

UMA ÁREA ESPECÍFICA | UM PROBLEMA GENÉRICO



ÁREA DE INTERVENÇÃO



OPERAÇÃO URBANA ÁGUA BRANCA



A proposta para a área de projeto acolhe como próprios os OBJETIVOS, MEIOS E INSTRUMENTOS da OPERAÇÃO URBANA AGUA BRANCA, na medida em que representa um grande avanço na concepção dos instrumentos normativos para a cidade:

- Promoção do transporte coletivo e mobilidade não motorizada
- Inclusão e diversidade social
- Adensamento com uso misto
- Ordenação e valorização da paisagem
- Melhoras ambientais e na infraestrutura
- Viabilidade ao longo do tempo

COMENTÁRIO
O Plano da Operação Urbana, embora represente um avanço importante para prática urbana, apresenta pontos importantes que não foram suficientemente atendidos:

- Não formula um DESENHO DE CIDADE desejável que ilustre as idéias propostas no Plano
- Não propõe uma prefiguração de IMPLEMENTAÇÃO NO TEMPO consistente
- Não leva em consideração as PREEXISTÊNCIAS e sua articulação com os novos empreendimentos



1



2



3



4

Imagens 1 a 4. Novos empreendimentos que não configuram fachadas ativas para a rua.



5



6



7



8

Imagens 5 a 8. A rua como espaço de convívio. Algo a ser valorizado pelas novas ações.

A área selecionada, setor Norte dos bairros SANTA CECÍLIA- BOM RETIRO, definida entre a Ferrovia Julio Prestes, a Av. Pacaembu e a Marginal Tietê, não faz parte de uma unidade territorial ou paisagística especialmente qualificada, não possui também um patrimônio arquitetônico relevante, nem uma significativa importância histórica ou cultural. Porém dois elementos fazem dela uma área de especial interesse:

1. Ela é PARADIGMÁTICA DOS TECIDOS PREDOMINANTES nas áreas centrais da cidade que, como consequência do desenvolvimento imobiliário recente, está em processo de transformação com o iminente perigo de apagar parte de uma rica história urbana e uma forma de usufruir a cidade sustentável e desejável tais como:
 - O LOTE COMO UNIDADE DE ATUAÇÃO e módulo predominante de intervenção
 - EDIFICAÇÃO CONTINUA com controle de gabarito e sem presença dos recuos laterais
 - A RUA e os espaços públicos em geral como elementos de referência das atividades urbanas.
 - USOS MISTOS (comércios no térreo e habitação nos andares superiores) que garantem atividade permanente e como consequência a valorização da rua.
2. Esta área em particular encontra-se no Perímetro Expandido da OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA AGUA BRANCA, na sua área de influência direta, e como consequência da dinâmica urbana que já se manifesta na área, começaram a ser lançados novos empreendimentos imobiliários que reproduzem uma visão segregada da cidade e comprometem as qualidades urbanas preexistentes. COMO EM OUTRAS ÁREAS DO CENTRO EXPANDIDO DE SÃO PAULO.

OBJETIVO PARA A ÁREA

O grande objetivo urbano é a PRESERVAÇÃO E POTENCIALIZAÇÃO DA IDENTIDADE da área sem impedir o desenvolvimento imobiliário, incorporando instrumentos normativos de promoção controlada.

ESTRATEGIAS

1. Incentivar USOS MISTOS (residência+comércio |residência |serviços)
2. Promover a RUA como importante LUGAR DE ENCONTRO
3. Propiciar a abertura dos MIOLOS DE QUADRA como áreas de uso público controlado
4. Definir o PEDESTRE como o grande protagonista da cidade
5. Propor um MODELO DE IMPLEMENTAÇÃO NO TEMPO que integre as novas edificações as preexistências construídas.

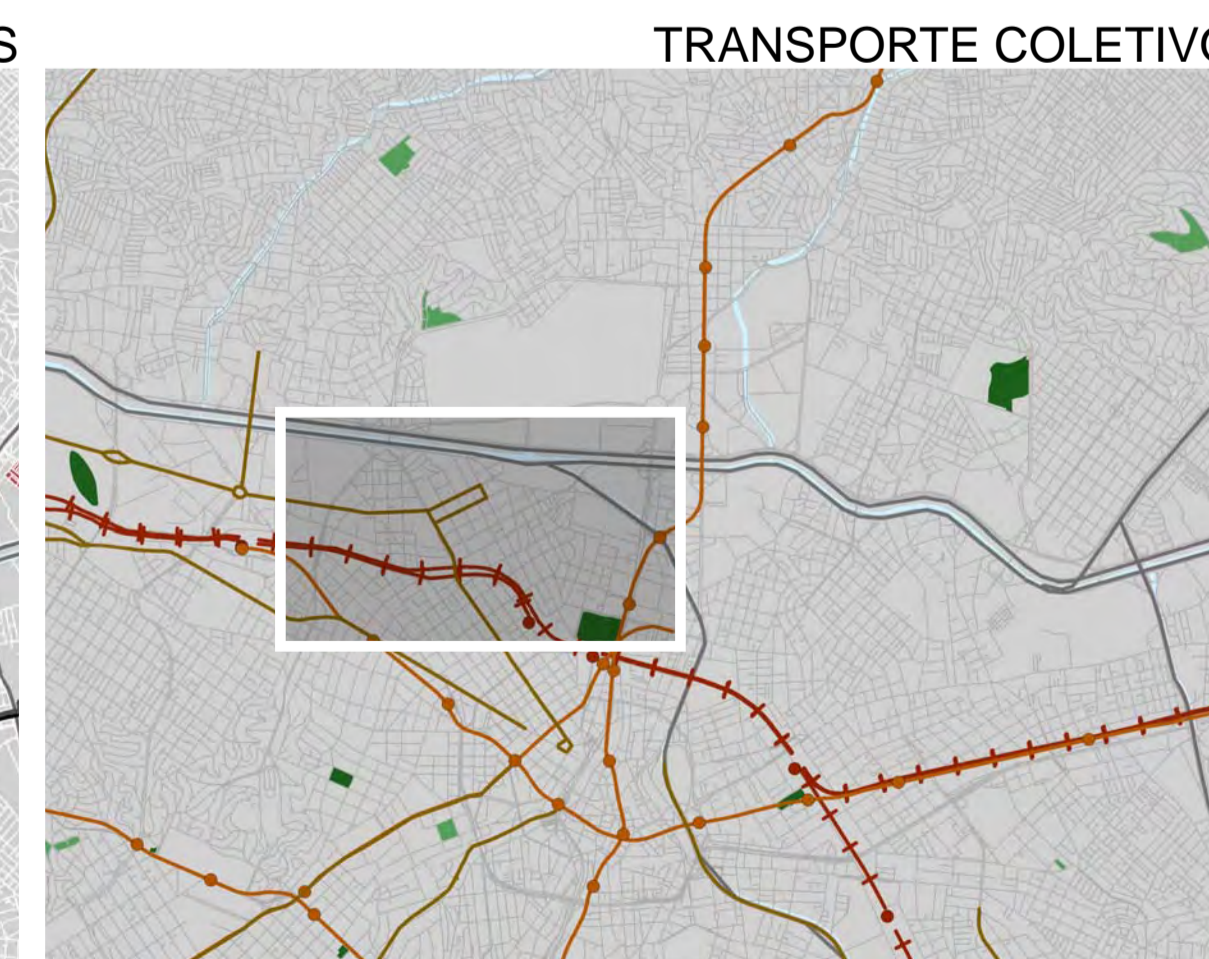
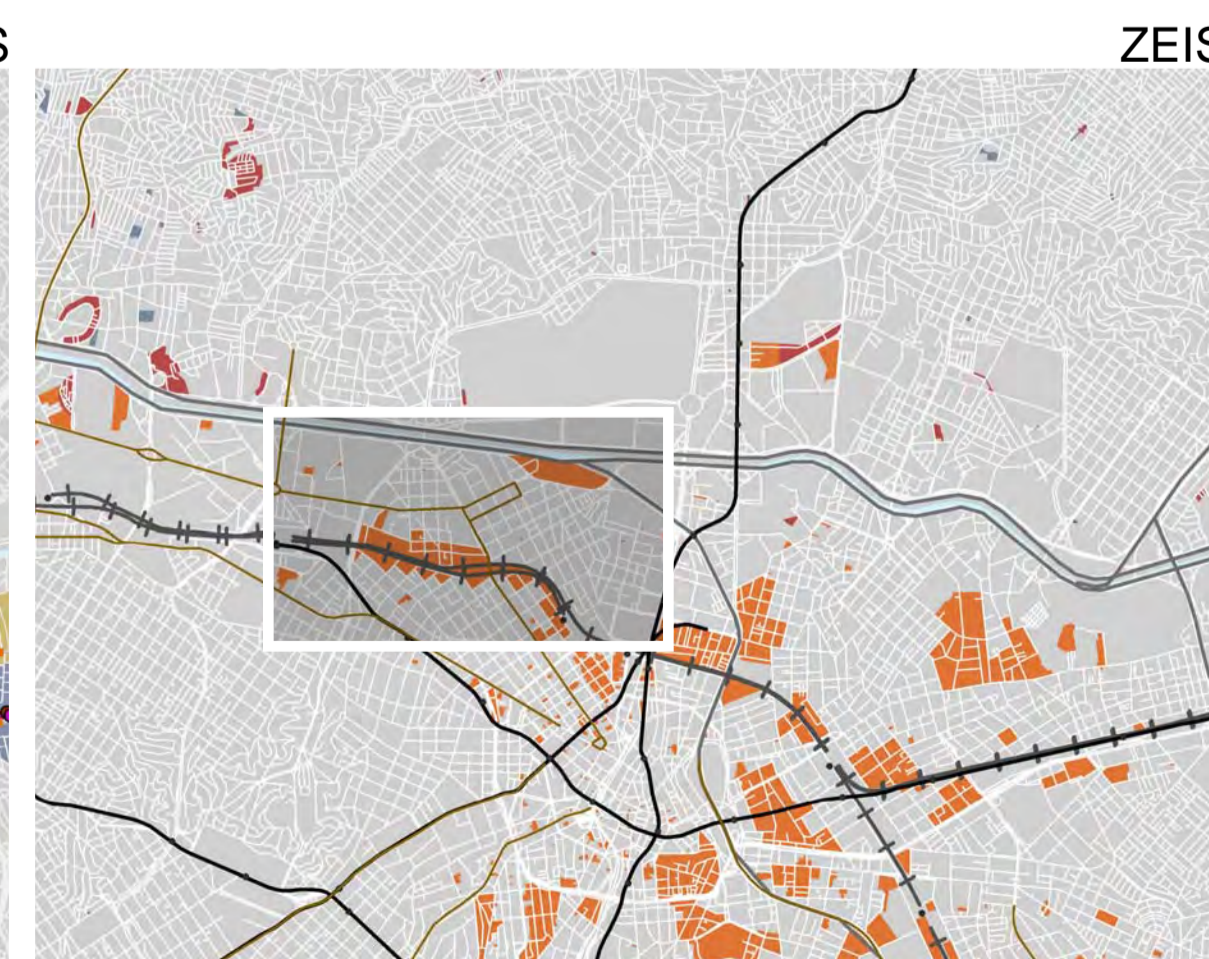
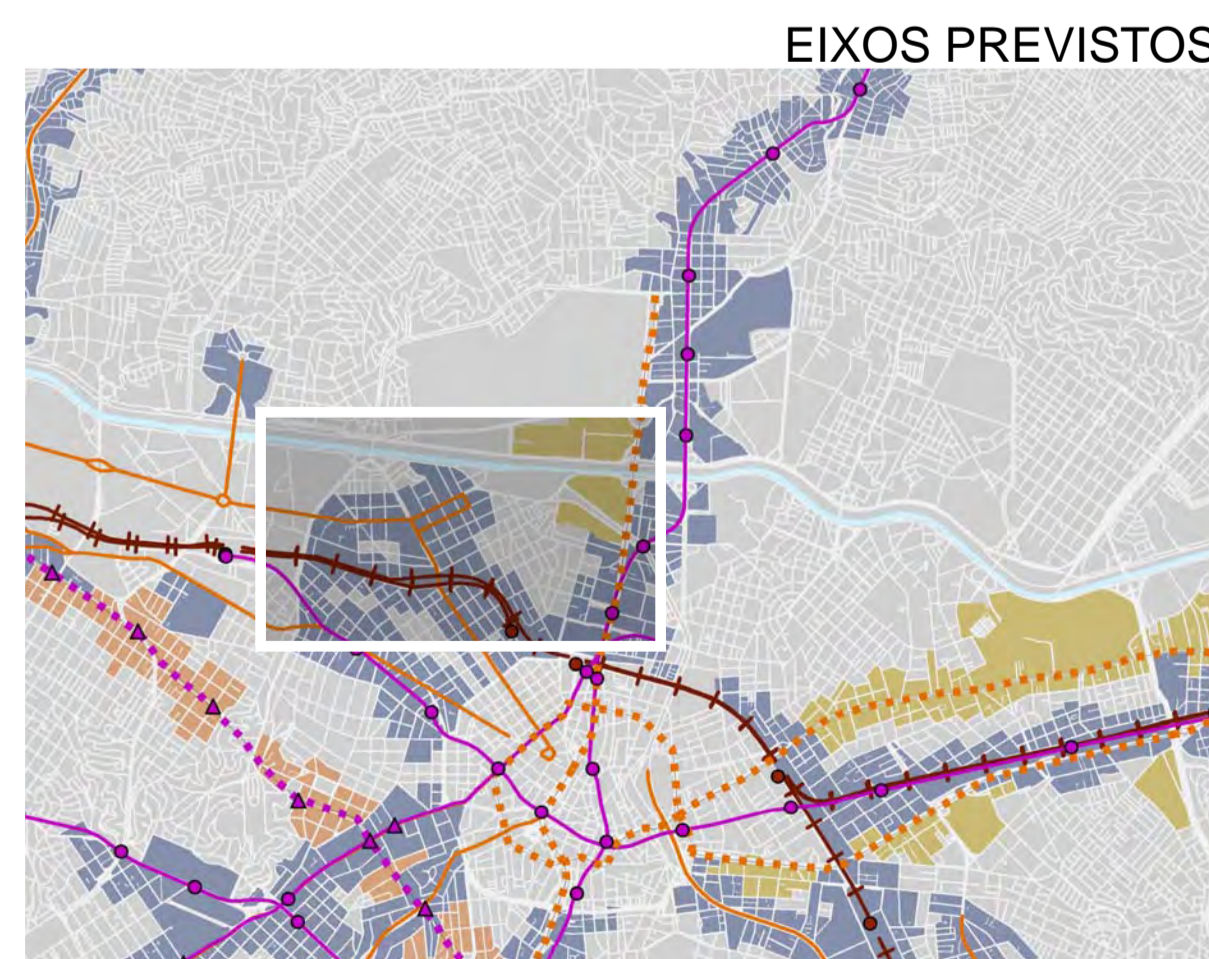
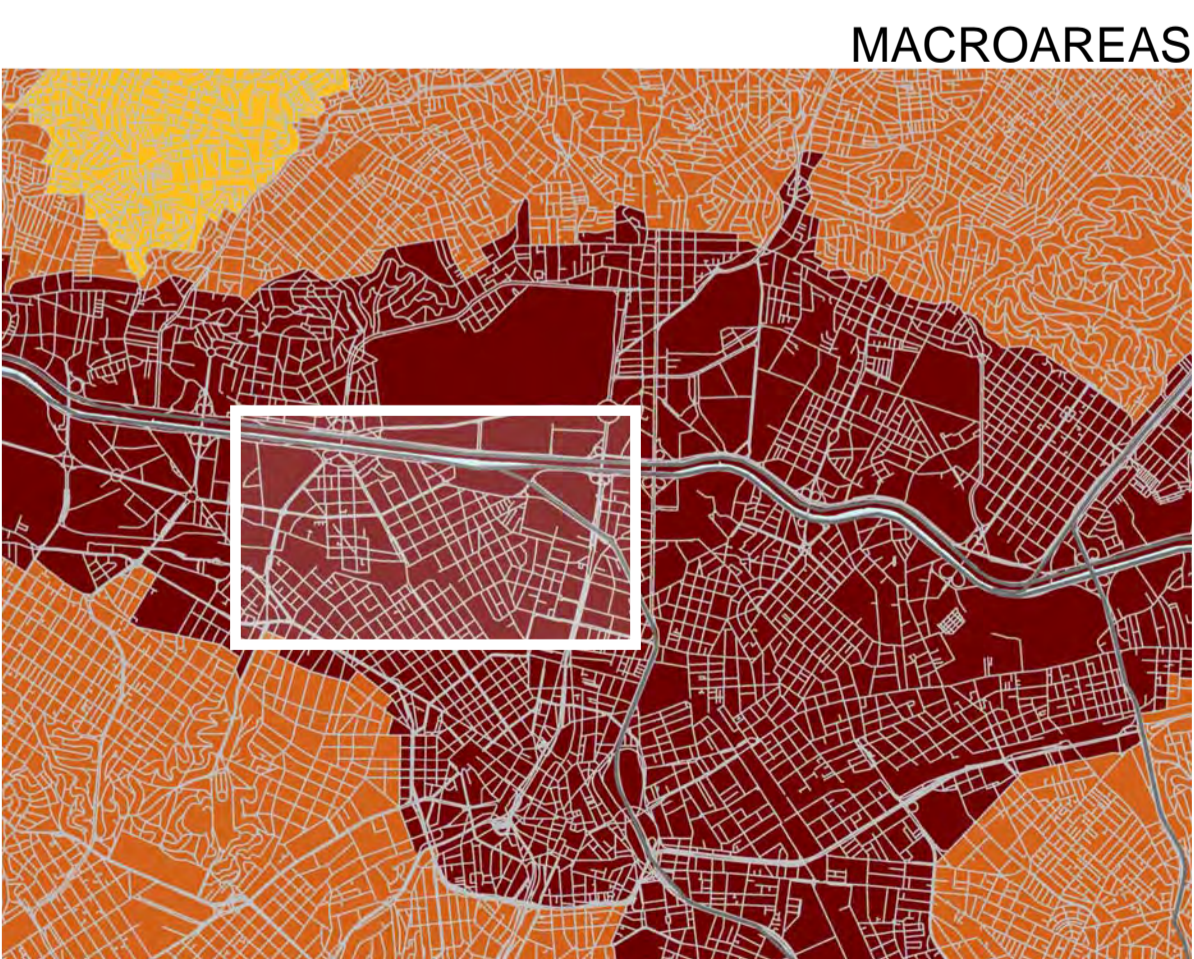
O NOVO PLANO DIRETOR

O NOVO PLANO DIRETOR de SÃO PAULO representa um avanço importante no que se refere a uma utilização mais racional da infraestrutura instalada, soluções de mobilidade não motorizadas e transporte público, consolidando e densificando as áreas centrais.

O projeto em estudo, porém, ainda contém vários elementos característicos dos planos anteriores que baseavam a organização da cidade em um problema de ZONEAMENTO e de LEGISLAÇÃO NORMATIVA, como resultado de COEFICIENTES e INDICADORES que não estão sustentados em uma ideia formal e espacial para a cidade.

O fato de manter o forte da legislação em conceitos como COEFICIENTES DE APROVEITAMENTO básico e máximo, embora represente uma inteligente estratégia para dirigir as tendências de crescimento da cidade e uma solução de arrecadação maior para a administração municipal, compromete –às vezes- o determo de uma cidade desejável, na medida em que quem de certa forma determina os coeficientes finais é o próprio poder econômico.

Nesse sentido, o presente trabalho trata de explorar algumas hipóteses e estratégias de legislação urbanística que possam contribuir ao enriquecimento da discussão do Novo Plano Diretor a partir de uma visão que conceba a cidade como o mais importante TERRITÓRIO DE PROJETO.



INSTRUMENTOS DE ORDENAÇÃO

Da formatação da lei

1. Definição do Coeficiente de Aproveitamento Máximo em função da proposta dos Novos Corredores Urbanos. (CA=4)
2. Manter os Recuos Frontais a partir dos 9m de altura e eliminar a obrigatoriedade dos recuos laterais para promover a continuidade morfológica das ruas.
3. Definição de gabaritos de altura diferenciados em função da importância e conformação das ruas. Para a área em geral o gabarito máximo é de 12 andares. Para os lotes com frente às Avenidas Rudge, Marques de São Vicente, Norma Peruccini Giannotti, Tomás Sergio e Presidente Castelo Branco, o gabarito máximo é de 18 andares.

Dos novos empreendimentos

1. A área máxima permitida para novos remembramentos na área é de 2.500m².
2. É proibida a construção de muros na divisa do lote com o logradouro público. Somente será permitida a colocação de grades com altura máxima de 1.80m. Dos condomínios existentes Os condomínios construídos seguindo a legislação atual terão facilidades para se adaptarem à nova legislação mediante medidas de estímulo urbano, podendo construir usos não residenciais no limite do lote com o logradouro público sem serem contabilizadas no CA. O programa será chamado REURBANIZAÇÃO DE CONDOMÍNIOS e poderá ser aplicada a outras áreas da cidade.

INSTRUMENTOS DE PROMOÇÃO E ESTÍMULO URBANO (PRÊMIOS)

Da promoção de usos mistos

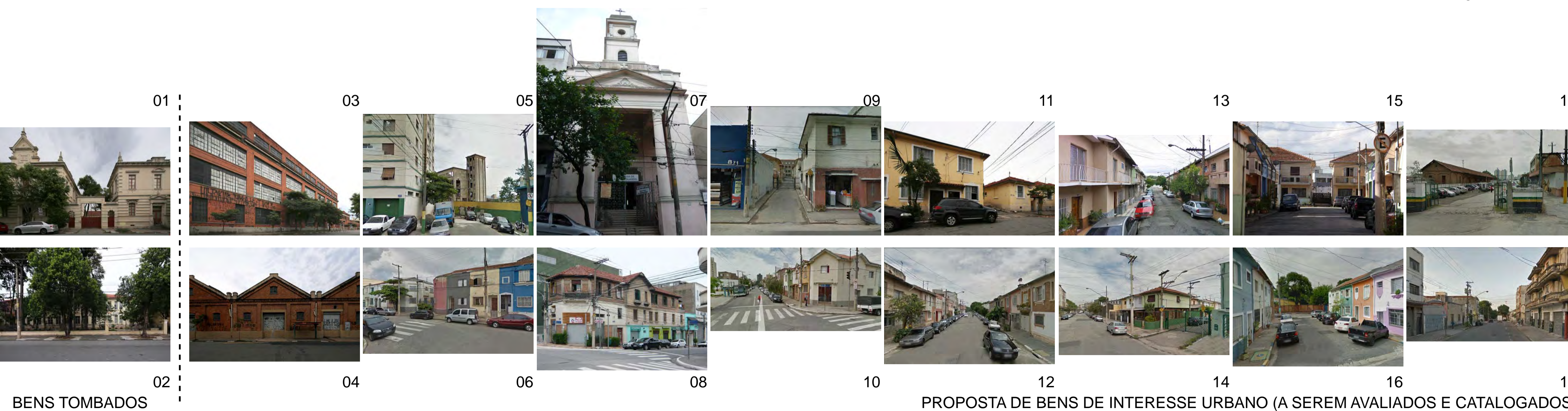
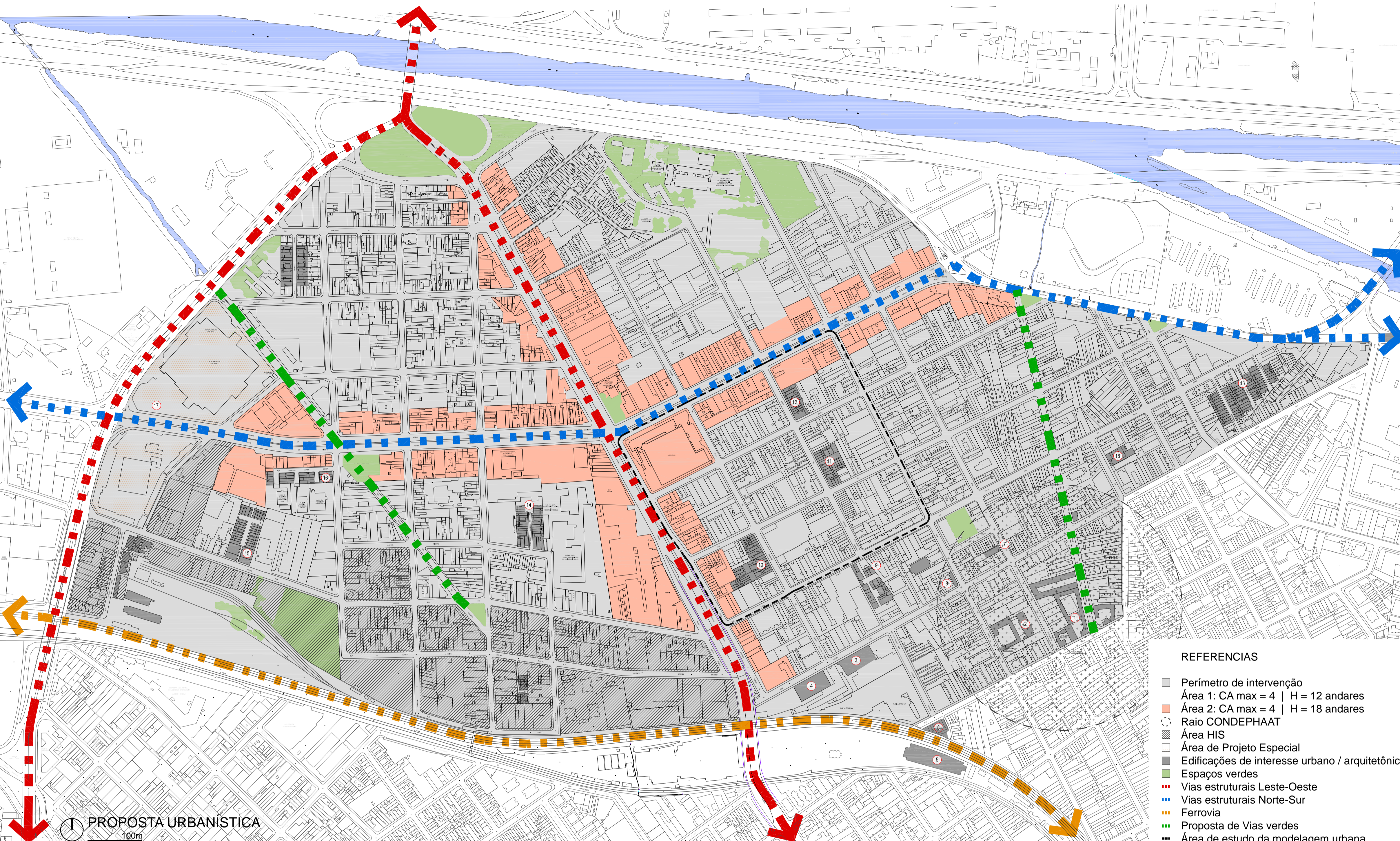
1. Exoneração do recuo frontal para edificações até uma altura de 9m.
 2. Exoneração no cálculo do CA para as edificações com fins comerciais e de serviço construídas nas áreas de recuo frontal. Esse incremento no potencial construtivo poderá chegar ao 20% do CA máximo.
 3. Os empreendimentos existentes poderão ser enquadrados nas mesmas condições de exoneração do CA em novas construções no recuo frontal para usos não residenciais.
 4. Se dispensa a necessidade de vaga para automóveis dos novos comércios e serviços menores de 100m² por serem considerados de abrangência local.
- Da promoção de quadras mais permeáveis
1. Incremento do CA em 0,5 para as edificações que abram áreas internas do lote ao uso público podendo ser comerciais, de serviços ou de lazer.

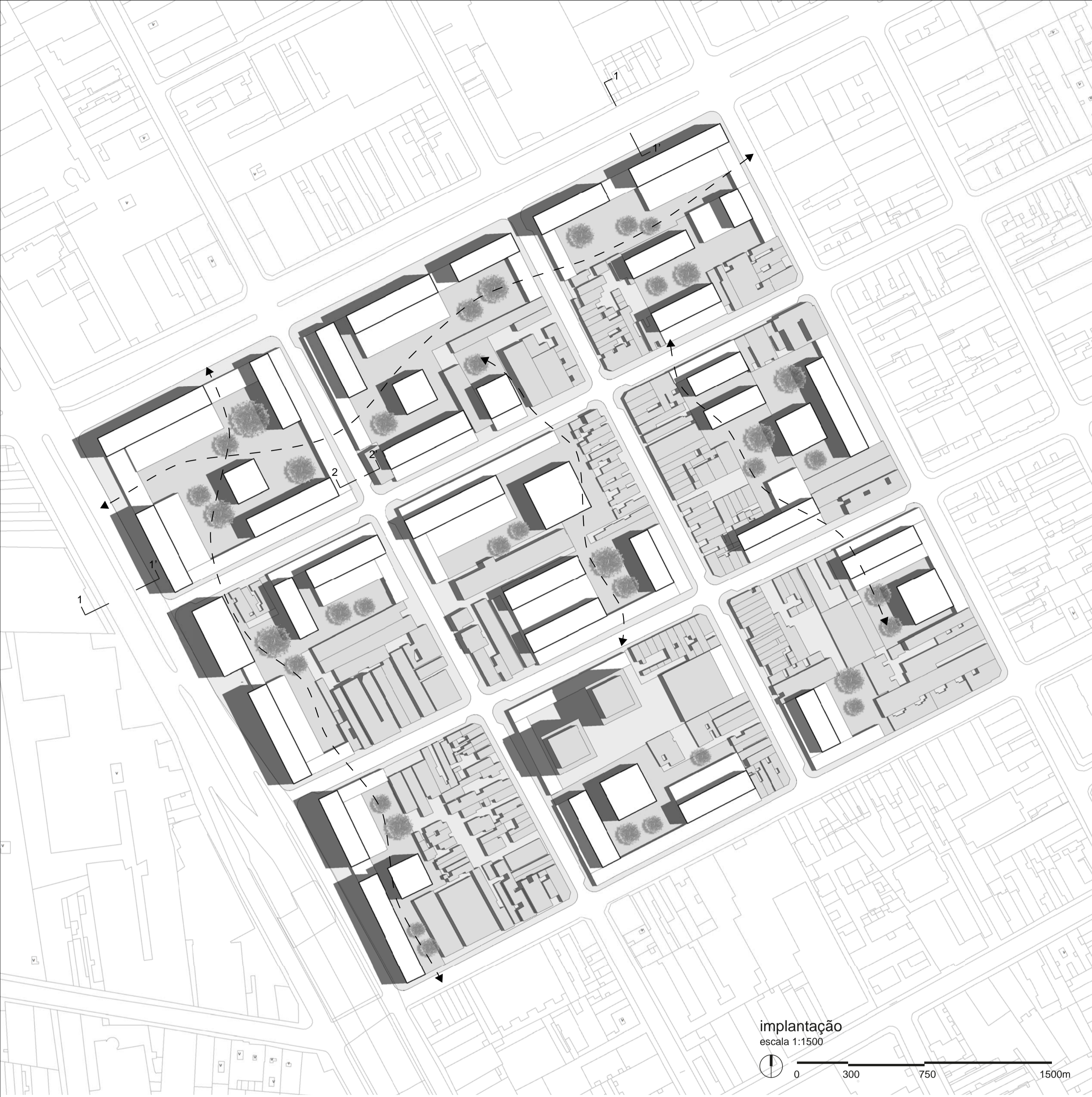
INSTRUMENTOS DE PROTEÇÃO PATRIMONIAL

1. Elaboração de CATALOGO DAS EDIFICAÇÕES DE INTERESSE URBANO mediante a elaboração de Fichas Técnicas de avaliação de cada edificação.
2. Os edifícios catalogados terão um GRAU DE PRESERVAÇÃO de 1 a 4.
3. Os proprietários dos edifícios catalogados como de interesse urbano terão INCREMENTADO SEU COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO EM 0,5 se eles mantiverem tais edifícios nos novos empreendimentos.
4. Criação de uma COMISSÃO DE PATRIMÔNIO dependente do CONSELHO LOCAL.

AÇÕES DIRETAS | INTERVENÇÕES EM ÁREAS PÚBLICAS

- Alargamento dos passeios
- Criação de áreas permeáveis e arborização nos logradouros
- Criação de pequenas praças de vizinhança
- Operações de projeto nas bordas da área (FERROVIA E VIADUTOS)
- Operações de projeto nas Ruas Padre Luis Alves e General Flores
- Previsão de vias para ciclistas
- Colocação das redes de infra estrutura no subsolo
- Apoio aos moradores de rua





gabarito

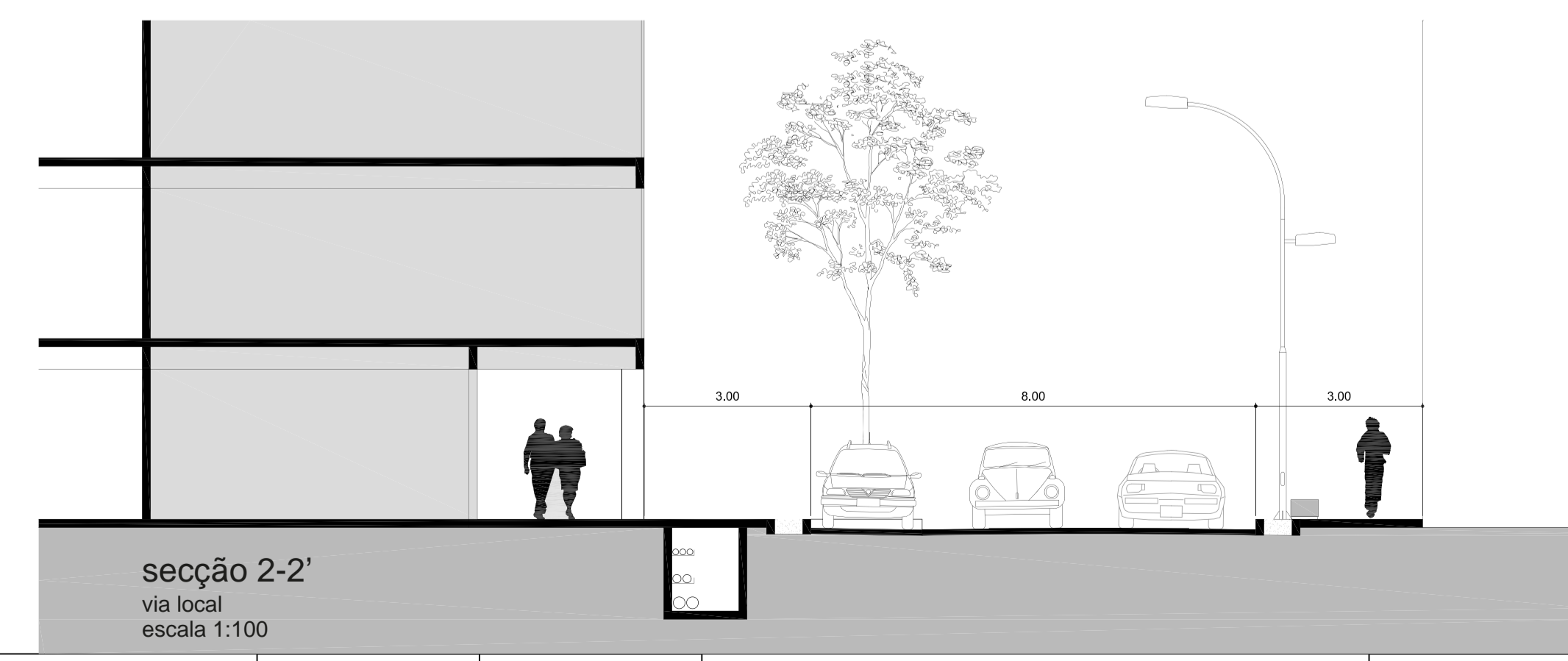
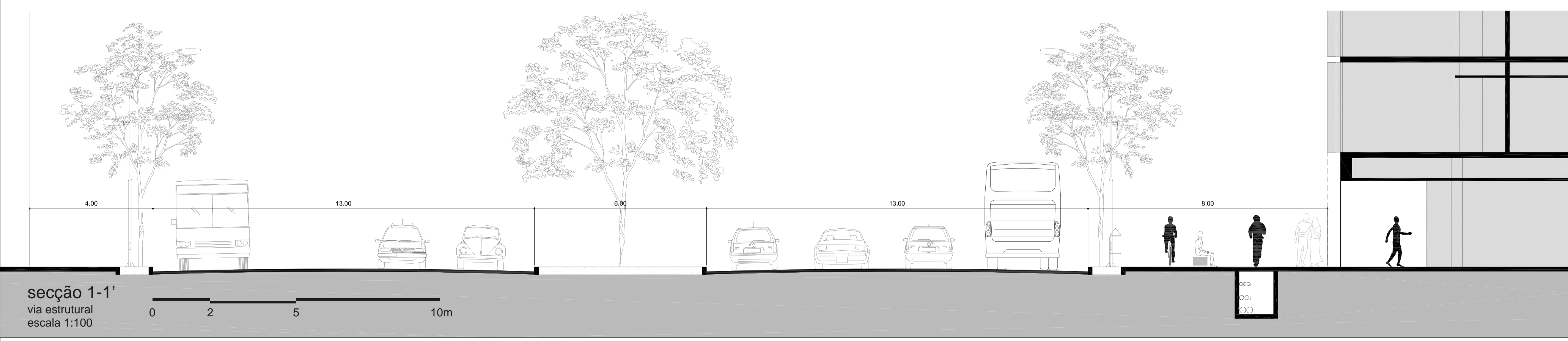
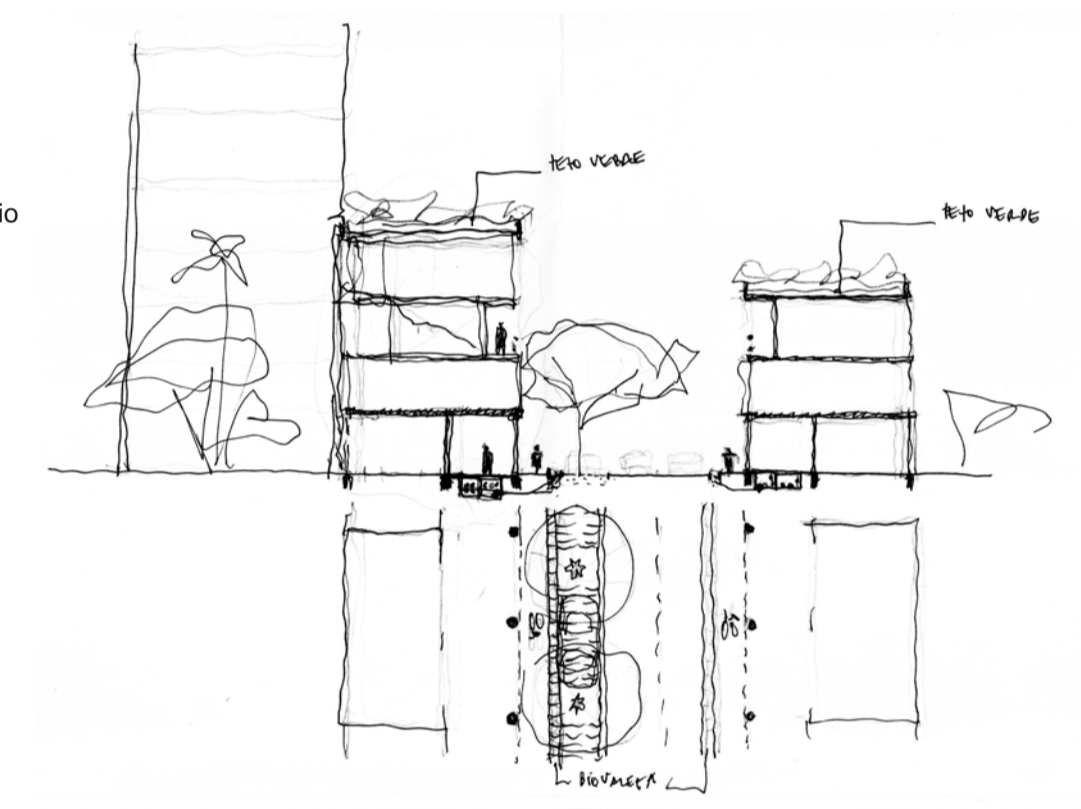
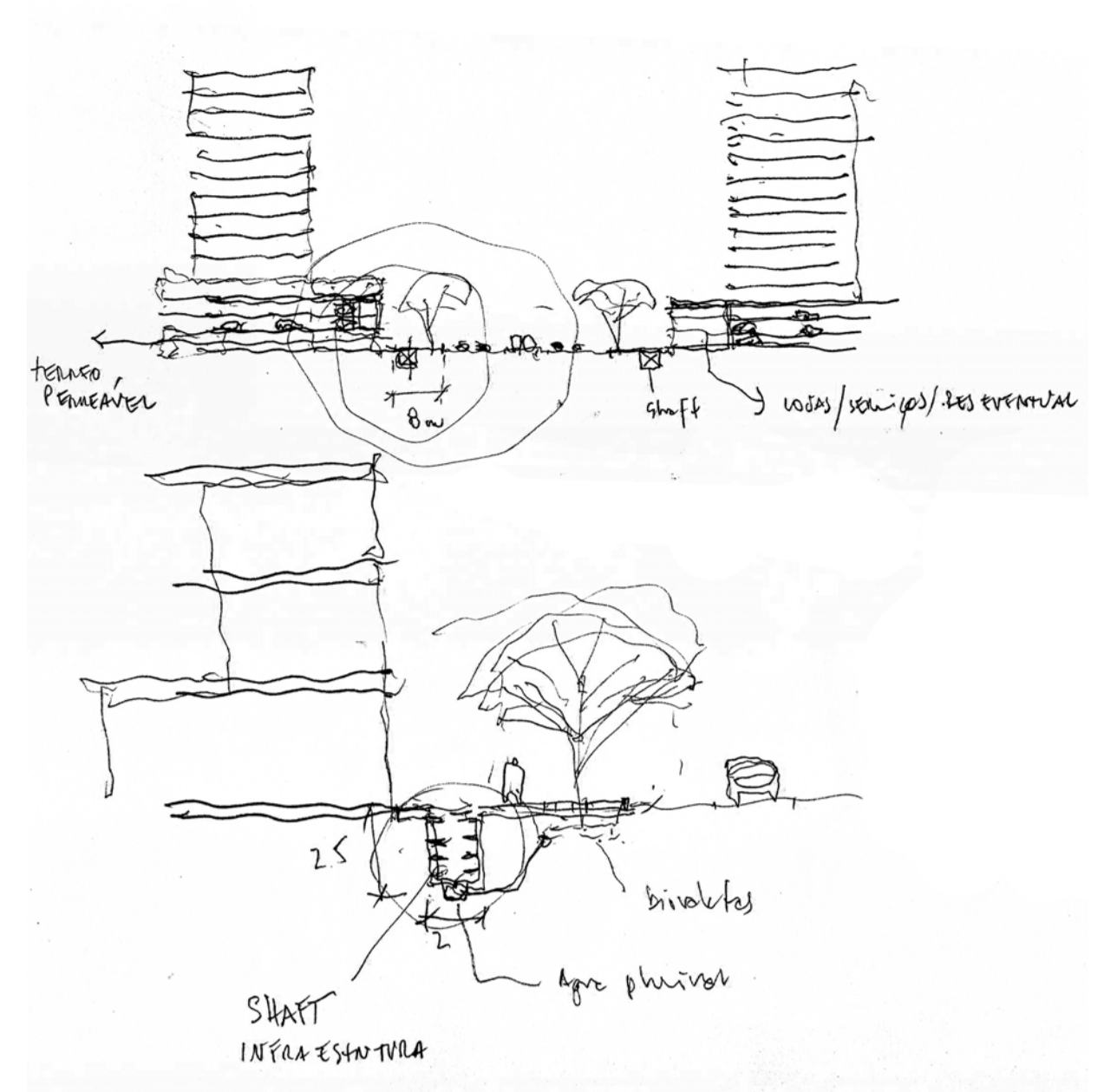
- 1 pavimento
- 2 pavimentos
- 3 pavimentos
- 4 pavimentos
- 5 pavimentos
- 6 pavimentos
- 28 pavimentos
- vazio

uso do solo

- residência unifamiliar
- residência multifamiliar + comércio
- comércio
- serviço
- residência unif. + serviço
- residência unif. + comércio
- vazio

oportunidades

- possíveis configurações





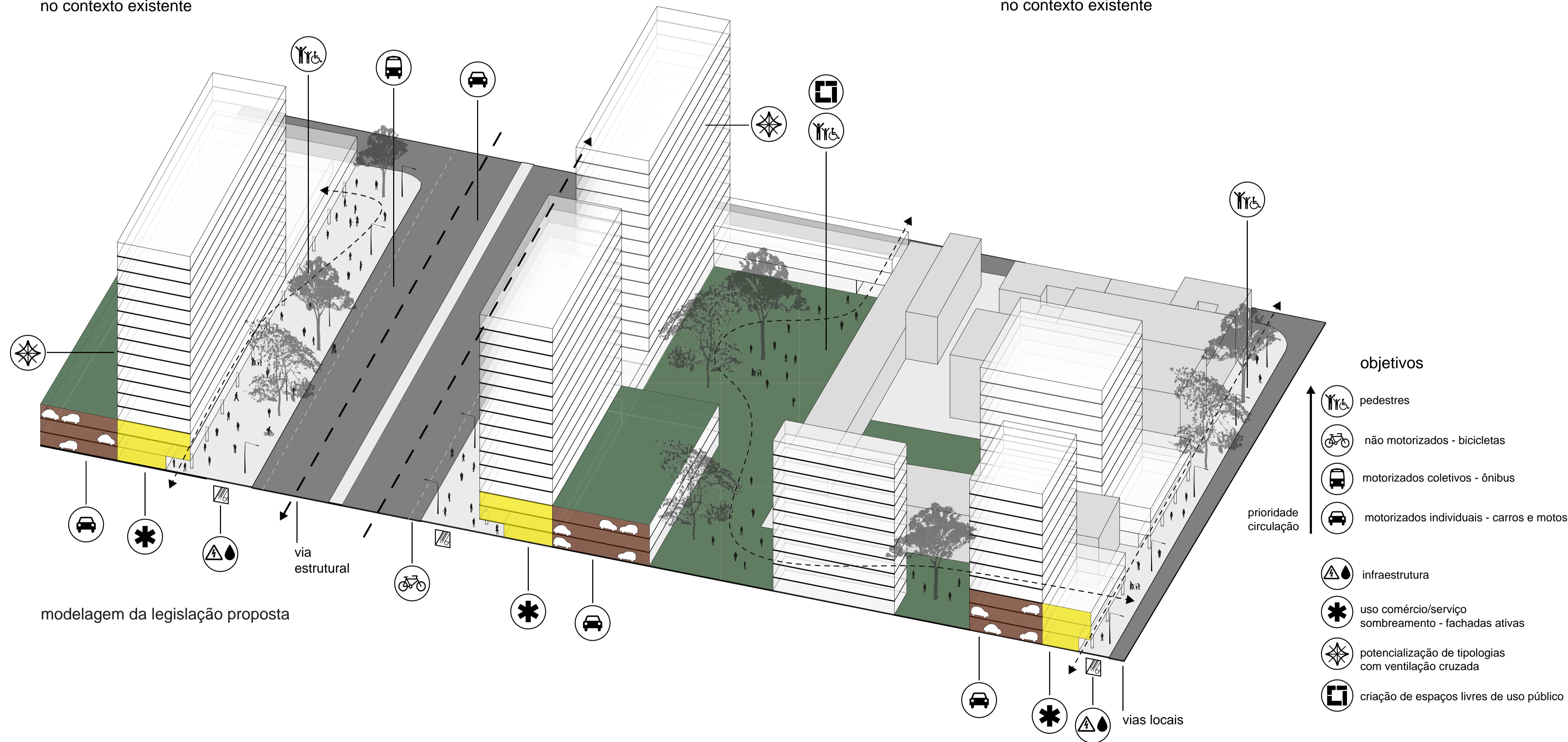
integração das novas edificações no contexto existente



integração das novas edificações no contexto existente



requalificação de condomínios existentes



via estrutural