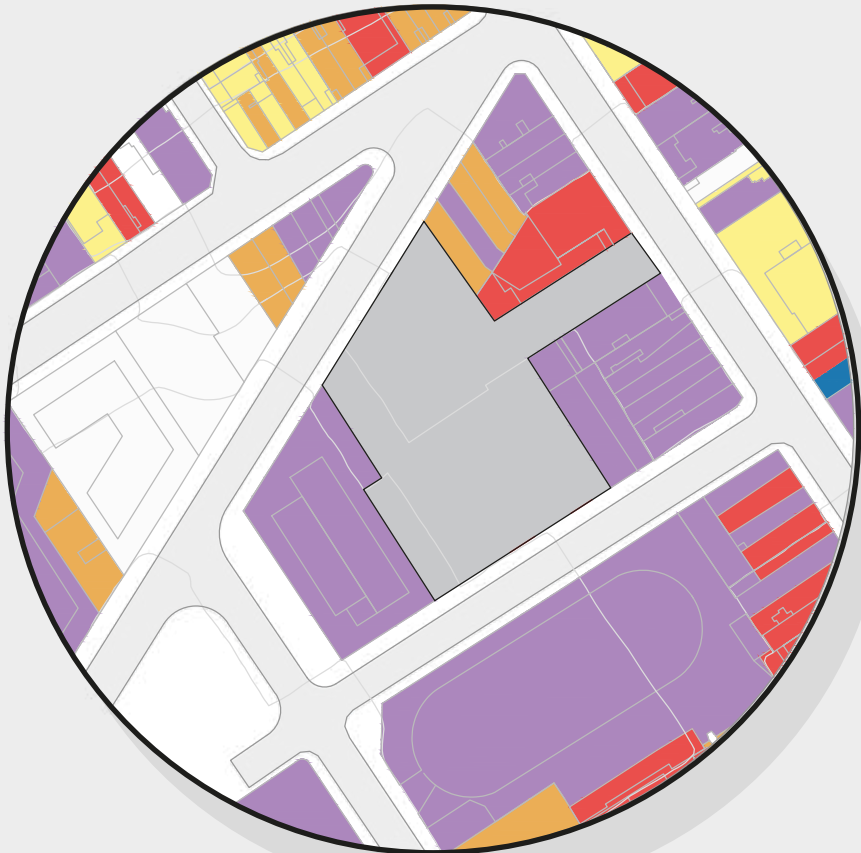
- Comercial
- Residencial
- Comercial - Serviço Industrial
- Comercial - Residencial Serviço

Vida Noturna



- Bares
- Casas Noturnas
- Restaurantes

Uso específico do solo



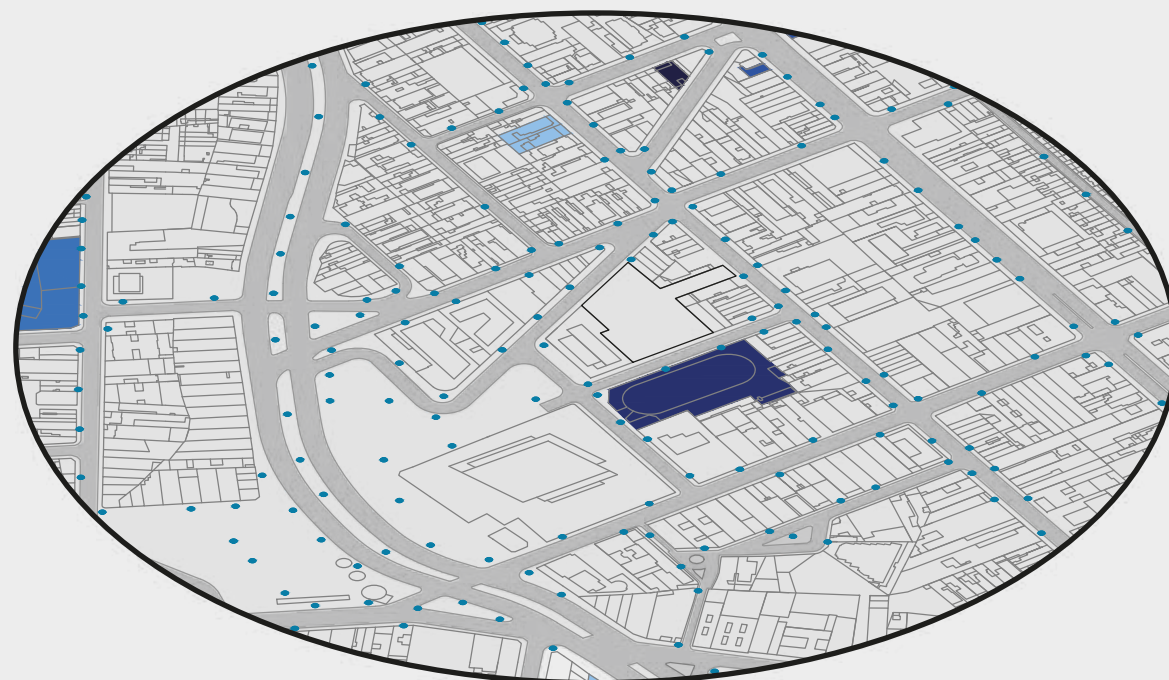
- Comercial
- Residencial
- Misto
- Serviço
- Institucional
- Subutilizado

A dinâmica na região se dá principalmente por comércios e serviços, com poucas áreas exclusivamente residenciais. Nota-se um número considerável de bares, restaurantes e casas noturnas, fatores que demonstram a alta demanda tanto do público jovem quanto de funcionários e executivos que atuam na região.

# Infraestrutura Urbana

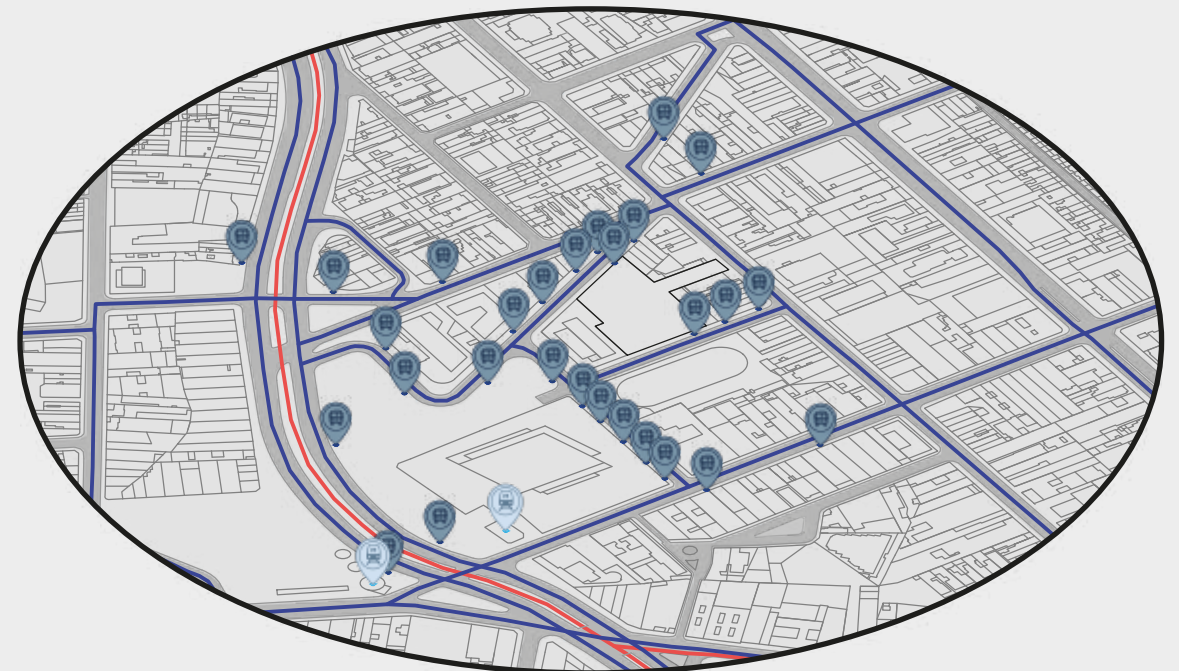
## Dinâmica Urbana

### Equipamentos



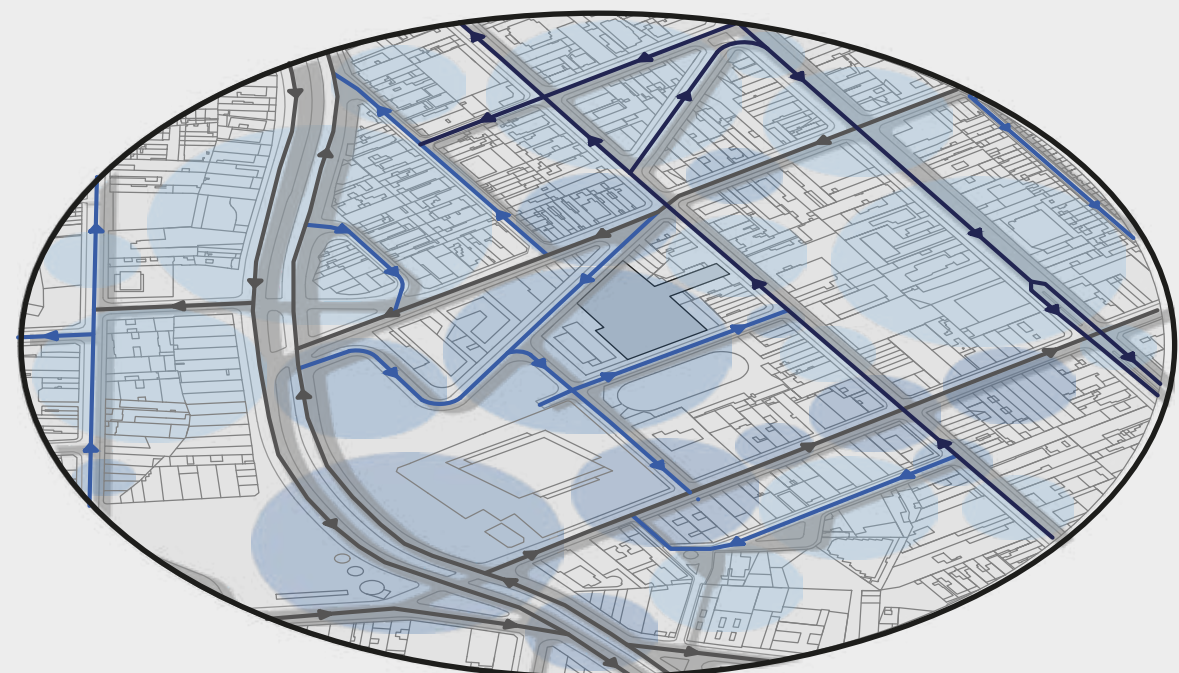
- Teatro/Cinema/Show
- Mercado Municipal
- Livraria
- Ensino Público
- Ensino Privado
- Pontos de iluminação

### Mobilidade



- Metrô
- Ponto de Ônibus
- Linha de Ônibus
- Ciclofaixa

### Fluxos



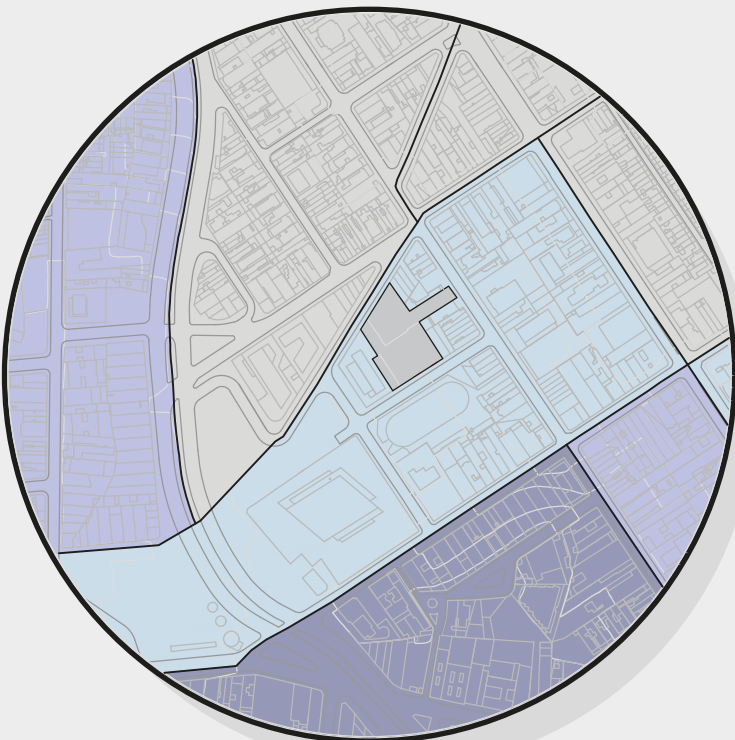
- Fluxo alto de veículos
- Fluxo médio de veículos
- Fluxo baixo de veículos
- Fluxo alto de pessoas
- Fluxo médio de pessoas
- Fluxo baixo de pessoas

Por ser um ponto privilegiado da cidade e interligar bairros importantes e movimentados, a Avenida Brigadeiro Faria Lima traz um fluxo de veículos intenso para o Largo da Batata e distribui parte de seu trânsito para a rua Teodoro Sampaio. Apesar da grande circulação de veículos particulares, o local conta com diversas linhas de ônibus municipais e intermunicipais e também a estação de metrô Faria Lima. A região busca incentivar o uso de transportes alternativos, para isso foram instituídas medidas na operação urbana consorciada Faria Lima que resultaram na implementação de diversas ciclofaixas, presentes nas avenidas de maior movimento e seus entornos.

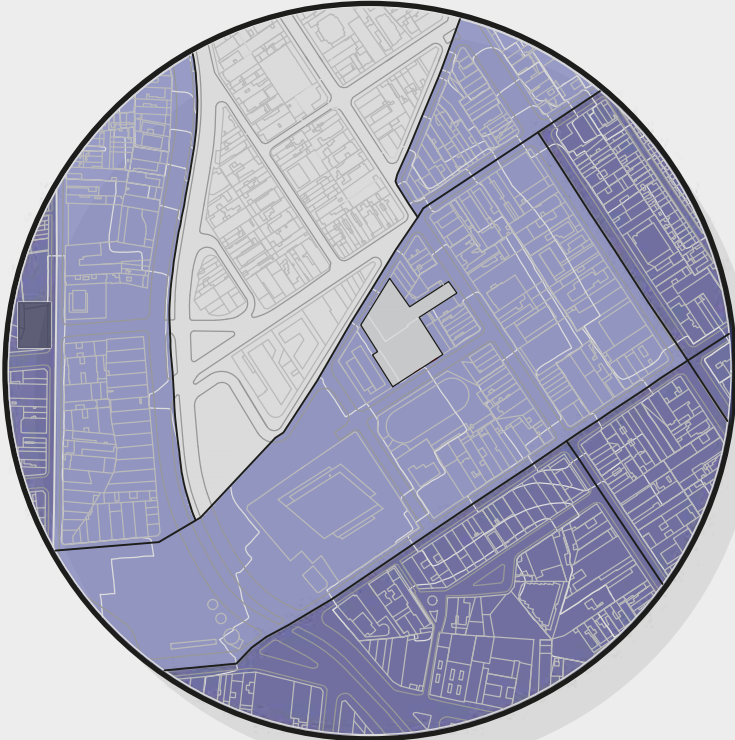
Devido às atividades comerciais no Largo da Batata, poucos equipamentos públicos e culturais margeiam a área, porém, o bairro Pinheiros conta com espaços como o Sesc, Instituto Tomie Ohtake, além de hospitais, feiras livres e escolas públicas e privadas.

# Dados Populacionais

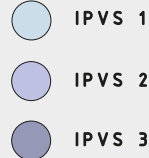
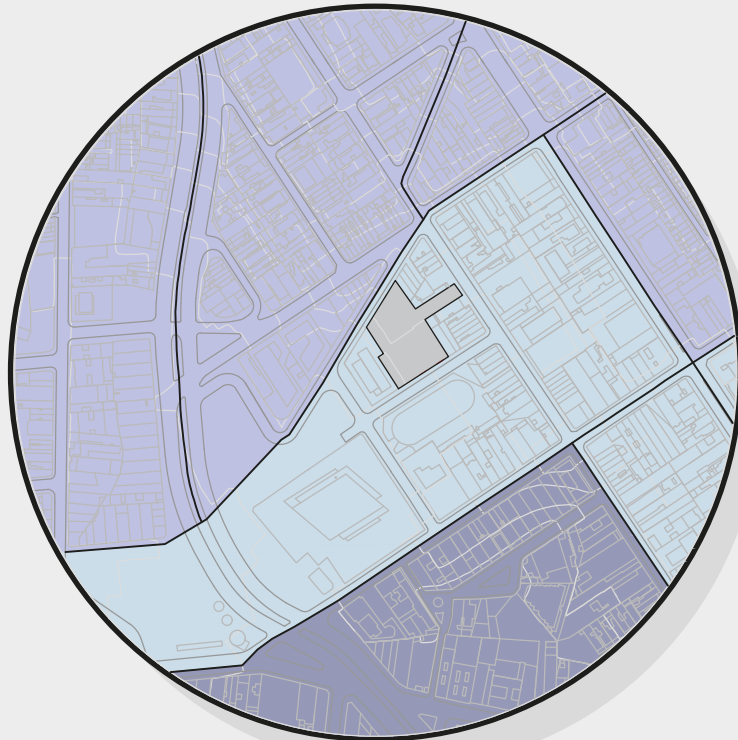
Aspectos socioeconômicos



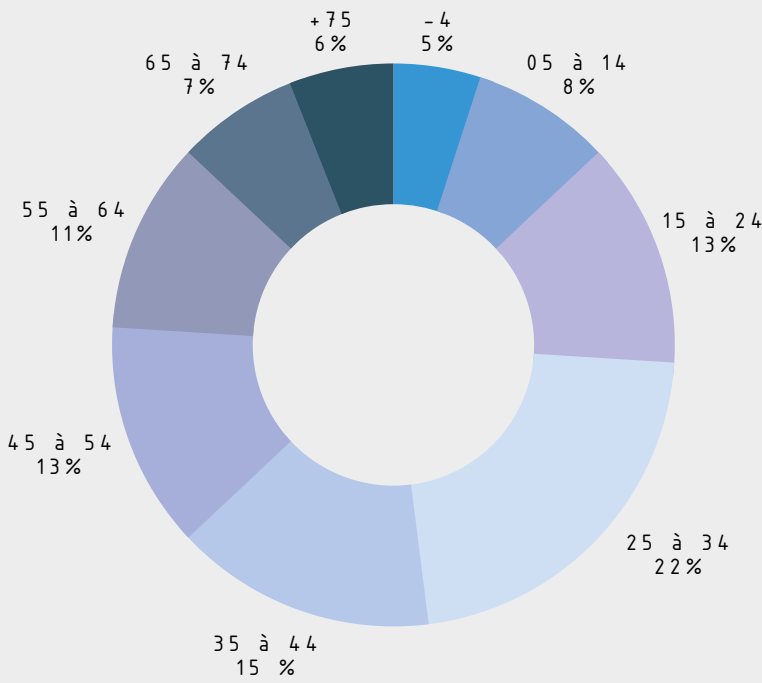
Moradores por setor



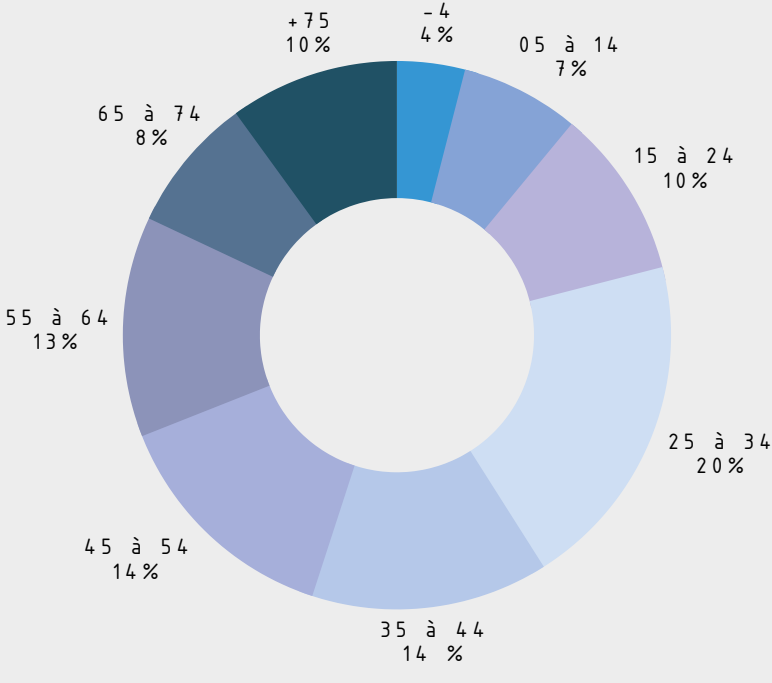
Densidade demográfica



IPVS



Homens

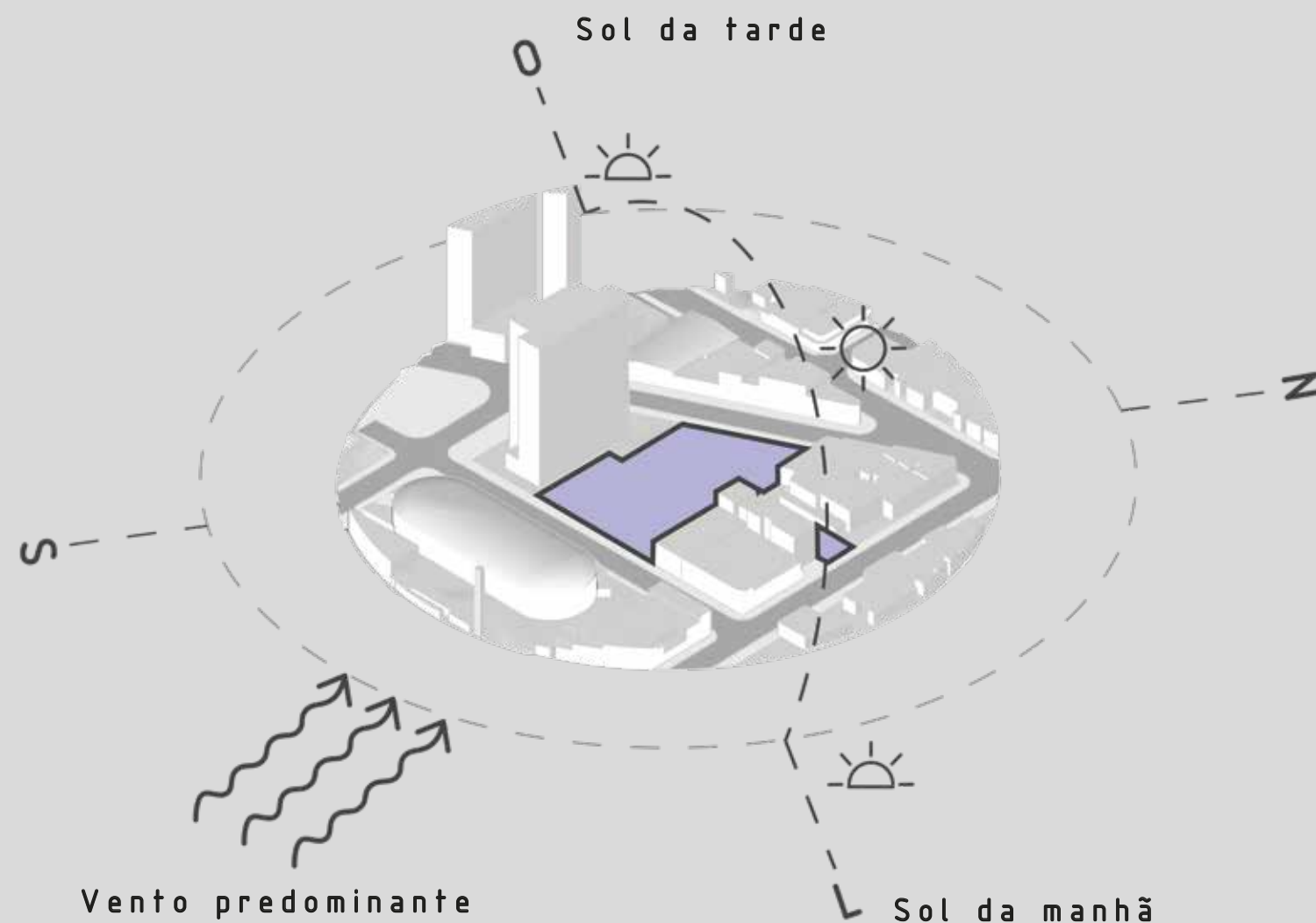


Mulheres

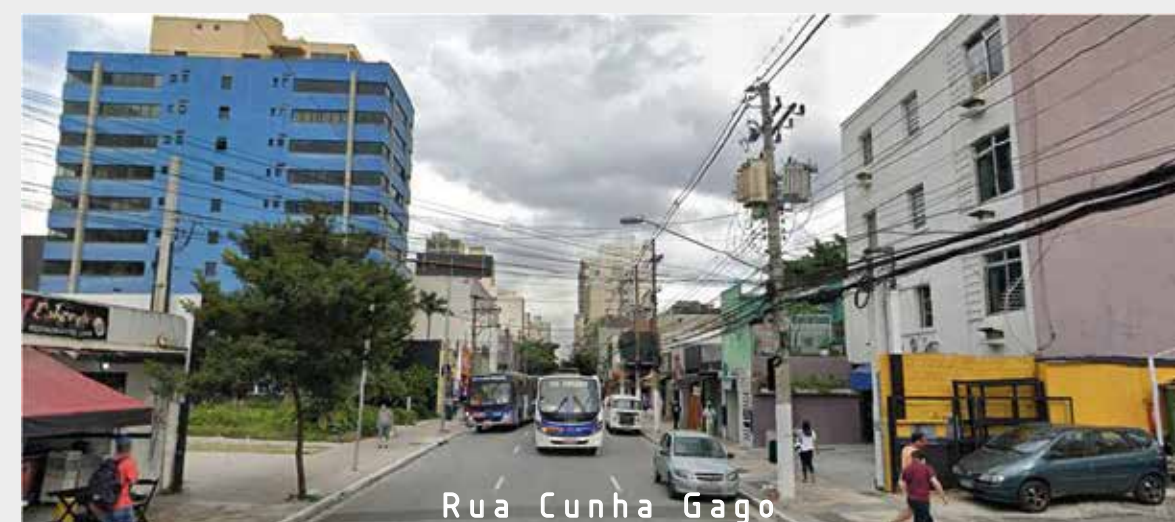
Os dados retirados das análises demonstram no geral bons índices na área. Com o segundo maior IDH de São Paulo, o bairro de Pinheiros possui baixo IPVS e baixa densidade demográfica, devido à pequena quantidade de residências no setor. Segundo o IBGE a população local possui faixa etária principal de 25 a 34 anos de idade e renda média de R\$ 7.000, se enquadrando na classe B (média/alta).

# Análise do Entorno

Entorno imediato

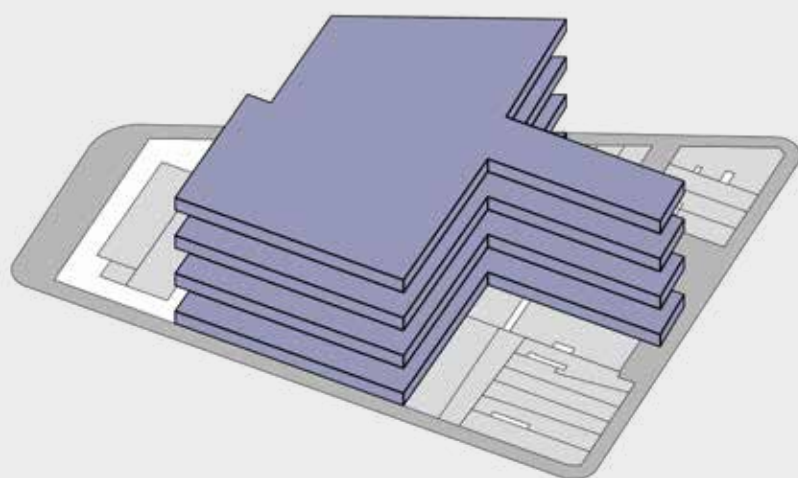


Orientação Norte: recebe a maior parte da insolação diária;  
Orientação Leste: recebe o sol da manhã, lugares de permanência;  
Orientação Sul: recebe luz fraca;  
Orientação Oeste: recebe impacto mais forte, principalmente no período da tarde;

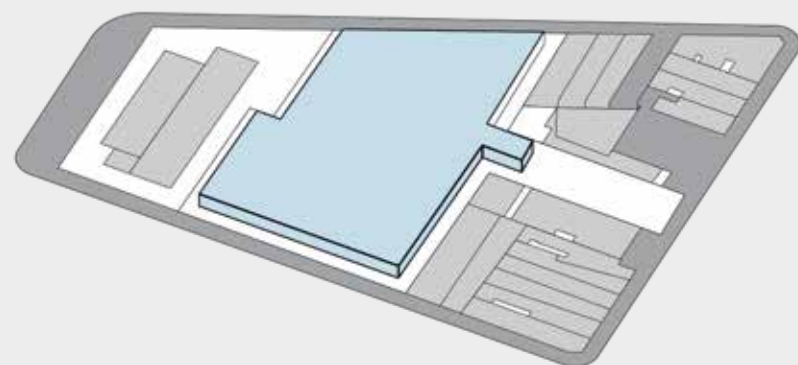


# Legislação

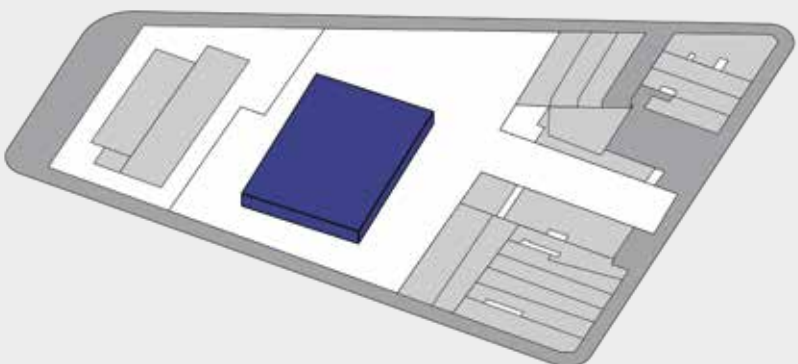
## Morfologia Urbana



**Coeficiente de aproveitamento: 04**



**Taxa de ocupação: máximo 70%**



**Taxa de permeabilidade: mínimo 25% - 878,4m<sup>2</sup>**

## Análise das normativas vigentes

Operação urbana consorciada Faria Lima/Plano diretor/Instrução normativa do corpo de bombeiros - nº02

- Criação de condições para ampliação da oferta de habitações multifamiliares em áreas de melhor qualidade ambiental, de forma a possibilitar o atendimento do maior número de interessados;
- Estímulo ao uso residencial em áreas específicas, com taxa de ocupação máxima de 70% (setenta por cento) da área do lote;
- Atendendo o Decreto Estadual nº 56.819, serão adotadas as instruções técnicas e exigências contra incêndio do Corpo de Bombeiros;
- Uso misto incentivando a mescla de usos de modo a reduzir os deslocamentos na cidade e também contribuir com a dinamização do espaço público;
- Criação de áreas verdes, ciclovias e adoção de mecanismos que possibilitem a absorção e o escoamento das águas pluviais;
- Ampliar e articular os espaços de uso público, em particular os arborizados e destinados à circulação e bem-estar dos pedestres;

# Proposta de Programa

Sugestões e justificativas

## Programa Geral

**Endereço:** Rua Pedro Cristi, 70 – Pinheiros – SP  
ZM2/0012 – Zona Mista  
Pinheiros 1D – macroárea de estruturação

**Área do lote:** 3.513,72 m<sup>2</sup>  
**Área construída máxima:** 14.054,88 m<sup>2</sup> | CA: 4  
**Taxa de ocupação:** máximo 70% – 2.459,6m<sup>2</sup>  
**Gabarito:** Indeterminado

**Qualificação ambiental:** PA4  
**Taxa de permeabilidade:** mínimo 25% – 878,4m<sup>2</sup>

**Recuo frontal:** mínimo 5m  
**Recuo lateral:** mínimo 3m

2 elevadores (2,00x2,00)  
1 escada de incêndio com antecâmara

**Atender:**  
– NBR 9050: acessibilidade  
– NBR 13434: corpo de bombeiros  
– COE – código de obras e edificações

**Garagem:** Subsolo  
**Térreo:** Hall de entrada, fachada ativa, transposição, bicicletário e serviços.  
**Áreas de convivência:** Lavanderia coletiva, academia, salão de festas, piscina.

**Uso misto:** Residencial e serviço  
**Residencial:** Unifamiliar e studio (1 a 3 dormitórios).  
**Serviços:** Restaurante, flats, escritórios, sala de reunião e área de trabalho coletivo.