

INTRODUÇÃO

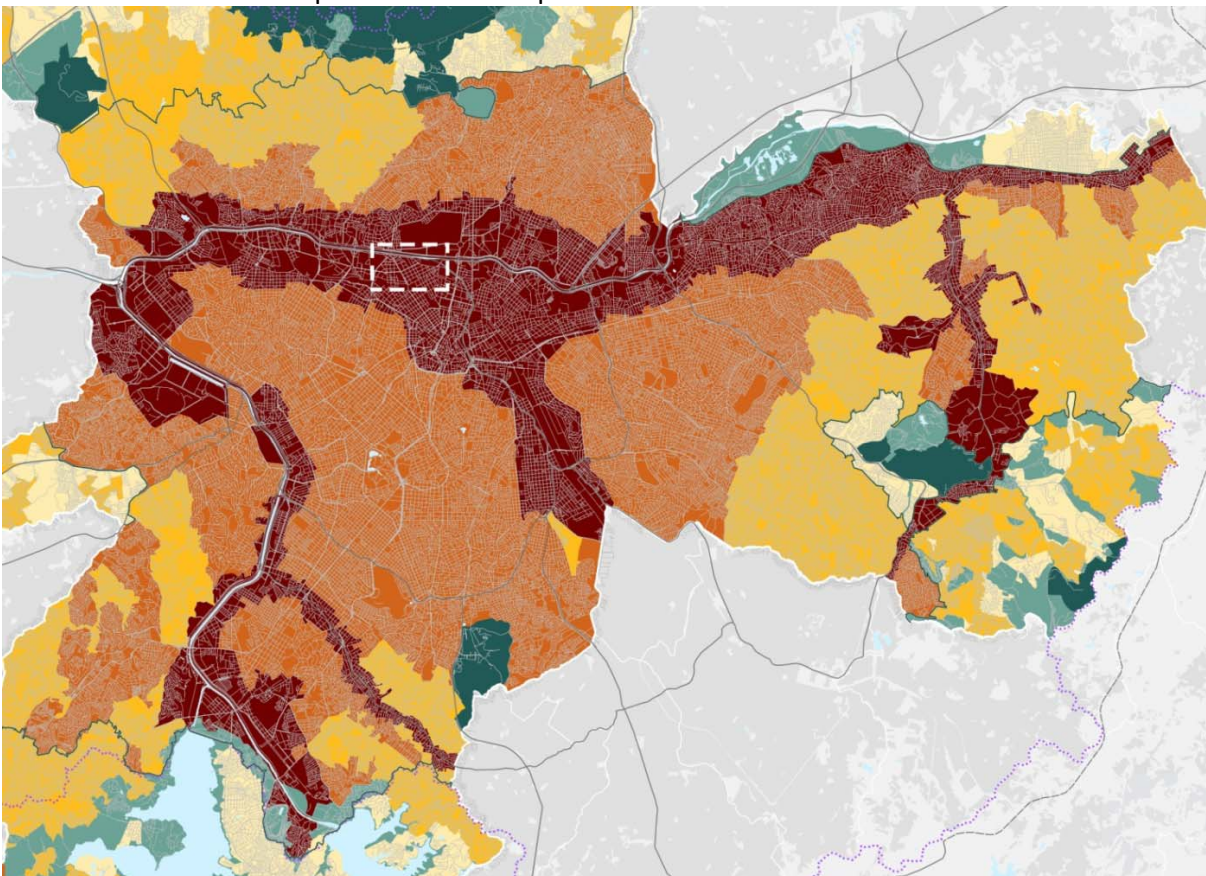
O projeto para o novo PLANO DIRETOR para a cidade de SÃO PAULO representa um avanço muito importante no que se refere a uma utilização mais racional da infraestrutura instalada, promovendo soluções de mobilidade não motorizadas e transporte público, consolidando e densificando as áreas centrais.

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 desenho de uma cidade desejada, 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.

NOVO PLANO DIRETOR | MACROÁREAS | ÁREA DA PROPOSTA



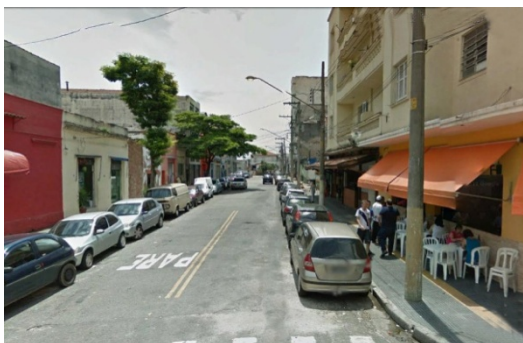
UMA ÁREA ESPECÍFICA | UM PROBLEMA GENÉRICO

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 uma atividade permanente e como consequência a valorização da rua.

Em contraposição a esta herança, os novos empreendimentos executados seguindo “a legislação vigente que possui mecanismos limitadores ou pouco indutores de tipologias edificadas mais compactas, integradas ao espaço público” contestam as morfologias existentes e os usos predominantes sem propor um modelo alternativo de interesse.



EDIFICAÇÃO CONTINUA | GABARITO UNIFORME



USOS MISTOS

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. ASSIM COMO ACONTECE EM OUTRAS ÁREAS DO CENTRO EXPANDIDO DE SÃO PAULO.

PREMISSAS DE PARTIDA

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 volumétrica com os novos empreendimentos



OPERAÇÃO URBANA AGUA BRANCA | MODELO TRIDIMENSIONAL

Esses três pontos serão o eixo de nossa proposta por considerarmos que são precisamente eles que poderão definir as qualidades urbanísticas da área.

OBJETIVO DE PROJETO

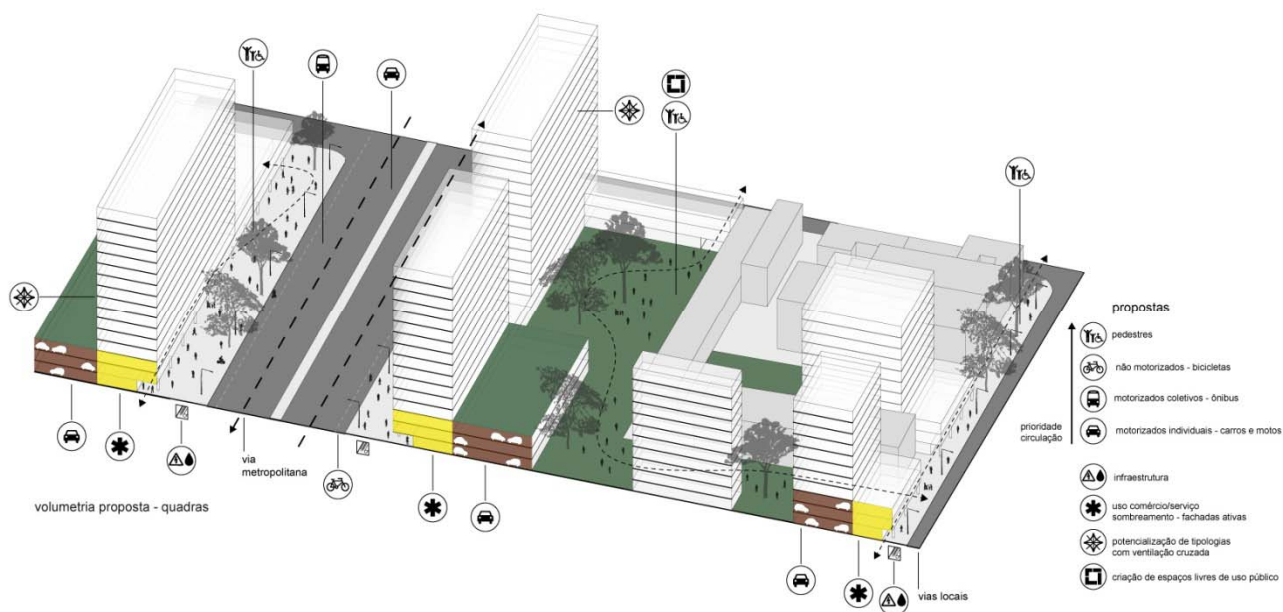
O grande objetivo urbano é a **PRESERVAÇÃO E POTENCIALIZAÇÃO DA IDENTIDADE** da área sem impedir o desenvolvimento imobiliário, incorporando instrumentos normativos de promoção controlada. Esta abordagem poderá ser replicada em outras tantas na cidade de São Paulo.

ESTRATEGIAS PARA A ÁREA

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.

AÇÕES INDIRETAS | INSTRUMENTOS NORMATIVOS

Em complementação com os instrumentos de legislação urbana eminentemente **QUANTITATIVOS** (coeficientes, índices e taxas) que sustentam as principais estratégias urbanísticas do **PLANO DIRETOR**, se propõe a priorização de uma **MODELAGEM FORMAL** na definição da imagem desejada para a área. Assim partindo do aproveitamento máximo permitido se estabelecem diretrizes que contribuem ao desenvolvimento urbano da área respeitando as preexistências e o natural processo de substituição edilício sem rupturas.



MODELO NORMATIVO

INSTRUMENTOS DE ORDENAÇÃO

Os instrumentos a seguir procuram viabilizar o desenho de uma cidade com qualidades urbanas e respeito às preexistências e particularidades locais sem abrir mão do desenvolvimento urbano.

Da formatação da lei

1. Definição do Coeficiente de Aproveitamento Máximo em função da proposta dos Novos Corredores Urbanos. (em concordância com o Plano Diretor: 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:
 - a) Para a área em geral o gabarito máximo é de 12 andares.
 - b) 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. (aproximadamente 1/4 do quarteirão)
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 replicado em outras áreas da cidade.



INSTRUMENTOS DE PROMOÇÃO E ESTÍMULO URBANO (PRÊMIOS)

Embora na legislação vigente existam instrumentos de promoção e estímulo ao desenvolvimento urbano, estes instrumentos estão dirigidos exclusivamente a mecanismos que atuam nos potenciais construtivos, sem contribuir necessariamente à construção de uma cidade desejada.

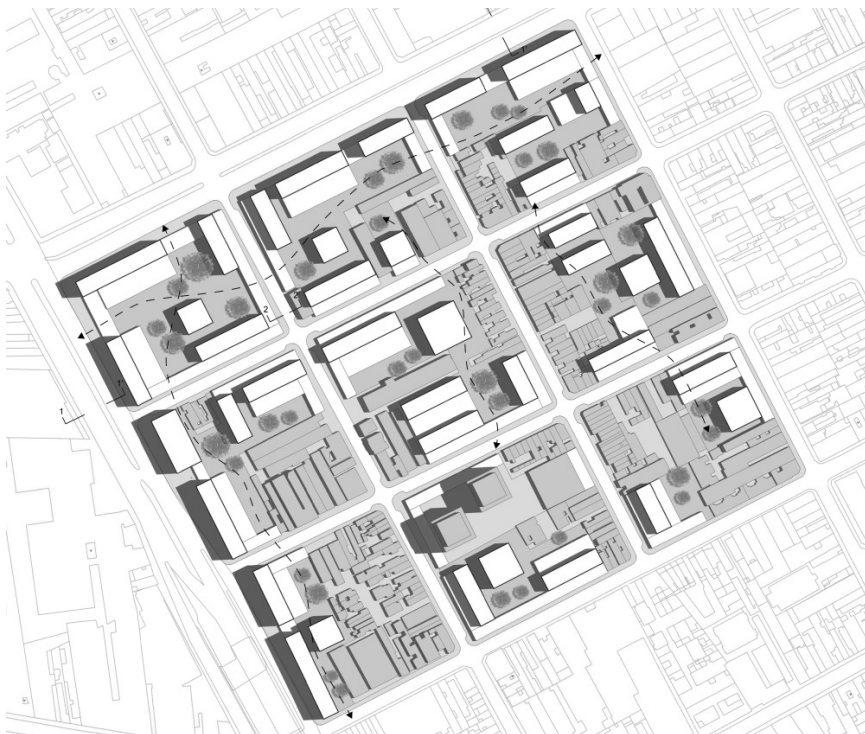
Os instrumentos propostos (complementários aos da Operação Urbana Água Branca) estão dirigidos a promover e dirigir as mudanças no sentido de melhorar as qualidades urbanas da área. Elas são a promoção de usos mistos, o respeito à morfologia existente (alturas e alinhamentos) e à coexistência entre as novas edificações e as preexistentes.

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 até o 20% do CA máximo.
3. Os empreendimentos existentes poderão ser enquadrados nas mesmas condições de exoneração do CA 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

Na área de estudo localizam-se dois edifícios tombados. O Desinfectório Central, na Rua Tenente Pena, 100 (CONDEPHAAT), e a E.E. Marechal Deodoro na Rua dos Italianos, 405 (CONPRESP).

Porém, além desses edifícios de incontestável valor patrimonial, existe um conjunto de edificações, industriais e habitacionais, que pautam as características urbanas da área e que, embora não apresentem características arquitetônicas relevantes, constituem interesse urbanístico na notória intenção de se manter esse acervo.





1. Propõe-se criar um CATALOGO DAS EDIFICAÇÕES DE INTERESSE URBANO mediante a elaboração de *Fichas Técnicas Patrimoniais* de avaliação de cada uma das edificações classificados em função do seu valor arquitetônico e da sua relevância urbana para a área.
2. Os edifícios catalogados terão um grau de preservação que pode ir de 1 a 4, sendo 1 para aqueles bens que apresentam algumas características específicas a serem respeitadas, e 4 que corresponde ao tombamento.
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. Esse incremento no potencial construtivo poderá ser utilizado no próprio lote ou em outros dentro ou fora da área. Desta forma a preservação do patrimônio construído não será impedimento para um desejável desenvolvimento imobiliário da área.
4. Para implementar os INSTRUMENTOS DE PROTEÇÃO PATRIMONIAL propõe-se a criação de uma COMISSÃO DE PATRIMONIO integrada por profissionais representantes dos vizinhos, do Instituto de Arquitetos e da Prefeitura, dependente do CONSELHO LOCAL.


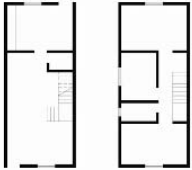




AMBIÊNCIA URBANA A MANTER | VILAS



AMBIÊNCIA URBANA A MANTER | RUAS

FICHA TÉCNICA					N° 14
GALPÃO Rua Solon				PROTEÇÃO 1 2 3 4	
DATA	SUPERFÍCIE	ALTURA	MATERIAL	ESTADO	USO
1930	1800m²	12m	ALVENARIA	BOM	INDUSTRIAL
					
					
<p>OBSERVAÇÕES</p> <p>Trata-se parte de um conjunto de edifícios industriais vizinhos a ferrovia que apresenta um grande interesse arquitetônico e urbanístico. Deve ser preservado não somente o acervo arquitetônico mas também o contexto urbano onde eles são inseridos.</p>					

FICHA TÉCNICA					N° 22
VILA Rua Neves de Carvalho esq. Rua Jaraguá				PROTEÇÃO 1 2 3 4	
DATA	SUPERFÍCIE	ALTURA	MATERIAL	ESTADO	USO
1920	2000m²	6m	ALVENARIA	BOM	RESIDENCIAL
					
					
<p>OBSERVAÇÕES</p> <p>Trata-se de um conjunto paradigmático da forma de implantação de conjuntos de habitação da área na primeira metade do século XX, que ainda conserva as características originais tanto físicas quanto de uso.</p>					

ACOES DIRETAS | INTERVENÇÕES EM ÁREAS PÚBLICAS

Alargamento dos passeios

Para privilegiar a circulação a pé ou com veículos não motorizados se propõe a recomposição das vias públicas com suas faixas carroçáveis e passeios, de maneira a garantir a estes uma largura maior, conseguida com o estreitamento daquelas faixas de rolamento, algo que representará estímulo à circulação veicular mais lenta. Em algumas situações, os passeios serão ampliados em função de prêmio oferecido ao empreendedor no sentido de produzir um caminho coberto ou não, de acesso irrestrito, com comércio e serviços, no recuo frontal dos lotes.

Criação de áreas permeáveis e arborização nos logradouros

No limite entre os passeios e as faixas de circulação veicular será instituída uma linha de absorção de águas pluviais, *biovaletas* plantadas que também servirão de filtro inicial para diminuição da poluição difusa. A água que não puder ser assim absorvida será conduzida com drenos para jardins de chuva em locais estratégicos junto aos chamados caminhos verdes. O estacionamento de veículos será permitido de forma geral em apenas uma das laterais das ruas, sendo seu revestimento de pavimentação flexível (intertravados).

Criação de pequenas praças de vizinhança

Haverá o estímulo, via cessão de potencial construtivo, para os lotes lindeiros ou para outras áreas, do estabelecimento de pequenas praças e jardins de acesso franqueado no interior dos quarteirões. O fechamento noturno dessas áreas será possível em situações que se estudará caso a caso, já que sua manutenção estará a cargo dos condomínios no entorno. A interligação dessas áreas constituirá um caminho verde com localização de jardins de chuva com tratamento de poluição difusa.

Operações de projeto nas bordas da área

Um dos problemas mais graves da área está representado pelo isolamento físico e a falta de segurança causado pelos Viadutos Eng. Orlando Murgel e Pacaembú, além da própria linha Férrea Julio Prestes. Serão propostos projetos específicos para melhoramento das áreas debaixo dos viadutos contemplando programas sociais. O projeto urbano em elaboração para a Ferrovia deverá contemplar a sua devida integração com a área.



VIADUTO ORLANDO MURGEL



FERROVIA JULIO PRESTES

Operações de projeto nas Ruas Padre Luis Alves e General Flores

As ruas Padre Luis Alves e General Flores serão enfatizadas como caminhos verdes, com uma sucessão de áreas ajardinadas, com cobertura verde significativa, ciclovia cênica e áreas de lazer contemplativo.

Previsão de vias para ciclistas

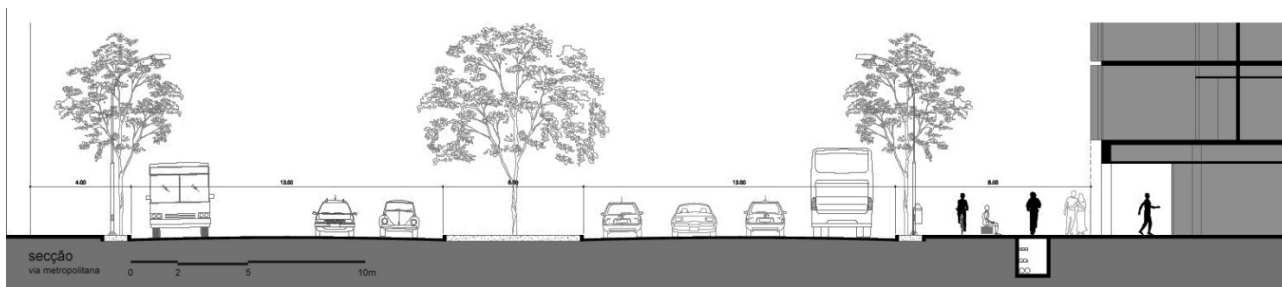
Nas vias principais e mais movimentadas, que terão arcadas ampliando o espaço de passeio de pedestres, será criada uma faixa segregada de bicicletas para circulação nos dois sentidos em ambos os lados do logradouro. Nas ruas menores a movimentação de bicicletas e de veículos motorizados irá compartilhar as faixas de rolamento, exceto em algumas situações em que se estabelecerá ciclofaixa junto à faixa de estacionamentos.

Colocação das redes de infra estrutura no subsolo

A recomposição dos espaços públicos das ruas e avenidas será oportunidade de estabelecimento de *shaft* enterrado para redes de infra-estrutura, visitáveis de modo a permitir manutenção, com bandejas para fiação de alta tensão e de baixa tensão, fiação para comunicação de grande capacidade, espaço para transformadores, suportes para tubulação de água potável, de esgotamento e de galeria para águas pluviais. Também será uma oportunidade no sentido de garantir grande capacidade aos cabos de comunicação, permitindo acesso rápido e sendo assim estímulo a atividades que se associam à chamada Economia Criativa.

Apoio aos moradores de rua

A área a que se refere este trabalho tem próxima a *Oficina Boracéia*, apoio municipal a moradores de rua e catadores. A ideia é incluir esses moradores na dinâmica de destinação correta de resíduos sólidos, além de equipar os espaços públicos de facilidades (banheiros, bebedouros, abrigos temporários para carrinhos e armários para pertences) para que eles estejam melhor acolhidos e amparados pela cidade.



CORTE DA AVENIDA SERGIO TOMAS | PROPOSTA