

1 Gabarito

- 1.1 **SUGESTÃO 1:** Amarrar o gabarito (altura máxima da edificação) à cota média da calçada ao longo da testada do lote.
- 1.2 Justificativa 1: Se o plano diretor não impor uma cota de referência, uma nova edificação poderá prejudicar excessivamente um morador em benefício de outro, conforme ilustrado na Figura 1 . Se a rua tiver 10% de declividade, a altura total entre o piso de uma casa e a cobertura de uma edificação com 3 andares, o gabarito passa de 10 metros para 13 m (em vermelho), sem considerar a altura da caixa d'água. E, se a rua tiver 20% de declividade, que se observa em Serra Negra, o gabarito passa de 10 metros para 16 m (em vermelho), sem considerar a altura da caixa d'água. Por este motivo, de forma a equilibrar as condições dos lotes, é indispensável se trabalhar com a cota média da testada.

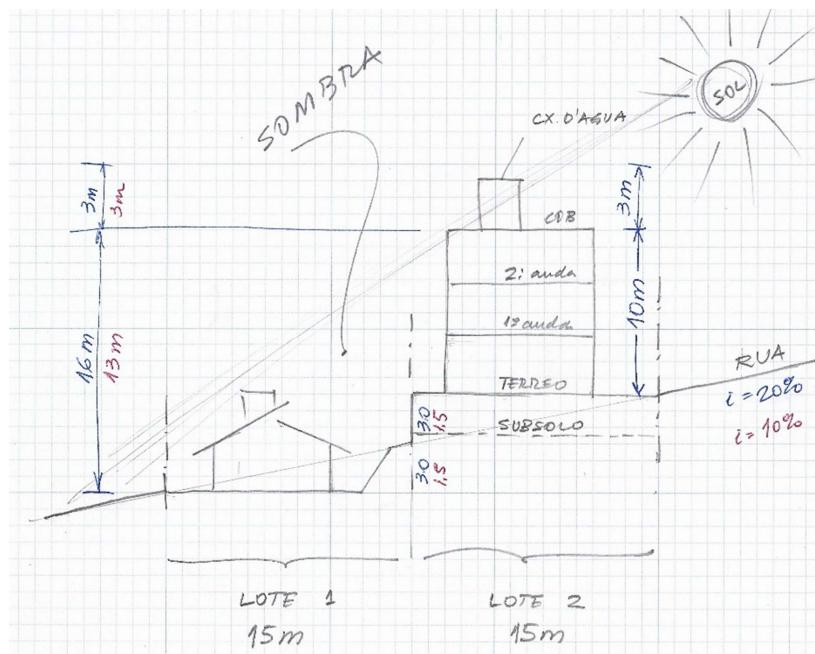


Figura 1 – Gabarito em ruas inclinadas conforme proposto no plano que merece revisão

- 1.3 Justificativa 2: Se um dos lotes se localiza numa esquina, a situação é mais grave, conforme mostra a Figura 2. Neste caso a altura para o vizinho debaixo pode chegar aos 17 metros e, ~20 metros se considerar a caixa d'água. Por este motivo, de forma a equilibrar as condições dos lotes, é indispensável se trabalhar com a cota média da testada.

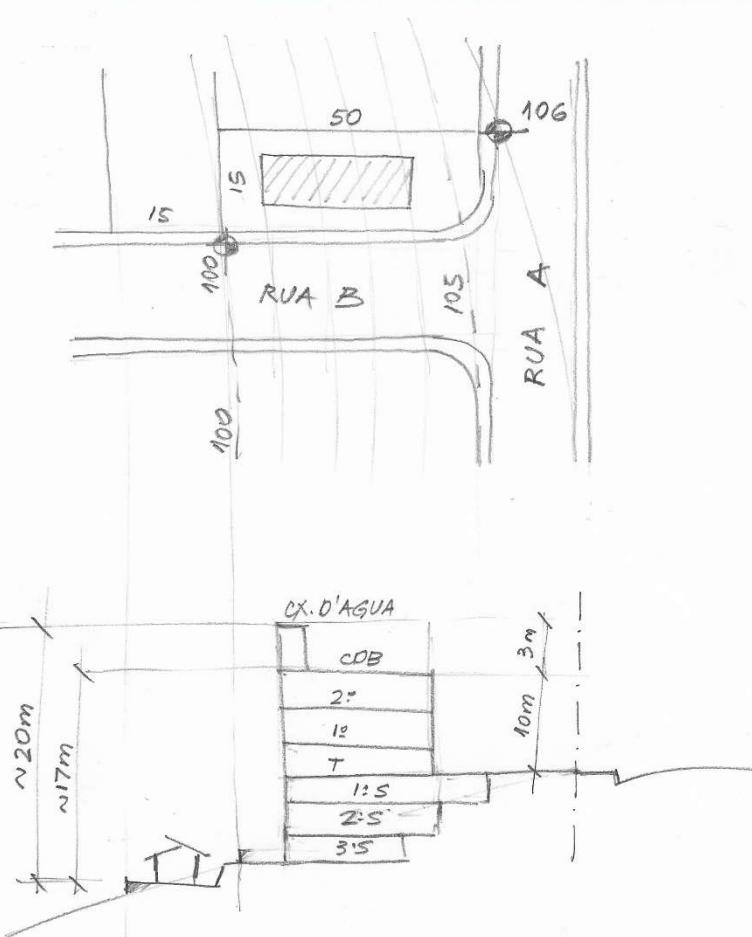


Figura 2 – Gabarito em esquinas onde as ruas são inclinadas

- 1.4 **SUGESTÃO 2:** Tem áreas que tem vocação para casas térreas ou no máximo sobrados. Por isso nas áreas que foram loteadas no passado com lotes de mais de 1.000 m², obviamente, os compradores adquiriam seus lotes imaginando chácaras e edifícios. Este é o caso do Loteamento do Belvedere do Lago. Nesta área mostrada na Figura 3 o gabarito deve ser de no máximo seis metros medidos a partira da cota média da testada do imóvel.

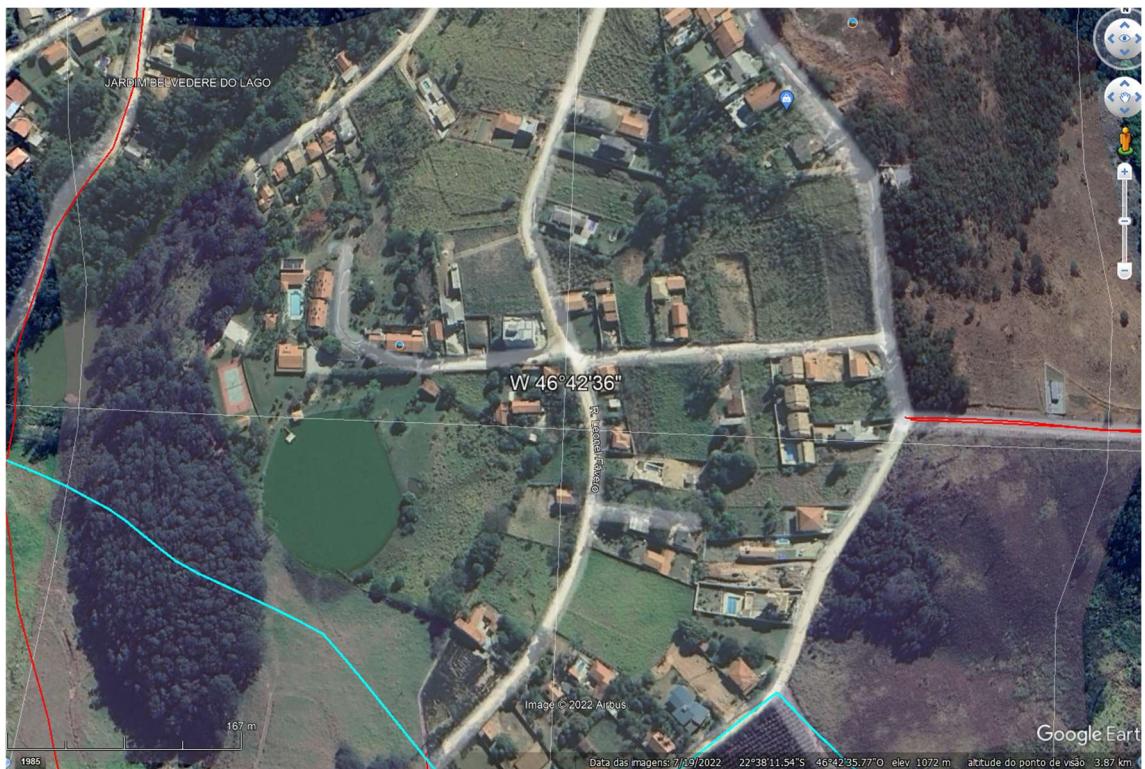


Figura 3 – Área que tem vocação para chácaras e não para edifícios

2 Zoneamento Urbano

- 2.1 **SUGESTÃO 3:** O zoneamento urbano deve delimitar os fundos dos talvegues e córregos como áreas de interesse ambiental ou como áreas verdes municipais para serem usadas para o escoamento superficial das águas pluviais e eventualmente a construção de diques de terra de altura limitada entre dois ou três metros que além de ter função paisagística (lago), funcionaram como reservatório para amortecer as chuvas intensas e minimizar os problemas de enchentes à jusante;
- 2.2 Por exemplo, na imagem abaixo, esses fundos de vale não deveriam ser preservados e transformados em áreas verdes públicas e neste caso da imagem, conectadas à mata remanescente do Gurupiá;



Figura 4 – Imagem do Google Earth de uma parte do loteamento Belvedere do Lago

- 2.3 **SUGESTÃO 4:** A área a montante do Parque Fonte São Luiz deve ser preservada de forma a permitir a infiltração das águas de chuva e, portanto, recarregando o lençol freático e nascentes nas cotas mais baixas.
- 2.4 **SUGESTÃO 5:** Deve ser considerado também que moradores usam um caminho que liga o Parque Fonte São Luís Até a Rua Norberto Quaglio já que além de cortar caminho, é sombreado pela vegetação existente. O plano deve prever a preservação da mata e deste caminho e eventual adequação priorizando a natureza e entorno;
- 2.5 **SUGESTÃO 6:** A área a Pedreira existente é muito usada por moradores para o lazer e, portanto, deve ser preservado o acesso dos moradores da cidade, principalmente quando se observa que não existe nenhuma área verde municipal ao lado do espião formado pelas Ruas Norberto Quaglio e Armando Argentini. A Foto 1 mostra a área em questão que no plano aparece como Zona de Ocupação Prioritária> Observem os afloramentos rochosos e a mata. Esta área deveria ser transformada num parque municipal;



Foto 1 – Cabeceira a montante do Parque Fonte São Luis

2.6 Áreas Verdes no Espigão Quaglio-Argentini

- 2.6.1 Para os municíipes que moram ao longo do espigão das Ruas Norberto Quaglio e Armando Argentini não existe nenhuma área verde municipal próxima, nem mesmo praças. A área verde mais próxima é o Parque Fonte São Luiz que se encontra numa grota junto a várzea do Ribeirão Serra Negra separados por 100 metros de forte declividade;
- 2.6.2 Na Figura 5 do “google earth” a área em amarelo de formato que se aproxima de uma elipse tem aproximadamente 2 km de extensão no eixo maior e 1 km no eixo menor. O eixo maior é aproximadamente o espigão das ruas Norberto Quaglio e Armando Argentini. Todas as áreas verdes citadas no Plano 2022 aparecem. NOTEM QUE NÃO EXISTE UMA VERDE NA AREA DE APROXIMADAMENTE 200 HECTARES DESTA ELEIPSE;
- 2.6.3 **SUGESTÃO 7:** Criar e delimitar áreas verdes municipais ao longo das Ruas Norberto Quaglio e Armando Argentini para os moradores deste espigão. Isso deve ser previsto no plano ou o futuro loteador poderá colocar a área verde onde achar mais conveniente e provavelmente longe dos moradores do espigão.

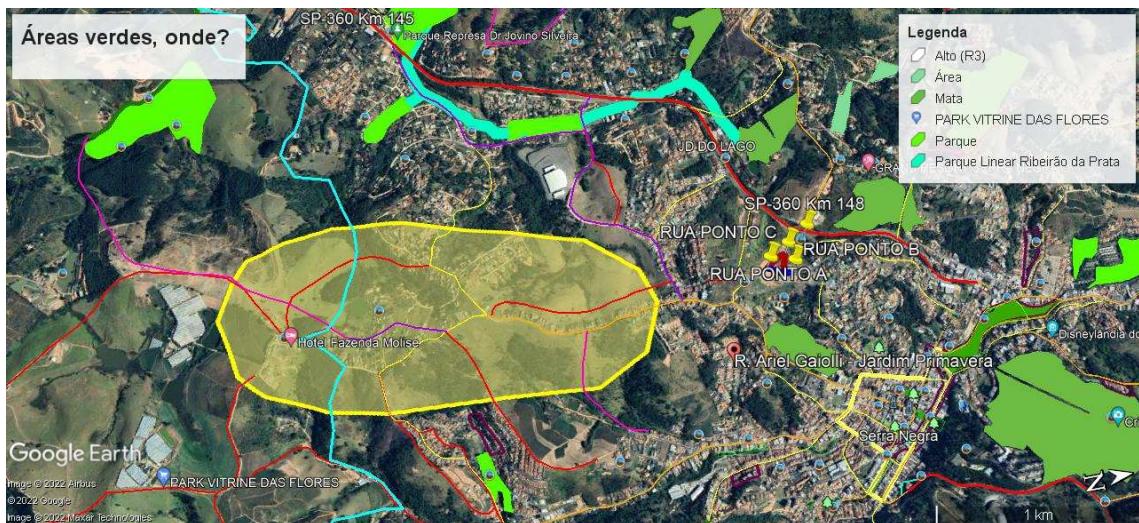


Figura 5 – Espigão Norberto Quaglio – Armando Argentini

3 Parâmetros Urbanísticos

3.1 ZECs

3.1.1 O zoneamento está adotando os mesmos parâmetros urbanísticos para as ZPR1 e ZEC, porém, as ZECs localizam-se mais afastadas da região central da cidade já fazendo limite com a zona rural. Por este motivo os parâmetros urbanísticos deveriam ser mais restritivos de forma a favorecer a ocupação de chácaras de forma a não agredir tanto a paisagem nesta zona de transição;

3.1.2 **SUGESTÃO 8:** Parâmetros urbanísticos para as ZECs:

3.1.2.1 Lote mínimo de 1.500 m²;

3.1.2.2 Testada mínima de 20 m;

3.1.2.3 CA igual a 1. Nada de CA MÁX;

3.1.2.4 Gabarito máximo de 6 metros considerando com referência a cota média da testada;

3.1.2.5 Taxa de permeabilidade de 50%;

3.1.2.6 Coeficiente de Cobertura vegetal de no mínimo de 15%;

3.1.2.7 Recuo de frente de 5 m, lateral de ambos os lados de 3 m e, recuo de fundos de 5 m;

3.2 ZPR1

3.2.1 **SUGESTÃO 9:** de Parâmetros urbanísticos para as ZPR1:

3.2.1.1 Lote mínimo de 1.200 m³;

3.2.1.2 Testada mínima de 20 m;

3.2.1.3 CA igual a 1. Nada de CA MÁX;

3.2.1.4 Gabarito máximo de 6 metros considerando com referência a cota média da testada;

3.2.1.5 Taxa de permeabilidade de 40%;

3.2.1.6 Recuo de frente de 5 m, lateral de ambos os lados de 3 m e, recuo de fundos de 5 m;

4 Plano Municipal de Arborização

4.1 **SUGESTÃO 10:** Encurtar o prazo para o plano de arborização urbana de 24 meses para 6 meses. A arborização das ruas da área urbana é importante e deveria ser urgente.

5 Calçadas

- 5.1 Considerando que a faixa de circulação deve ter no mínimo 1,25 metro de largura e que, a faixa de serviço tem as importantes funções de:
- 5.1.1 Instalação de utilidades como poste de distribuição de energia elétrica, postes para sinalização, postes para iluminação pública, lixeiras e até mesmo permitir uma pequena área permeável para infiltração das águas de chuva;
 - 5.1.2 Segurança, ou seja, mantendo um afastamento mínimo entre o pedestre e o automóvel;
- 5.2 Árvores não devem ser plantadas sob a rede elétrica o que obrigada serem plantadas na calçada oposta à rede elétrica e considerando que a arborização apresenta inúmeros benefícios como:
- 5.2.1 Ameniza a radiação solar na estação quente, reduzindo a temperatura local;
 - 5.2.2 Retarda a velocidade dos ventos;
 - 5.2.3 Serve como um obstáculo ou filtro para particulados presentes no ar (poeira, fumaça, etc);
 - 5.2.4 Atua como barreira acústica;
 - 5.2.5 Através da fotossíntese e da respiração, reduz a poluição do ar e;
 - 5.2.6 Permite que o pedestre caminhe na sombra.
- 5.3 **Sugestão 11:** Pelos motivos acima é imprescindível que o Plano Diretor considere que todas as ruas sejam arborizadas e, por este motivo, segue a sugestão 11:
- 5.4 **Sugestão 12:** a largura mínima da calçada deve ser de 2,0 metros de ambos os lados da via, já que 1,25 m é para circulação do pedestre e, 0,75 m de um lado servirá para postes da rede elétrica e do outro, para arborização urbana;
- 5.5 **Sugestão 13:** nas ruas ainda de terra que não tem as calçadas delimitadas, é imprescindível que as calçadas tenham dois metros de largura, mesmo que para tal tenha que se reestruturar o viário e alterar sentido das vias. Deve ser priorizado o pedestre e a arborização urbana;
- 5.6 A Figura 6 ilustra uma situação real de uma rua ainda de terra que sofre com o tráfego de caminhões e veículos desde o crescimento vertiginoso da área de estufas dos roseirais. Neste caso, é possível transformar essa rua que hoje é de duplo sentido em uma via de mão única de forma a garantir calçadas com largura adequada para permitir a arborização da rua. Outra solução que é possível neste caso é avançar com a calçada na direção do cafezal (desapropriação).

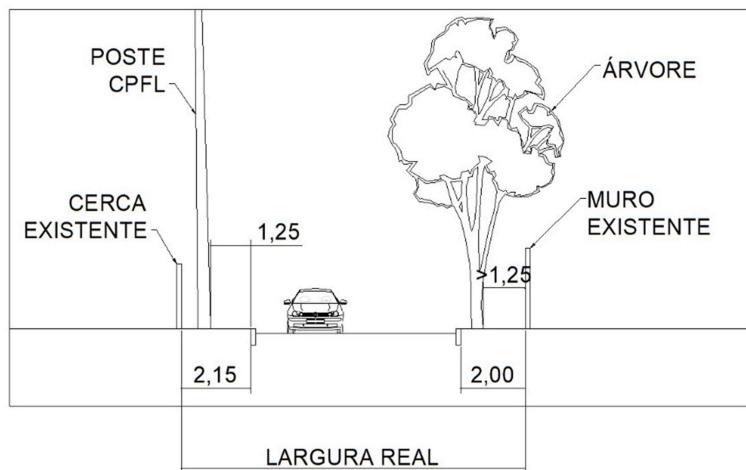


Figura 6 – Exemplo de uma situação real

- 5.7 Outro motivo para se garantir calçadas com no mínimo dois metros de largura diz respeito a segurança nas saída de veículos das garagens. A Figura 7 ilustra esse problema. Quando a calçada tem largura total inferior a dois metros, o automóvel avança na rua sem que o motorista tenha visão se algum veículo está vindo.

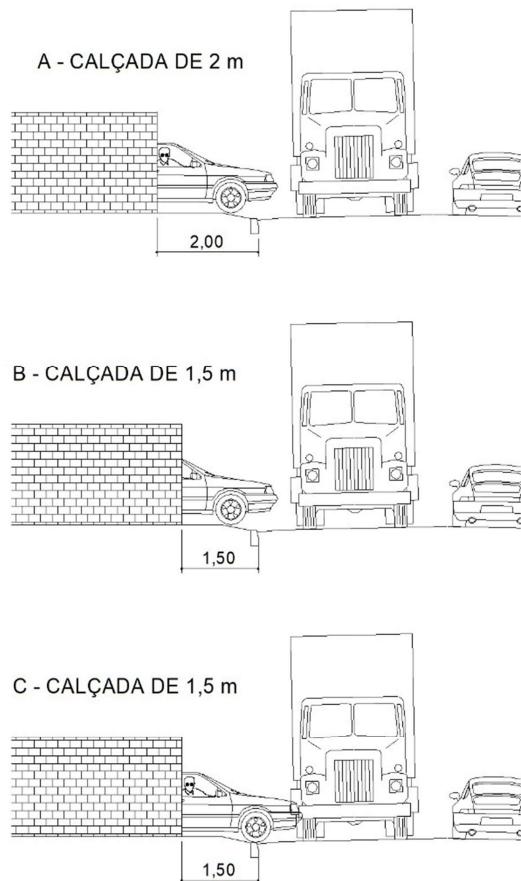


Figura 7 – Risco de colisão quando as calçadas tem largura inferior a 2,0 m

6 Viário e Rotas Alternativas

- 6.1 **Sugestão :** O Plano Diretor precisa apontar os problemas no viário existente e apontar as adequações necessárias, algo similar ao que a Geobresilis fez no Plano Direto de Valinhos;

- 6.2 **Sugestão :** O plano precisa apontar e já classificar rotas alternativas de forma a melhorar aspectos de mobilidade e segurança no trânsito e apontar quais melhorias e adequações precisam ser feitas.
- 6.3 **Sugestão 14:** É urgente estudo de tráfego e eventualmente transformar ruas estreitas que são de mão dupla em vias de sentido único, distribuindo o tráfego nas ruas adjacentes. Com isso é possível priorizar o passeio público e garantir conforto e segurança para os moradores e para os pedestres.
- 6.4 **Sugestão 15:** nesta mesma linha, considerar o texto encaminhado por e-mail para @ em e até hoje sem resposta. É possível tirar da zona urbana grande parte dos caminhões que acesso os roseirais.
- 6.5 Sugestão 16: As Figura 8 a Figura 23 são sugestões de rotas alternativas.

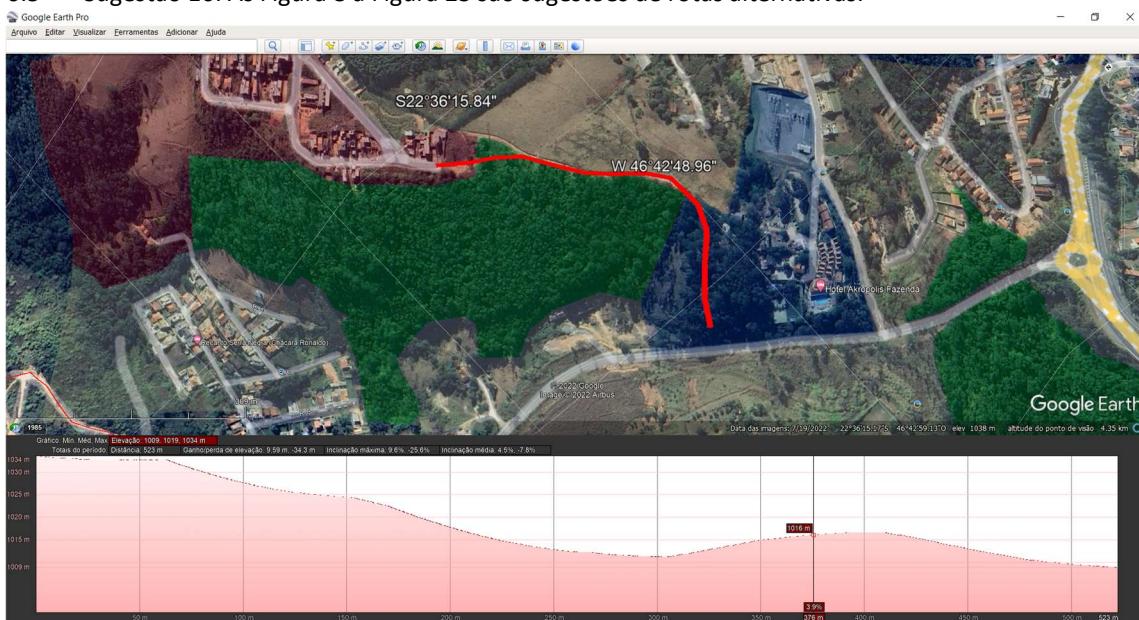


Figura 8 - Rota Palmeiras Zanini

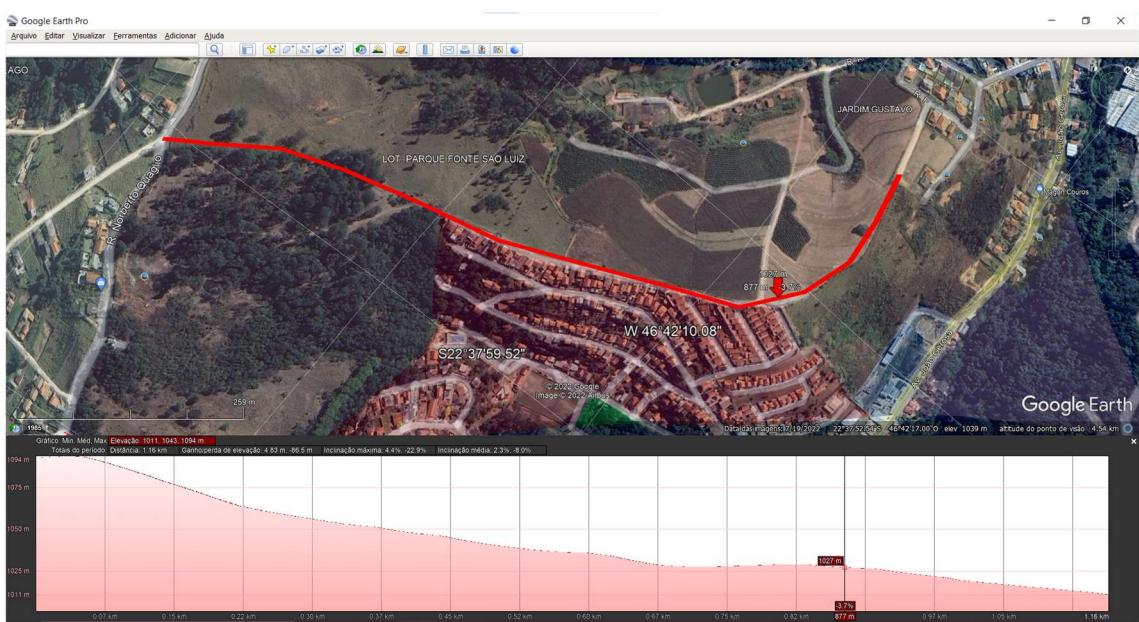


Figura 9 - Rota Pedreira Jardim Gustavo

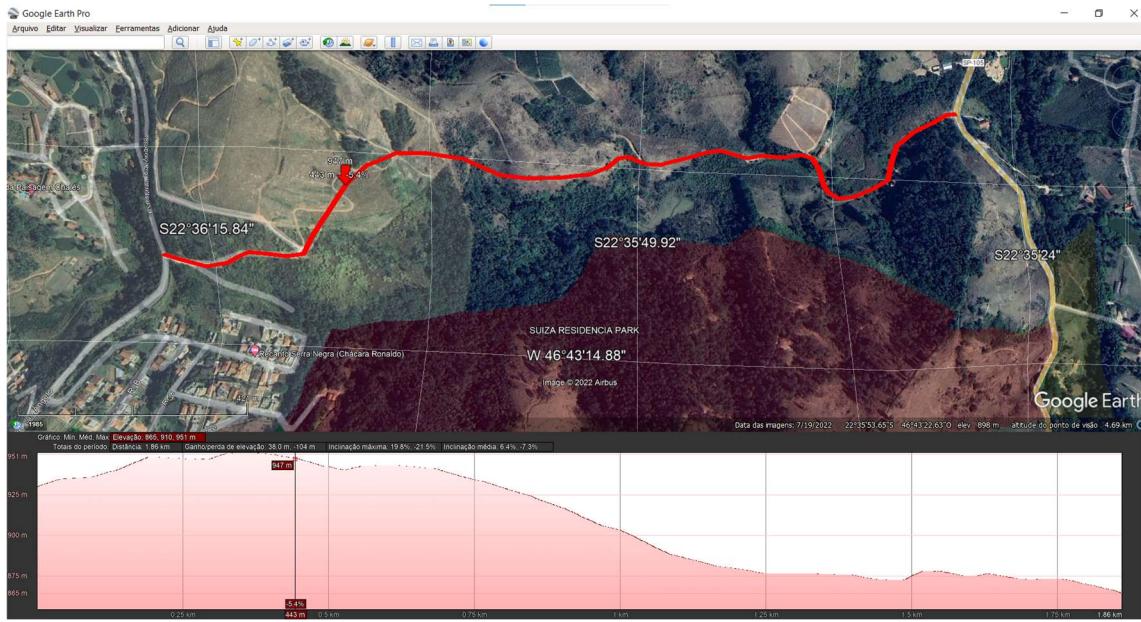


Figura 10 - Rota Zanini SP – SP-105

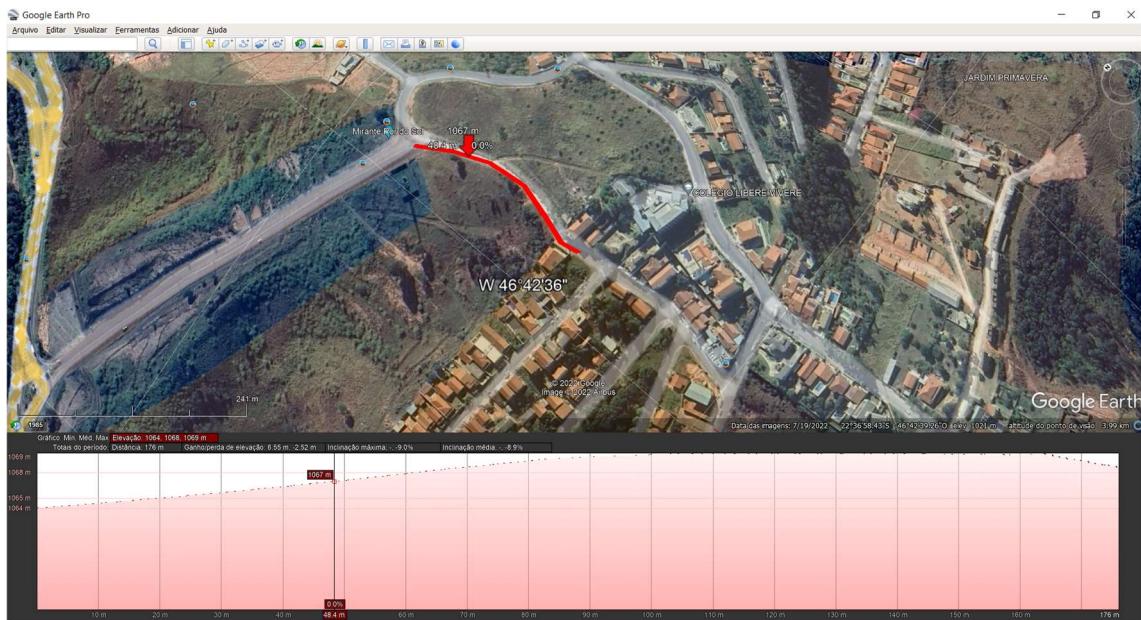


Figura 11 - Rota Av Industrial Refúgio

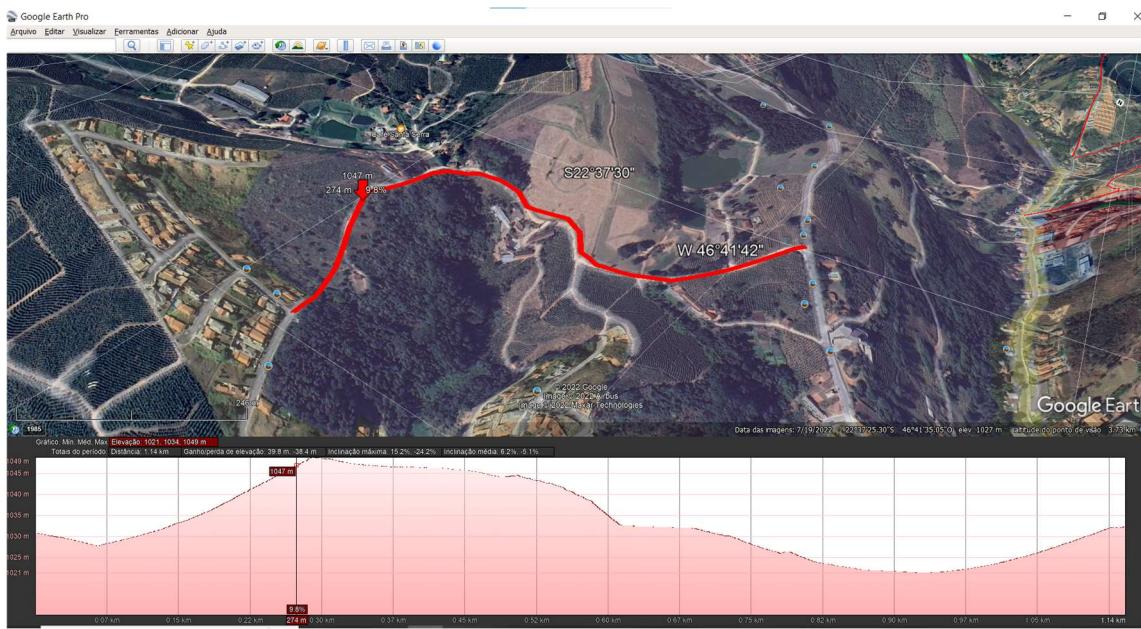


Figura 12 - Rota Avenida 3 do Residencial Serra Negra até Rua Paulo Marchi



Figura 13 - Rota Molise Estrada Antônio Perli

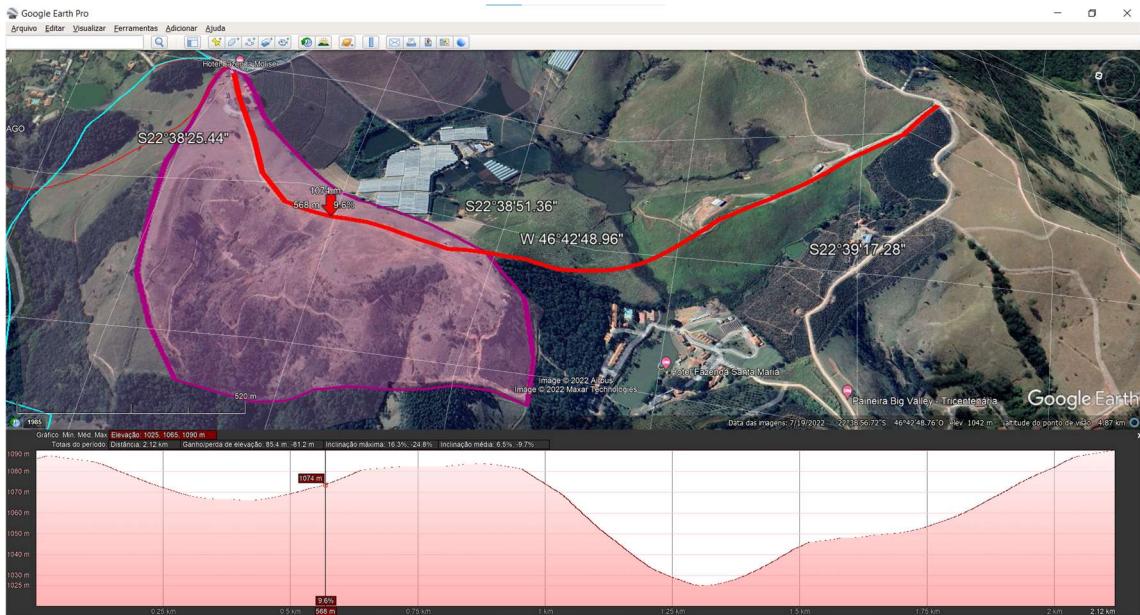


Figura 14 - Rota Molise Estrada Antônio Perli 2

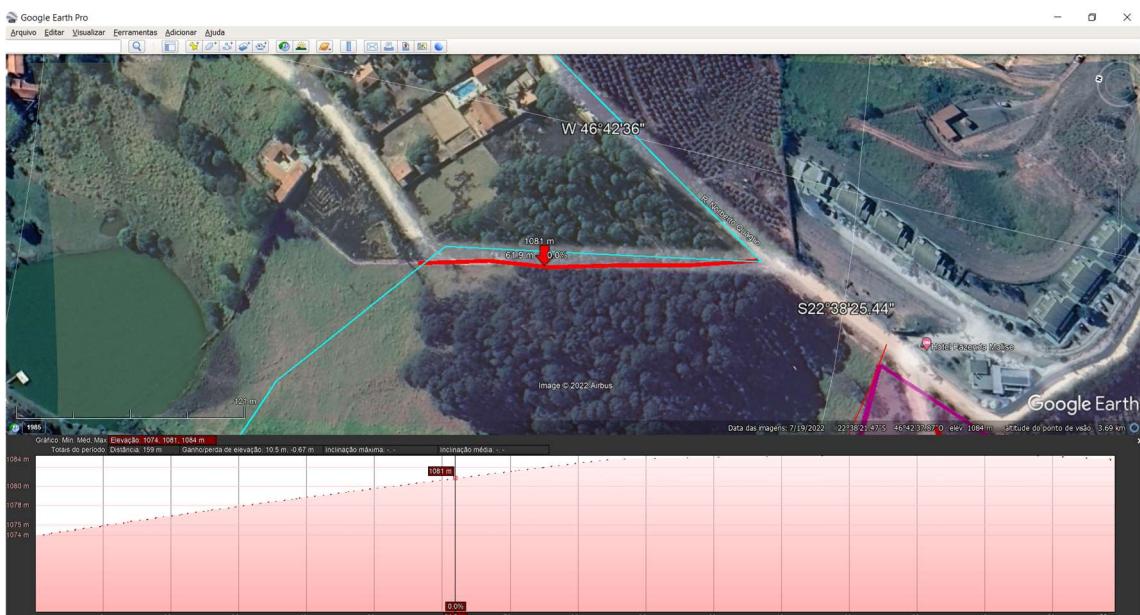


Figura 15 - Rota Favero Quaglio



Figura 16 - Rota Roseiral João Gerosa

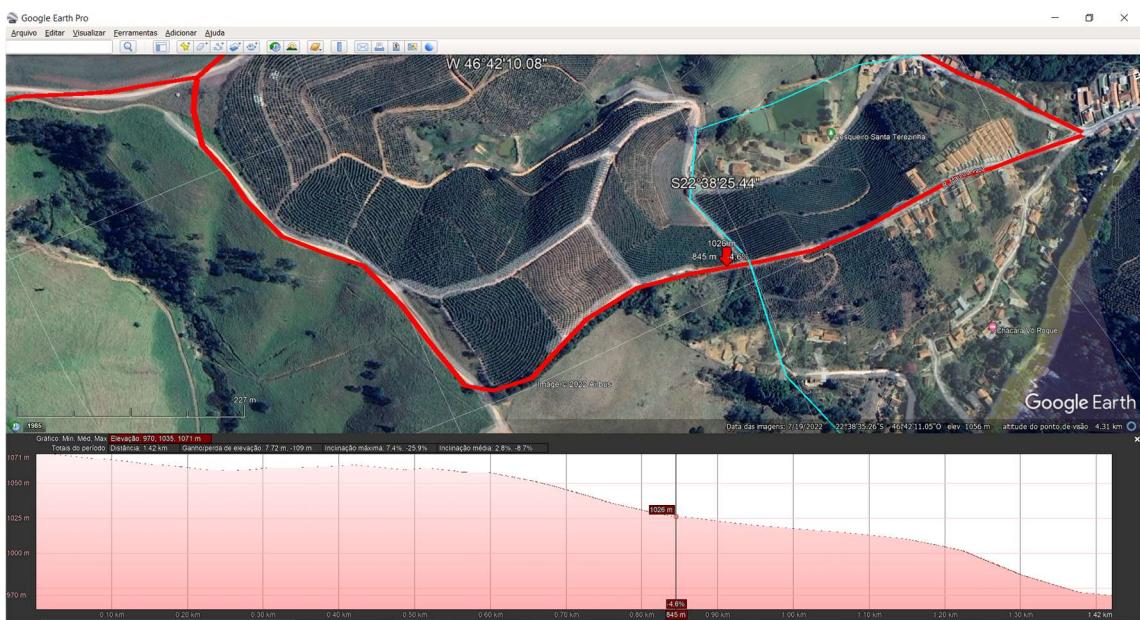


Figura 17 - Rota Roseiral João Gerosa 2

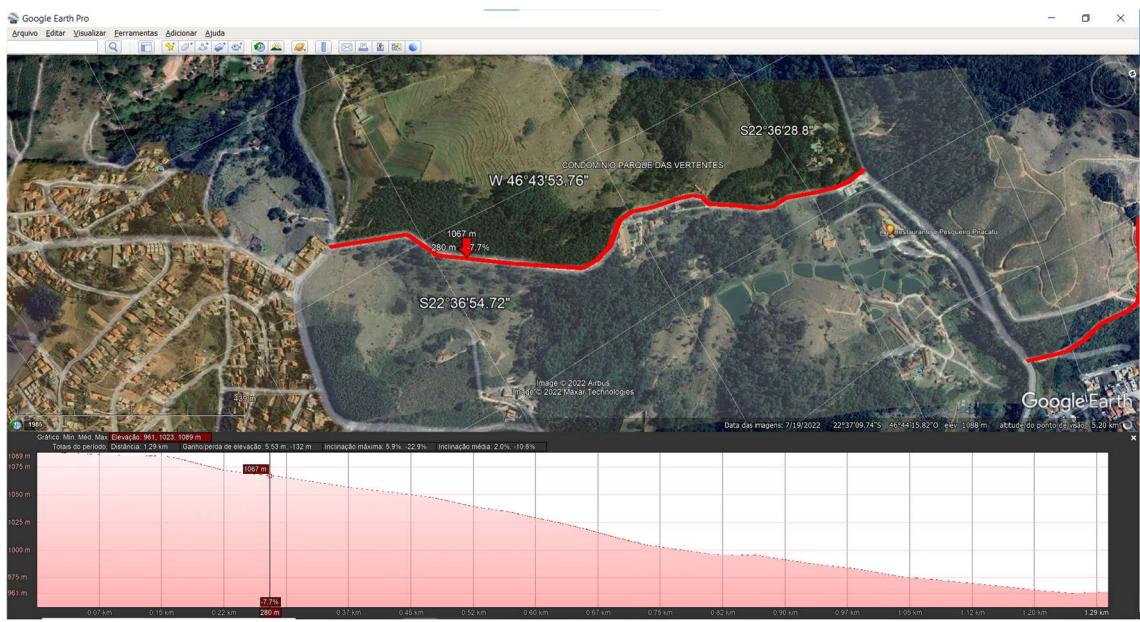


Figura 18 - Rota Zanini SP-105

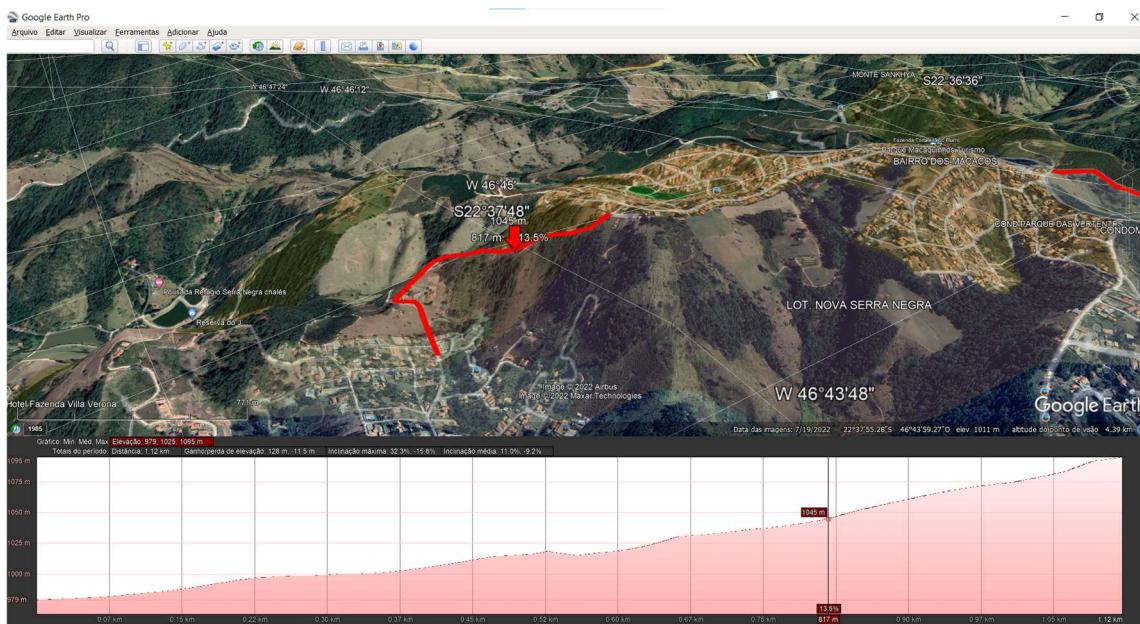


Figura 19 - Rota Irineu Geraldi até Rua Benedito Osta Campos

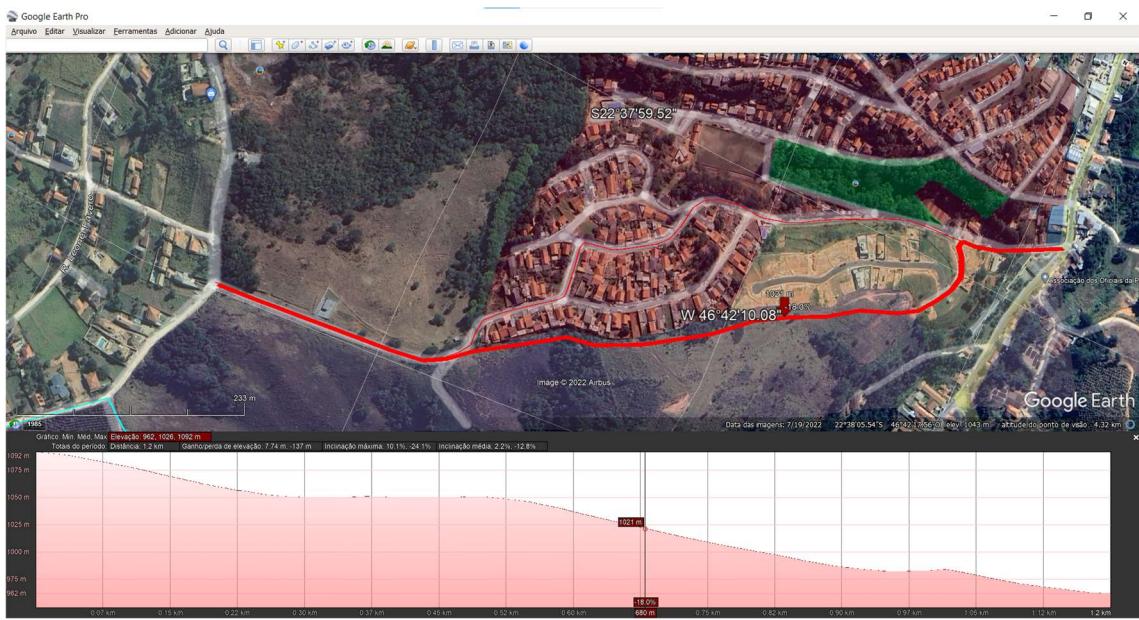


Figura 20 - Rota Alternativa Sabesp São Luiz

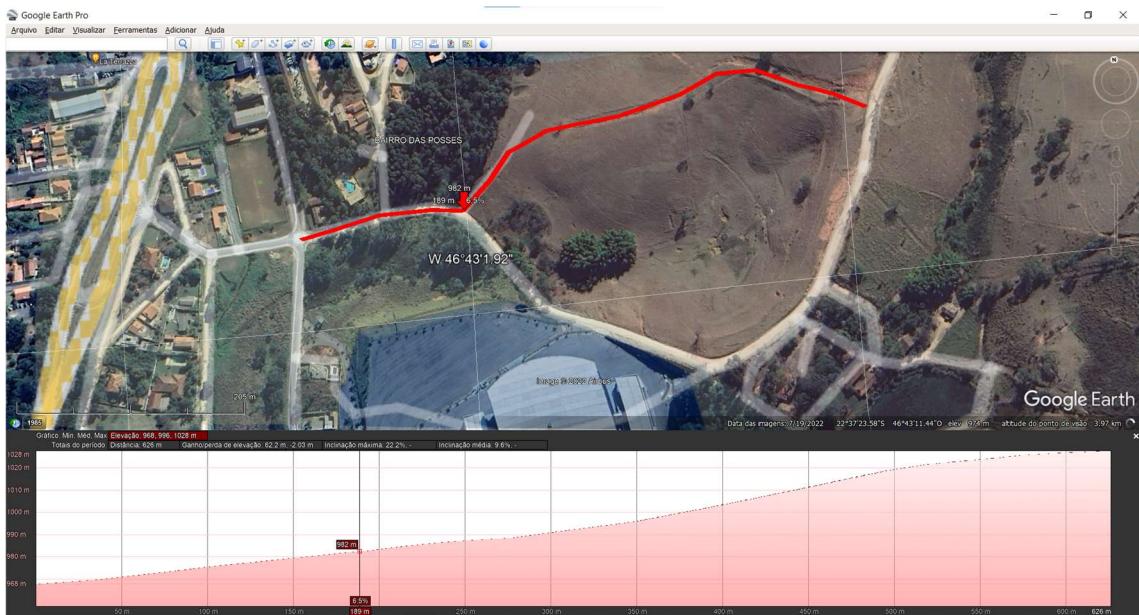


Figura 21 - Rota Rua Crisantemo a Rua Claudio Barone

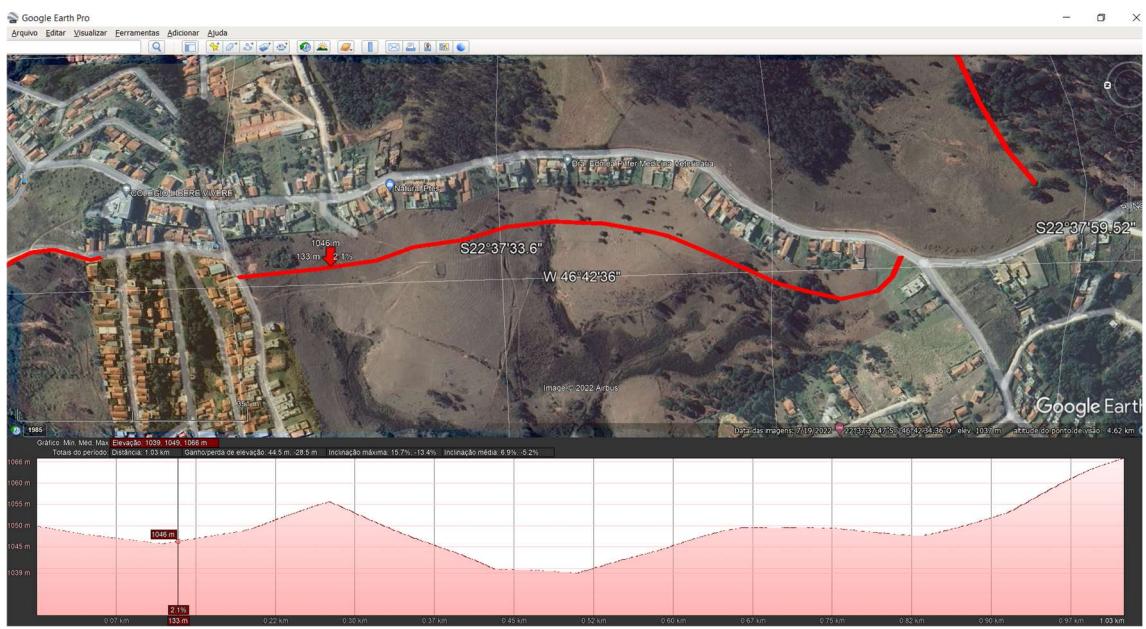


Figura 22 - Rota Rua Claudio Barone a Norberto Quaglio

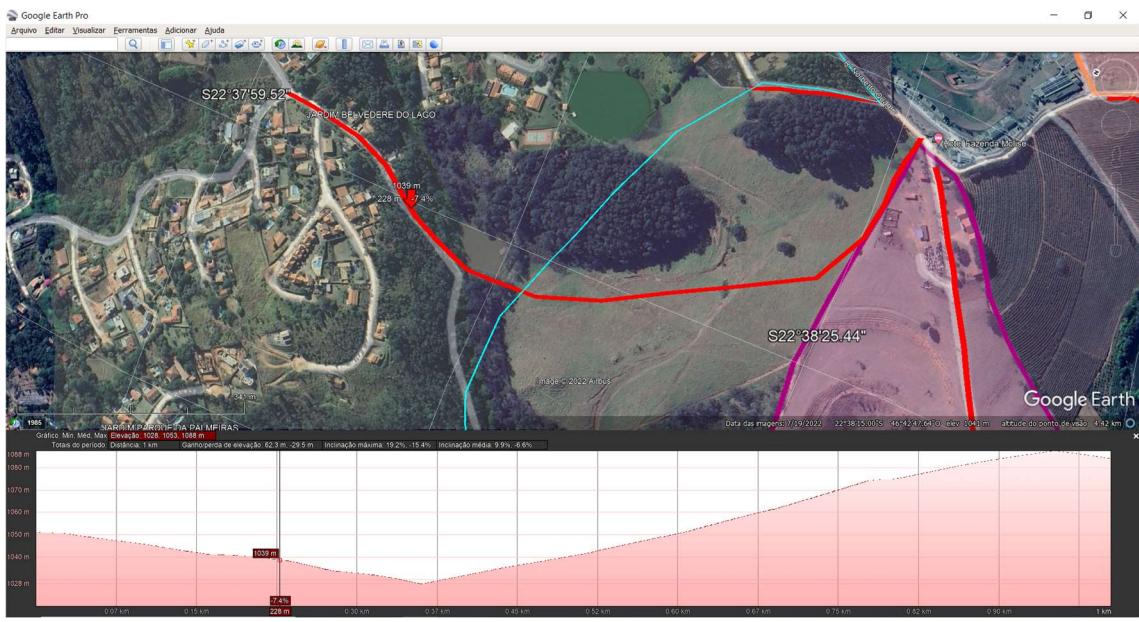


Figura 23 - Rota Waldemar Pinto de Azevedo Norberto Quaglio

- 6.6 **SUGESTÃO 3:** O Loteamento Belvedere do Lago não tem um contrato padrão. Existe um documento de mais de 50 anos que ais parece um registro do loteamento e não u contrato padrão. Portanto, neste loteamento parece recomendável priorizar as leis e ordenações que serão propostas no plano diretor.
- 6.7 **SUGESTÃO 3:** O Loteamento Belvedere do Lago foi formado com lotes de mais de 1.000 m² e, seria bom que se mantivesse como lote mínimo o tamanho de 1.000 m² e não apenas 750 m².