

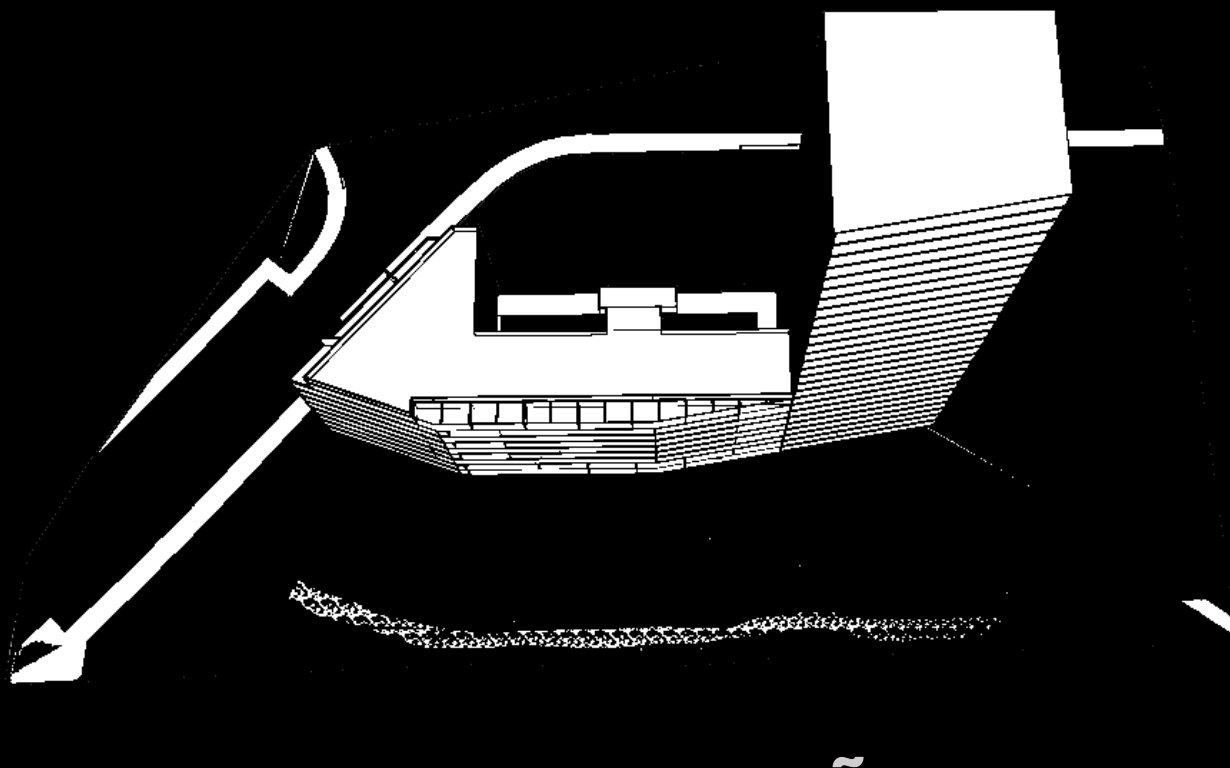
PROPOSTA ALTERAÇÃO ZONEAMENTO
RUA GOMES CARDIM - BRÁS

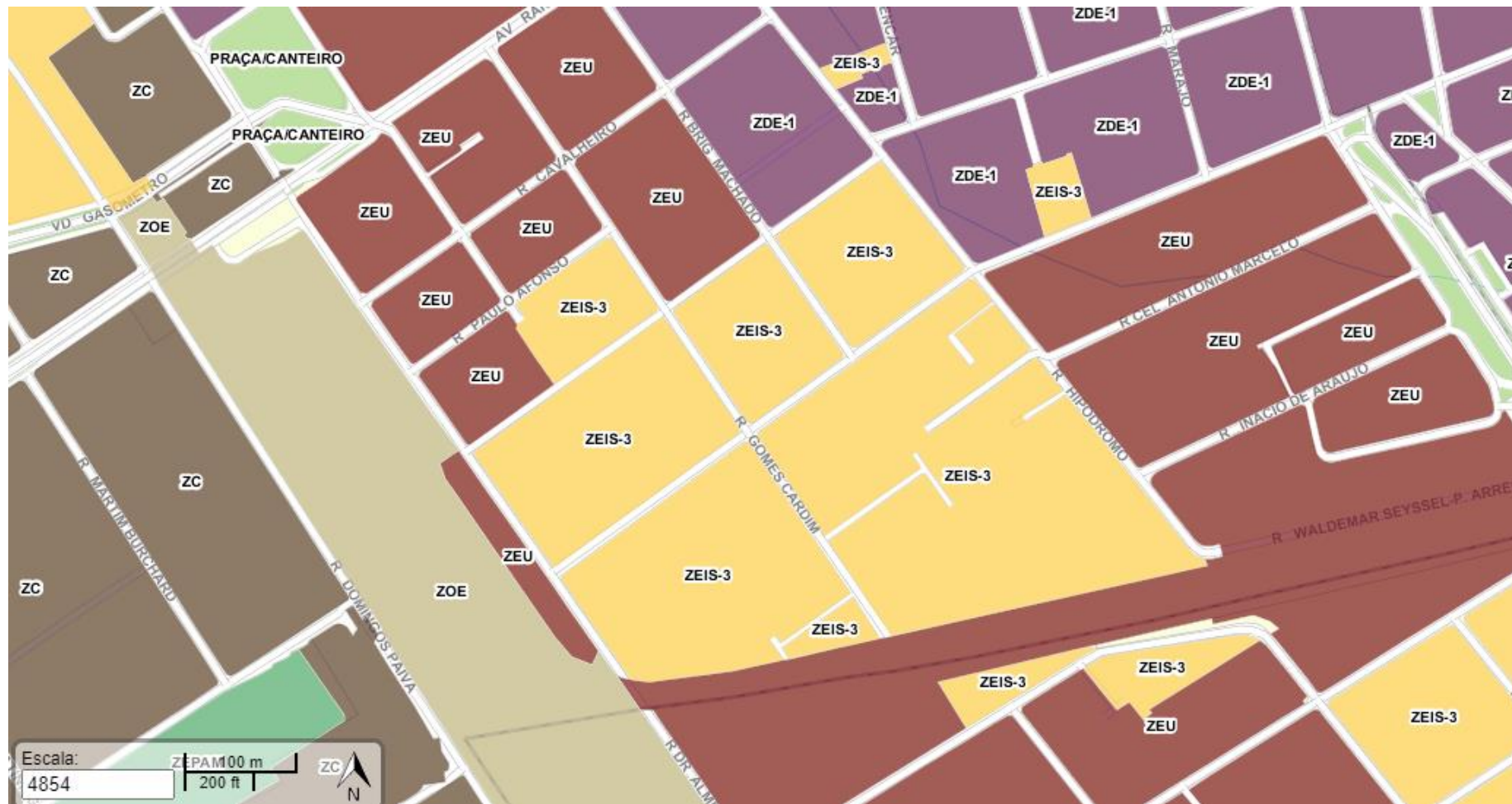
AUGUSTO

ARQUITETOS

FRANÇA NETO

ASSOCIADOS





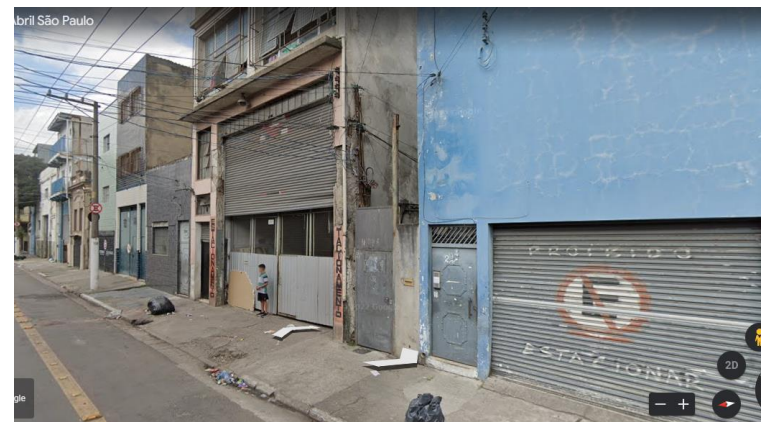


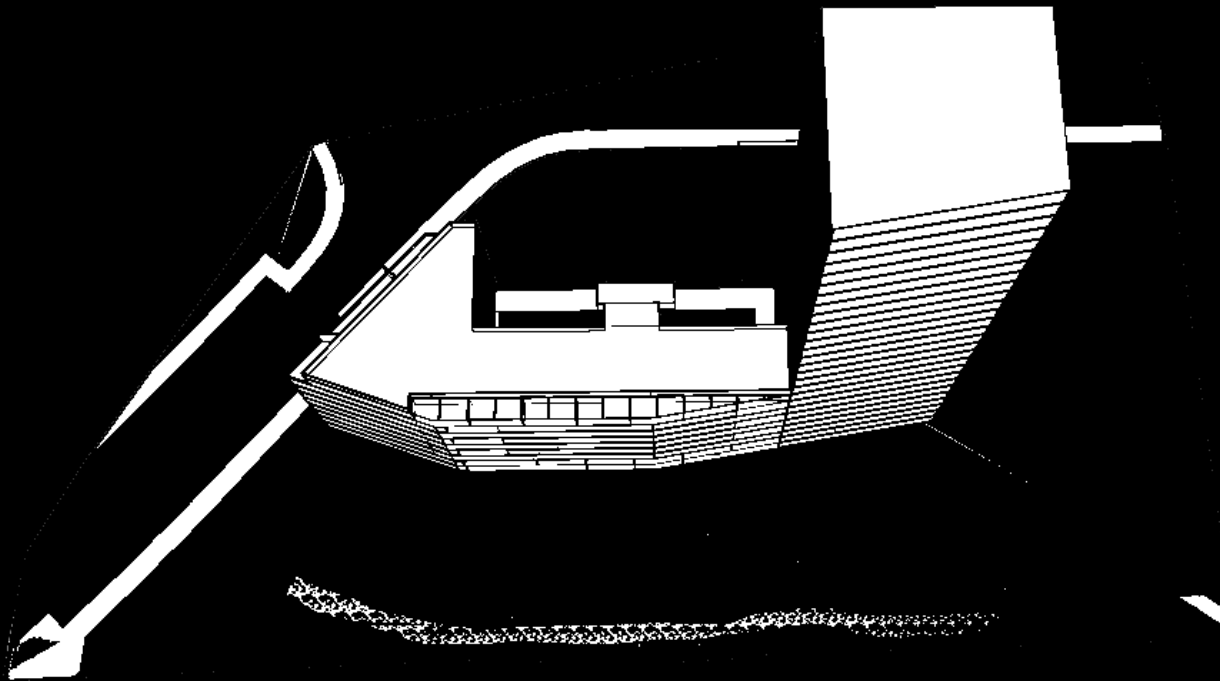
A REGIÃO

O BAIRRO DO BRÁS, NOTADAMENTE NESTE QUADRILÁTERO, É OCUPADO POR EDIFICAÇÕES PREDOMINANTEMENTE DE USO COMERCIAL, ARMAZÉNS, PEQUENAS FÁBRICAS DE RECICLAGEM, BARES E COMÉRCIO DE ÂMBITO LOCAL.

NOTA-SE QUE, MESMO POR ESTAR INSERIDO EM UMA REGIÃO PROFÍCUA EM COMÉRCIO, ESTA PEQUENA PORÇÃO URBANA NÃO SE DESENVOLVEU, FICANDO ESTAGNADA.

PODE-SE NOTAR NA FOTO NA PÁGINA SUBSQUENTE





PROPOSTA

PREMISSAS

1. COMO PODEMOS PERCEBER NA LÂMINA SEGUINTE, DESDE QUE FOI CRIADA A ZEIS-3, A REGIÃO NÃO RECEBEU NENHUM EMPREENDIMENTO DA CATEGORIA EHS OU EHMP. ENTENDEMOS QUE ESTA ZONA FOI CRIADA COMO INCENTIVO À REQUALIFICAÇÃO DESTE QUADRILÁTERO, NO ENTANTO NÃO SURTIU RESULTADO.
2. PODEMOS DESTACAR QUE ESTA ZEIS É ENVOLVIDA PELAS ZONAS ZEU E ZDE-1, AMBAS COM VALOR UNITÁRIO DO METRO QUADRADO MAIS VALORIZADO, POR PERMITIR USOS DIFERENCIADOS, O QUE LEVOU O MERCADO, IMOBILIÁRIO A REALIZAR NELAS OS SEUS EMPREENDIMENTOS.
3. CREMOS QUE PARA ESTA REGIÃO POSSA SER REVITALIZADA, DEVERÃO SER INCENTIVADOS CONJUNTOS MULTIUSO OU MESMO QUADRAS MULTIUSO, PROPONDO UMA OCUPAÇÃO INTELIGENTE DE VÁRIOS USOS DISTINTOS E QUE SE TENHAM SINERGIA:
 - HABITAÇÃO:
 - COMÉRCIO: de âmbito local e até mesmo de âmbito regional, tais como supermercados, malls, lojas, agências bancárias, padarias, farmácias, pet shops, etc
 - SERVIÇOS: necessidade de criação de empregos perto do centro:
 - Escritórios Office
 - Lajes corporativas
 - Hotéis, flats e similares



ZEIS-3

EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS VERTICAIS

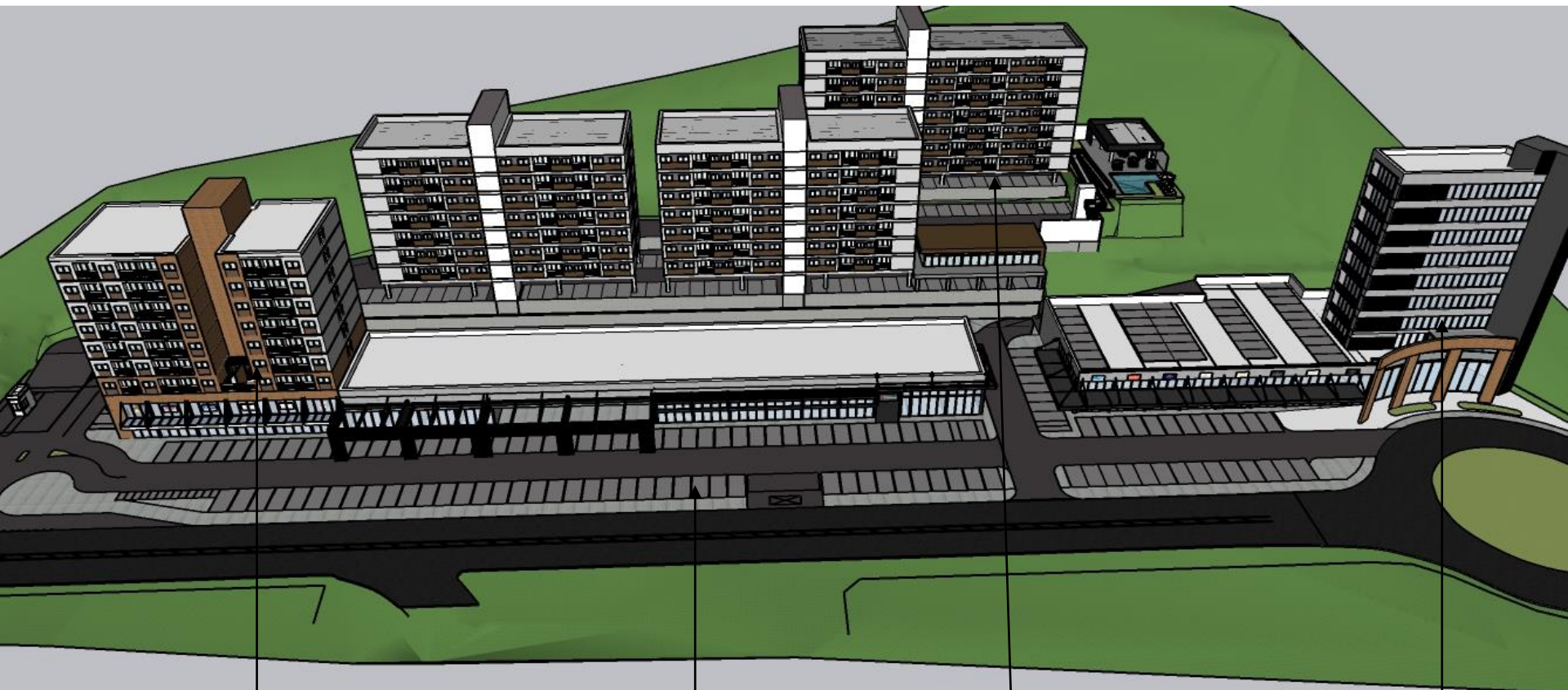
PROPOSTA

ALTERAÇÃO DE ZONEAMENTO

PROPOMOS QUE ESSA ZEIS-3 SEJA ALTERADA PARA ZEU, ZONA DE ESTRURAÇÃO URBANA, COM OS MESMOS COEFICIENTES E BENEFÍCIOS:

- COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO MÁXIMO: 4
- TAXA DE OCUPAÇÃO MÁXIMA: 70%
- BENEFÍCIO DE FACHADA ATIVA
- BENEFÍCIO DE FRUIÇÃO PÚBLICA
- BENEFÍCIO DE VARANDAS.

PROPOSTA CONCEITUAL 1



FLAT-HOTEL

FACHADA ATIVA - COMÉRCIO

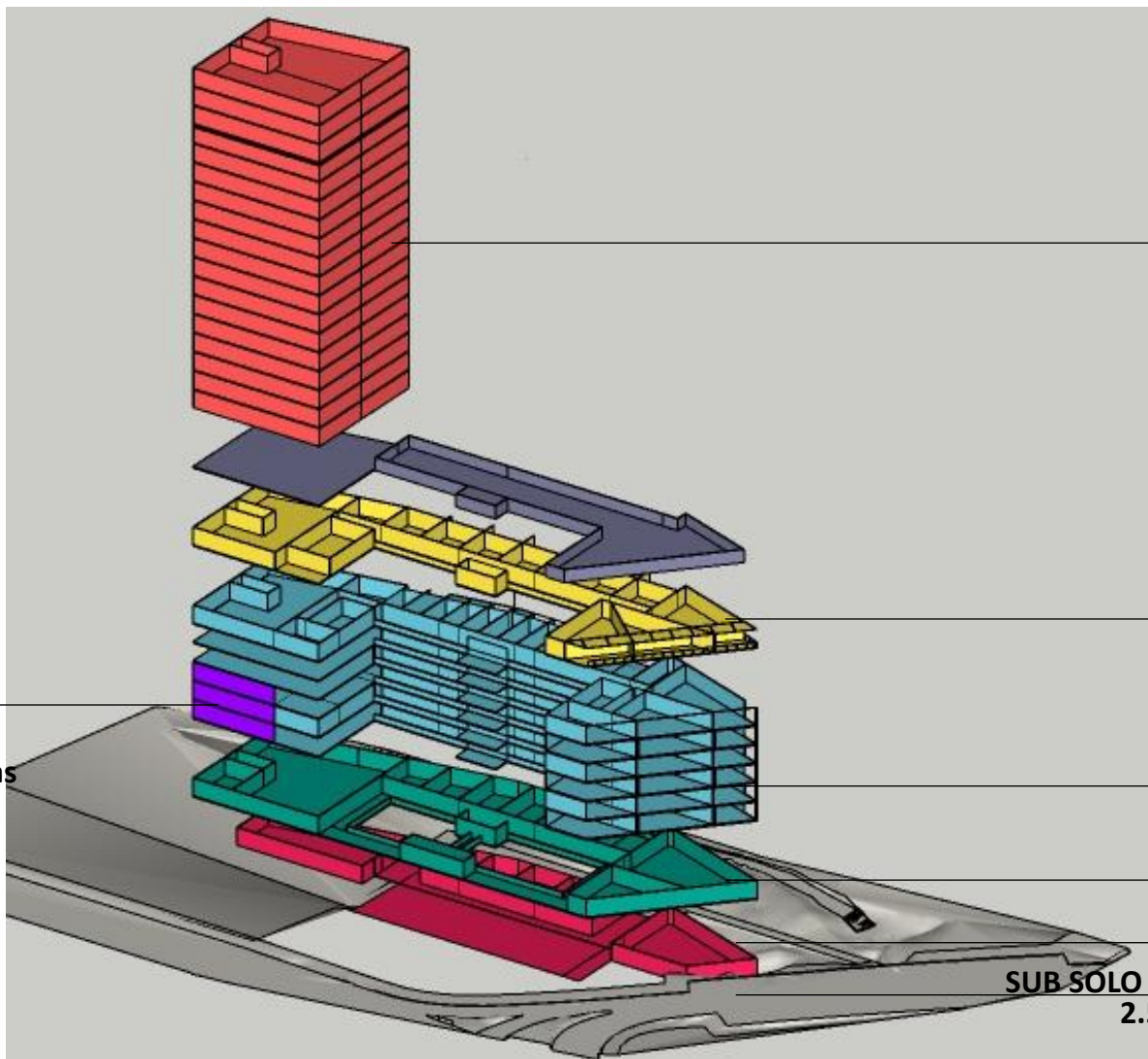
RESIDENCIAL

EDIFÍCIO ESCRITÓRIOS

PROPOSTA CONCEITUAL 2

CAMADAS

GARAGEM
3 PAVIMENTOS
900 m² = 40 vagas



RESIDENCIAL 2

TOWN HOUSINGS

RESIDENCIAL 1

MALL TERREO 2

MALL TERREO 1

SUB SOLO - ESTACIONAMENTO
2.500,00 m² = 120 vagas

PROPOSTA CONCEITUAL 2

IMPLANTAÇÃO VOLUMÉTRICA



CONCLUSÃO

CONSIDERAÇÕES FINAIS

NA INTENÇÃO DE TERMOS UMA CIDADE MELHOR, MAIS ADEQUADA AO CIDADÃO ESTAMOS PROPONDO UMA ALTERAÇÃO DE ZONEAMENTO PARA UMA REGIÃO QUE NECESSITA DE UM OLHAR MAIS ATENTO, POIS ALÉM DE SER ESTRATÉGICA EM TERMOS DE ACESSIBILIDADE – METRÔ BRESSER, ESTAÇÃO ROOSEVELT E LIMÍTROFE AO CENTRO DA CIDADE – APRESENTA SINAIS CLAROS DE DETERIORAÇÃO.

FAZE-SE URGENTE UMA INTERVENÇÃO QUE, CREMOS, APENAS UM INCENTIVO COMO AQUELES OFERECIDOS PELAS ZEUS'S PODEM ALAVANCAR.

ATENCISAMENTE

