

INTRODUÇÃO:

As áreas trabalhadas pelos alunos do CAU/FAP/FAAP foram escolhidas em função tanto de temáticas já desenvolvidas anteriormente no curso – caso da gleba do CEASA, como daquela abordada pelo Concurso Ensaio Urbanos - caso da “grotta da Lapa”, e ainda aquela relativa às áreas sujeitas às profundas transformações ensejadas pelo PDE 2014, caso do eixo de estruturação metropolitana da Rangel Pestana – Celso Garcia.

Diante da hipótese nada improvável da mudança do entreposto comercial de gêneros do CEASA para outra área da RMSP, apresentou-se a questão de uma grande gleba em área urbana consolidada situada num eixo de estruturação metropolitana, a constituir uma as diretrizes estabelecidas pelo PDE 2014 e um dos focos sugeridos pelo Concurso Ensaio urbanos.

DIAGNÓSTICO:

A Companhia de Entrepósitos e Armazéns Gerais de São Paulo-CEAGESP, que surgiu no ano de 1969, ocupa uma área de aproximadamente 64 hectares, situada entre a Avenida das Nações Unidas e a Avenida Dr. Gastão Vidigal, no bairro da Vila Leopoldina. A instalação do conjunto na região se justificou por conta da infraestrutura de transporte, disponibilidade de terra e facilidade de acesso.

Porém, a expansão da cidade no sentido Oeste caracterizou-se pelo uso misto, com a exclusão progressiva do uso industrial, uso este que buscou localizações mais vantajosas do ponto de vista da facilidade de acesso, incentivos fiscais e relações trabalhistas. Mais recentemente a região vem sofrendo impacto de uma atuação em larga escala do mercado imobiliário com a produção de unidades residenciais.

Com o crescimento dos volumes comercializados e o aumento geral das demandas urbanas, este equipamento traz uma série de problemas para a região o que sugere sua mudança para outro local conforme hipótese aventada a mais de vinte anos. De fato é intensa a movimentação ao longo das 24h do dia. De madrugada os varejistas da região metropolitana, e durante o dia a movimentação de atacado e reabastecimento do estoque. O equipamento, dada a sua característica, não promove interação com o entorno e com a região.

Ainda que isolado do entorno, o equipamento tem a escala de verdadeira centralidade: 50 mil pessoas transitam pelo local diariamente, gerando um grande fluxo de pedestres e de veículos.

As instalações do CEAGESP são compostas predominantemente por galpões e outras instalações menores de comércio e serviço para atendimento do público interno. Dos galpões destaca-se a grande estrutura central de 53x425 m, executada em concreto armado, que se encontra em bom estado de conservação e que abriga o tradicional comércio de flores paulistano, sendo uma referência neste tipo de comércio.

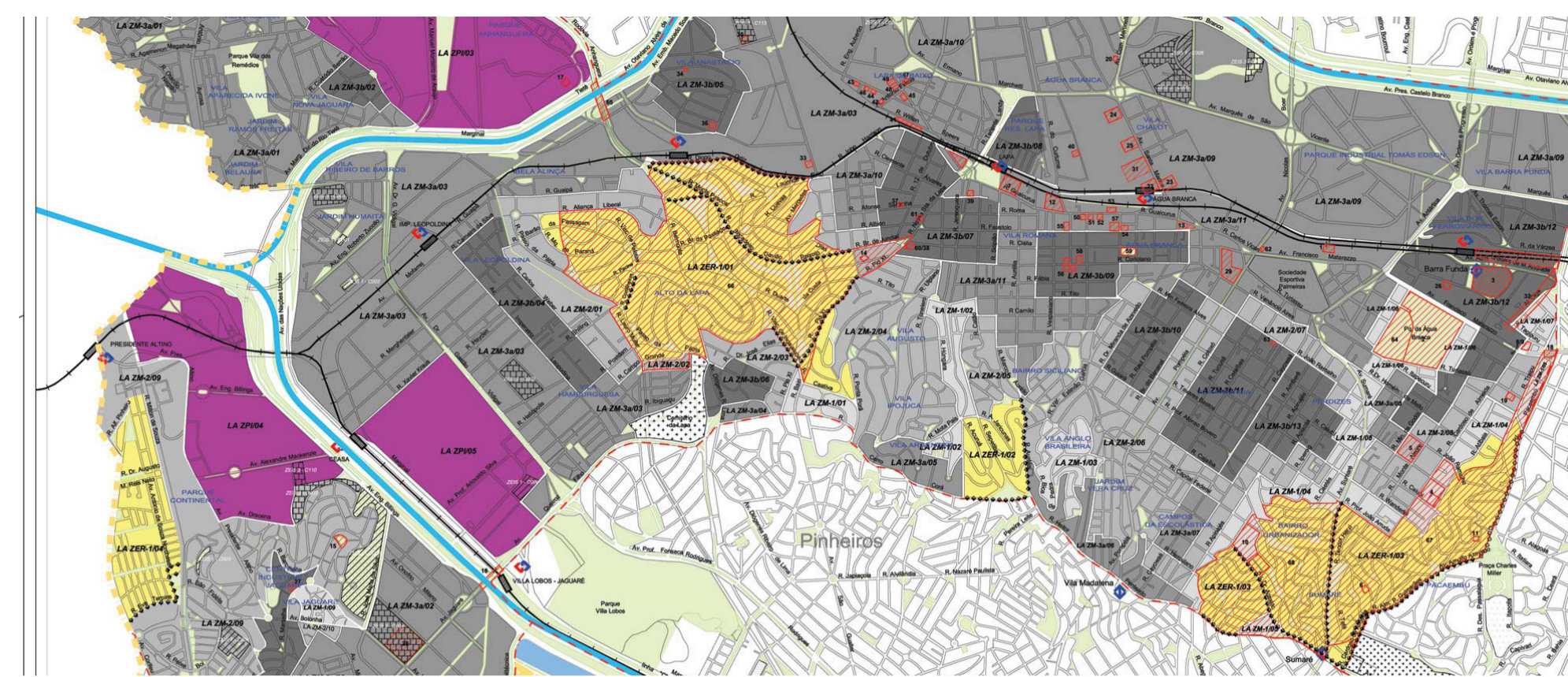
Com relação ao zoneamento, a Lei de Uso e Ocupação do Solo-LUOS de 2004 classifica esta área como uma Zona Industrial- ZI. A revisão desta lei ora em discussão propõe sua transformação para Zona de Ocupação Especial- ZOE, com prioridade para atividades predominantemente de lazer/recreação/ esportes, ou até mesmo aeroportos, centro de convenções, entre outros.

A área, resultante do aterro feito por força da retificação do rio Pinheiros, apresenta uma topografia acentadamente plana.

PROBLEMATICA:

- A transformação de uso (mudança do CEAGESP) gera uma grande gleba.
- O isolamento atual da gleba implica em problemas para o sistema viário (permeabilidade e circulação prejudicadas).
- O grande potencial construtivo possibilitado pela extensão da área poderá implicar em problemas de sobrecarga para o sistema viário.
- Os diferentes adensamentos previstos para eixos e miolo de quadra, implicam em tratamentos diferenciados para as regiões da gleba situadas junto à avenida Dr. Gastão Vidigal, Avenida Nações Unidas e o trecho destas duas vias.
- A característica da topografia plana da gleba implica em soluções específicas para os problemas de drenagem.

USO E OCUPAÇÃO DO SOLO [LAPA]



zona predominantemente industrial sem escala fonte: www.prefeitura.sp.gov.br

SISTEMA VIÁRIO ESTRUTURAL



..... area de estudo sem escala fonte: www.prefeitura.sp.gov.br

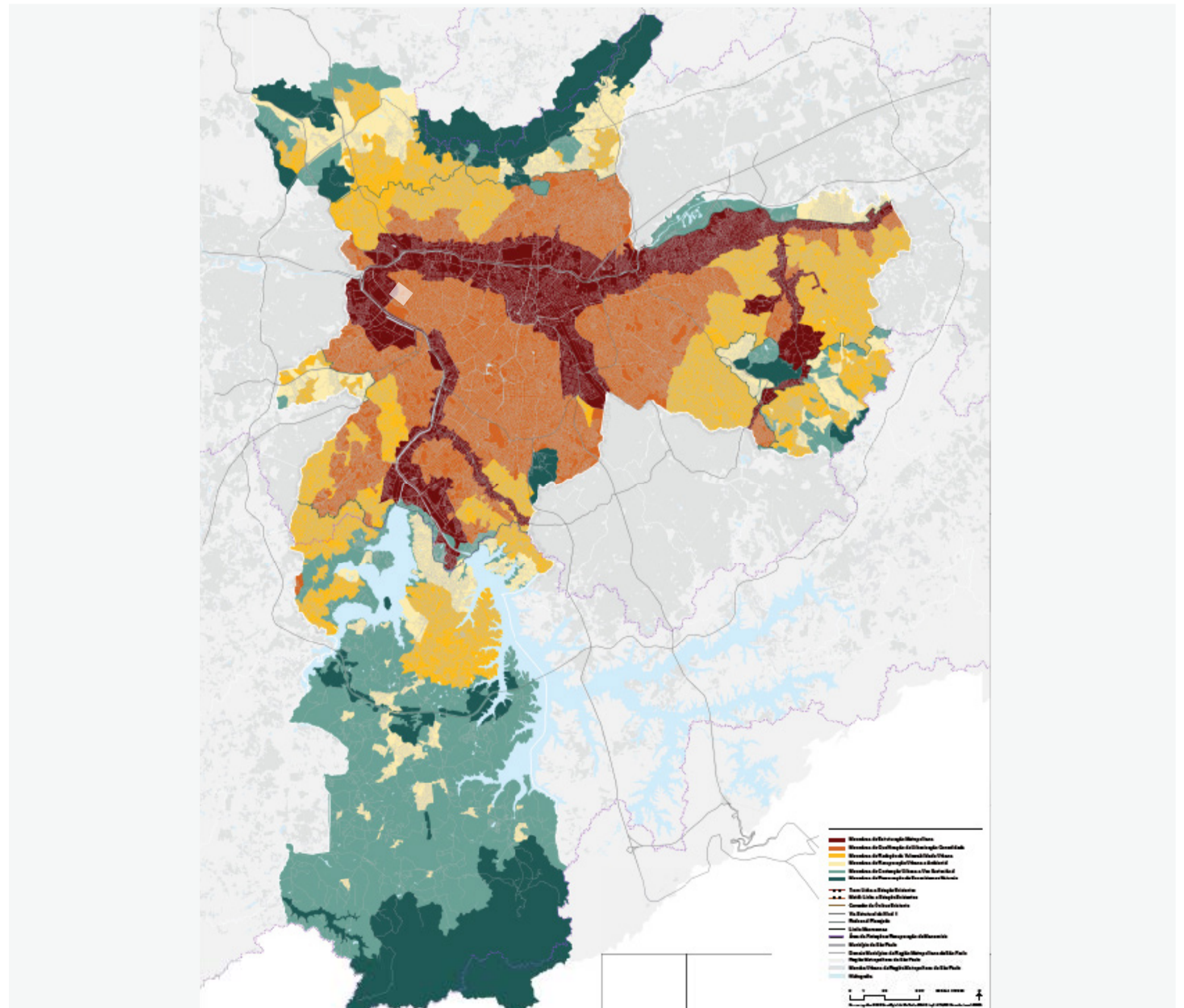


Imagem mostra o problema de drenagem do local fonte: Google



Imagem que mostra o grande tráfego de caminhões fonte: Google

MACROÁREAS



Macroárea de Estruturação Metropolitana fonte: www.prefeitura.sp.gov.br

SITUAÇÃO ATUAL



fonte: Google Earth

VISTA AÉREA



fonte: Google Earth

VISTA INTERNA DO PAVILHÃO



fonte: Google

PROPOSTAS

- Mudança de zoneamento de Zona Industrial para Zona Mista, com exceção da quadra central que pode ser utilizada como uma ZOE-Zona de Ocupação Especial e uma quadra de ZEIS 4.
- C.A.- 4
- T.O- 75%.
- Taxa de permeabilidade- 15% mínimo
- Cota ambiental:
 - Cada lote deve atingir a pontuação mínima relacionada à drenagem/micro clima/biodiversidade, para atingir a cota ambiental.
- Gabarito de altura: livre.
- Recuos:
 - Posterior e lateral: 3 metros.
 - Dispensar recuo frontal.
- Nas faces voltadas para vias coletoras priorizar a fachada ativa.
- Será estipulado um desenho prévio de miolo de quadra, para garantir a fruição pública no interior das quadras.
- Em contrapartida à cessão de área privada para uso público na forma de vias pedestrianas (internas às quadras) apontamos as seguintes possibilidades: aumento potencial construtivo; área do terreno não computável; etc.
- As calçadas terão 5 metros de largura para melhor usufruto de pedestres.
- O lote só poderá ser 30% murado – máximo.
- O proprietário que doar áreas privadas para a fruição pública poderá ganhar potencial construtivo adicional proporcional ao doado.
- Ampliação da ciclovia até a estação Ceasa de trem.
- Prevê-se a implantação de trecho de ciclovia.
- Permitido o remembramento. É vedado o desmembramento de lotes, sendo no mínimo de 1.000 m², tendo em vista que se trata de uma Macro Zona de Estruturação e Qualificação Urbana.

ÍNDICE	LUOS 2004	PROPOSTA
C.A	1	4
T.O	70%	75%
TAXA PERMEABILIDADE	15%	15%
LOTE MÍNIMO	500M²	500M²
GABARITO MÁXIMO	15M	NÃO EXIGIDO
RECUO FRONTAL	5	NÃO EXIGIDO
RECUO LATERAL	3	3
RECUO FUNDO	3	3

PARCELAMENTO

A proposta de parcelamento resulta em 27 quadras com lote mínimo de 1000 m².

Foram criadas ruas locais e coletoras, sendo que as últimas ligam o eixo da Avenida das Nações Unidas com a Avenida Dr. Gastão Vidigal.

A única quadra que possui dimensões maiores é a que comporta o Pavilhão do CEAGESP, que será preservada. Existe atualmente uma proposta para que toda a região se encaixe como uma Zona de Ocupação Especial- ZOE, porém após estudos, verificou-se que apenas a quadra do pavilhão encaixa nessa categoria.

QUADRAS

Quadras situadas em via local:

As quadras situadas nas vias locais são estritamente de uso residencial, por se tratarem de eixos com menor fluxo de carros, portanto ruas mais silenciosas. Possuem fachada ativa no térreo, e caminhos que cruzam o miolo de quadra, possibilitando interação entre a rua e a quadra.

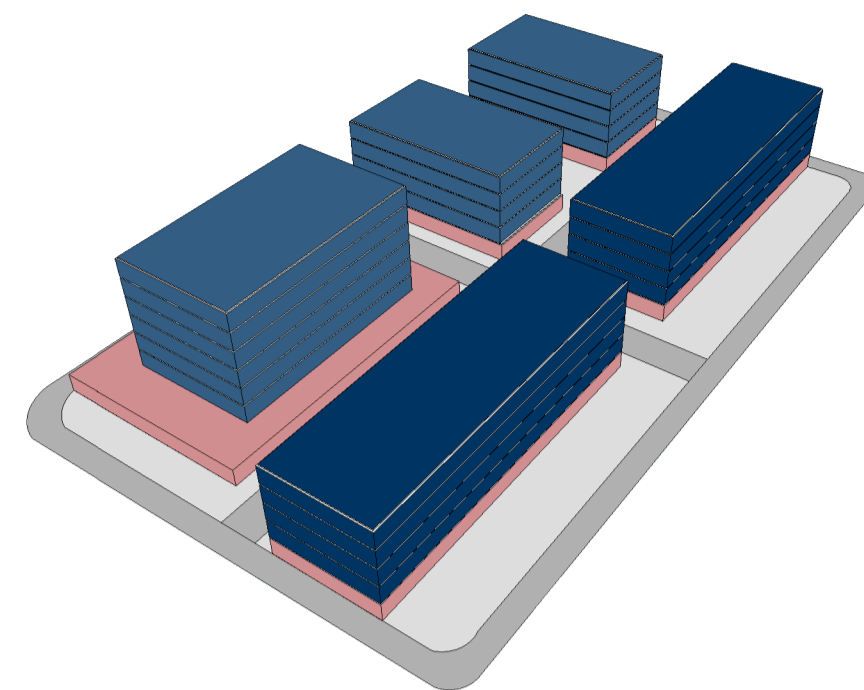
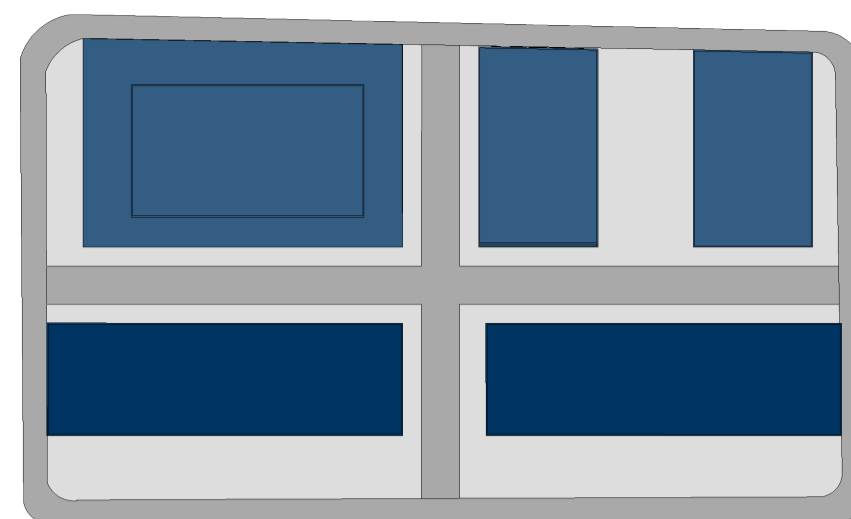
Quadras situadas em via coletora:

As quadras situadas nos eixos coletores são estritamente de serviços, por se tratarem de eixos com maior fluxo de carros, com fachada ativa nos térreos atraindo as pessoas para o miolo de quadra.

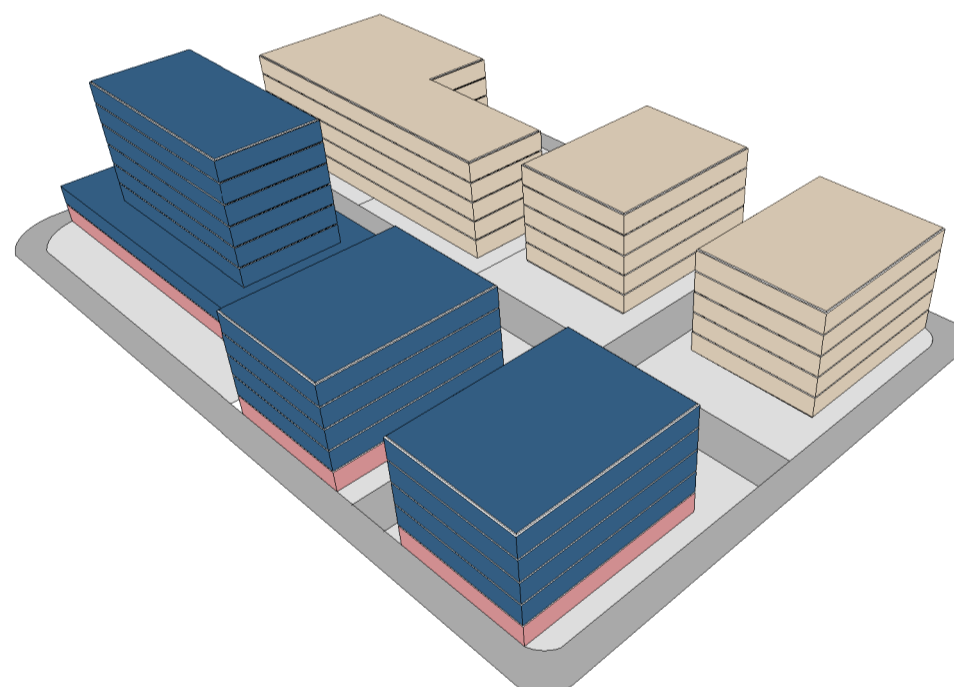
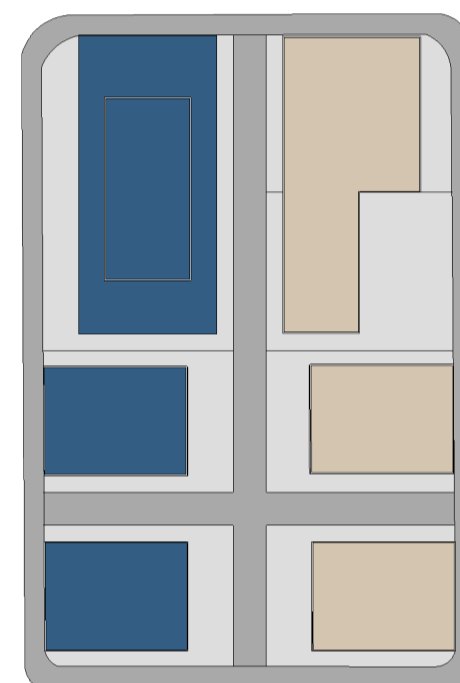
Quadras situadas em via estrutural:

As quadras situadas nos eixos estruturais são estritamente de uso misto (comércio e serviço), por se tratarem de eixos com intenso fluxo de carros, portanto ruas muito movimentadas. Podem ou não prever fachada ativa.

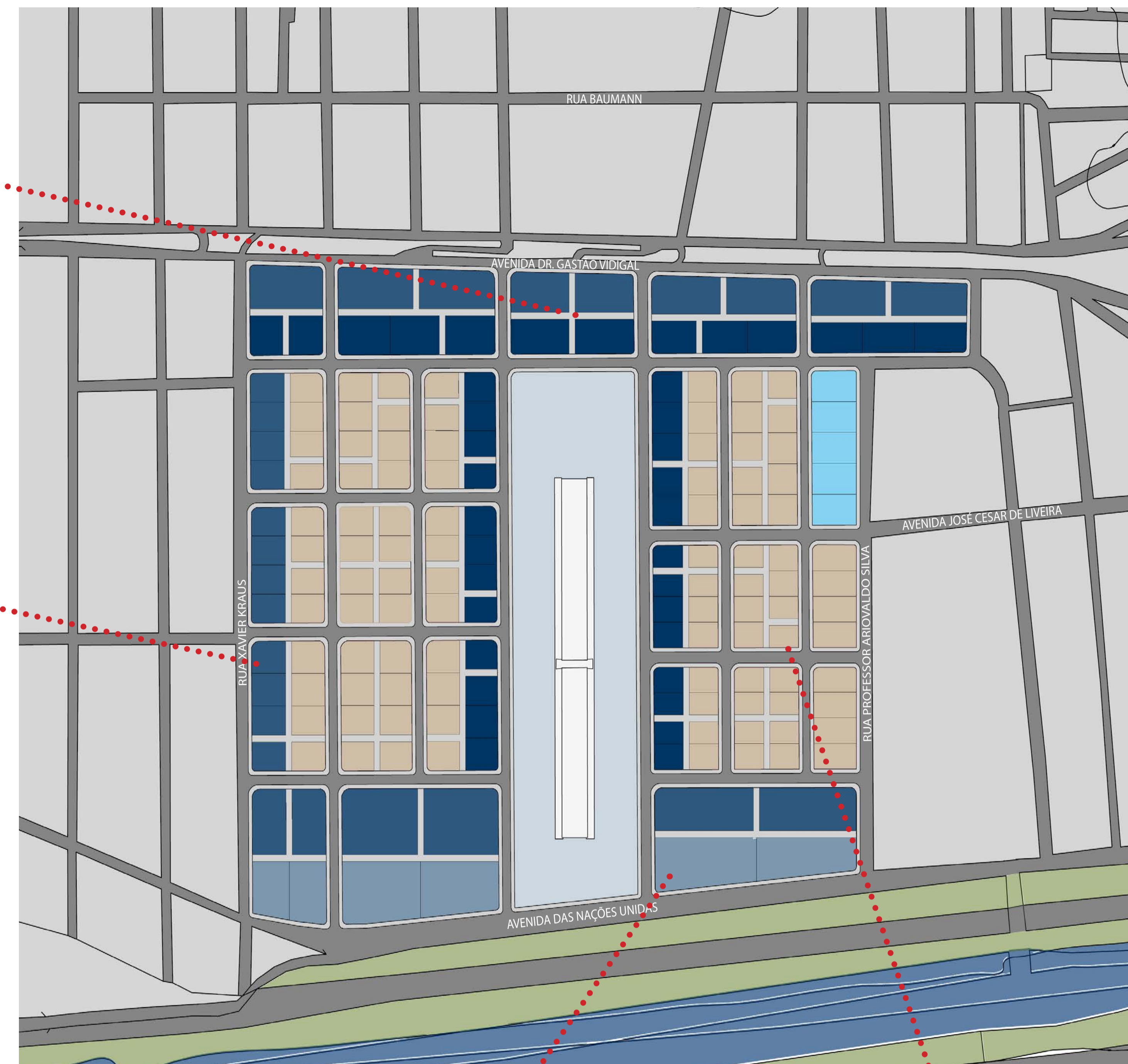
QUADRA DE VIA ESTRUTURAL



QUADRA DE VIA COLETORA

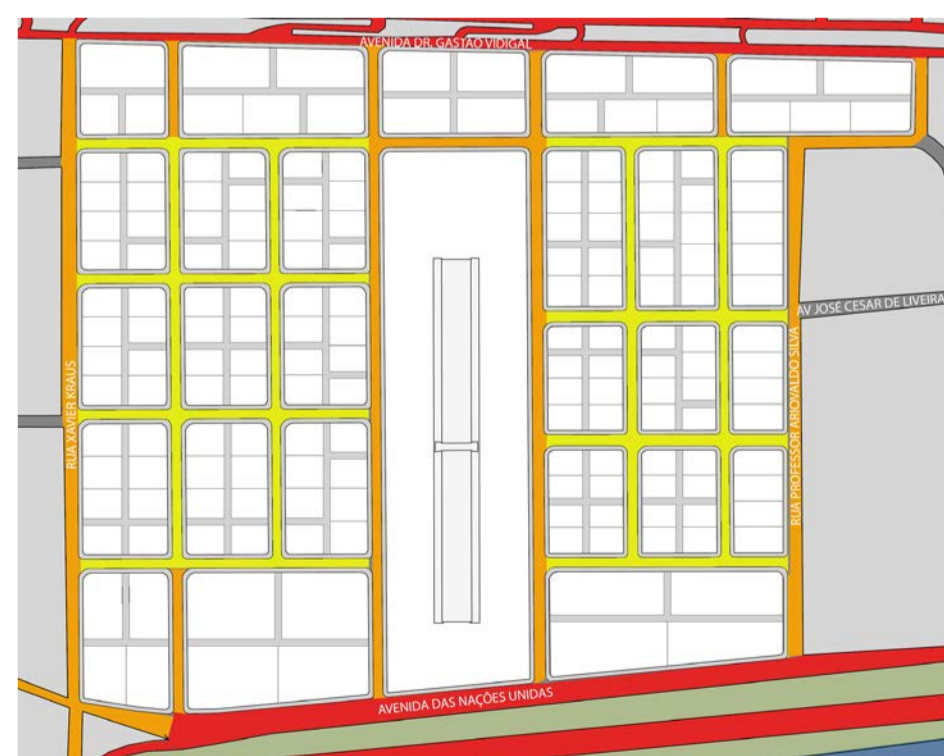


PLANTA DE SITUAÇÃO



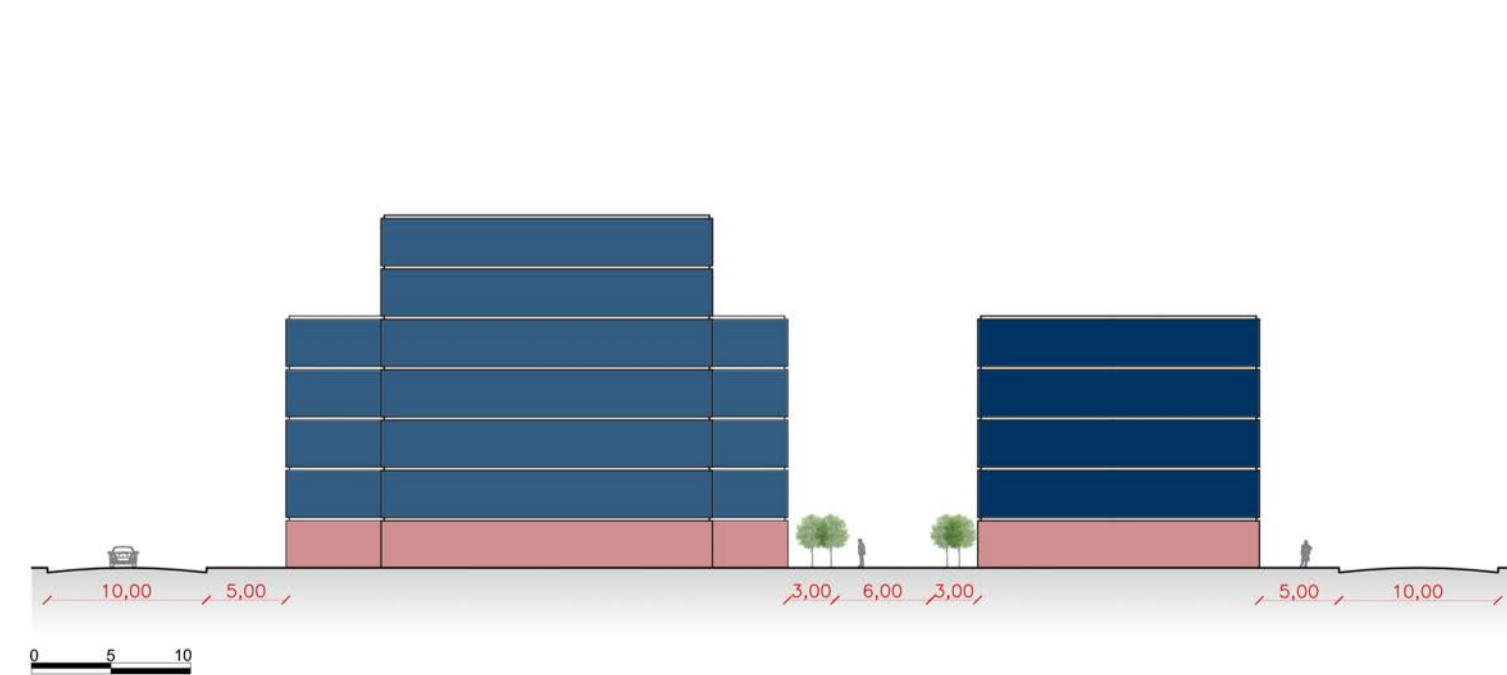
■ serviço
 ■ serviço e comércio
 ■ serviço, comércio e residencial
 ■ residencial
 ■ ZOE
 ■ ZEIS

VIAS



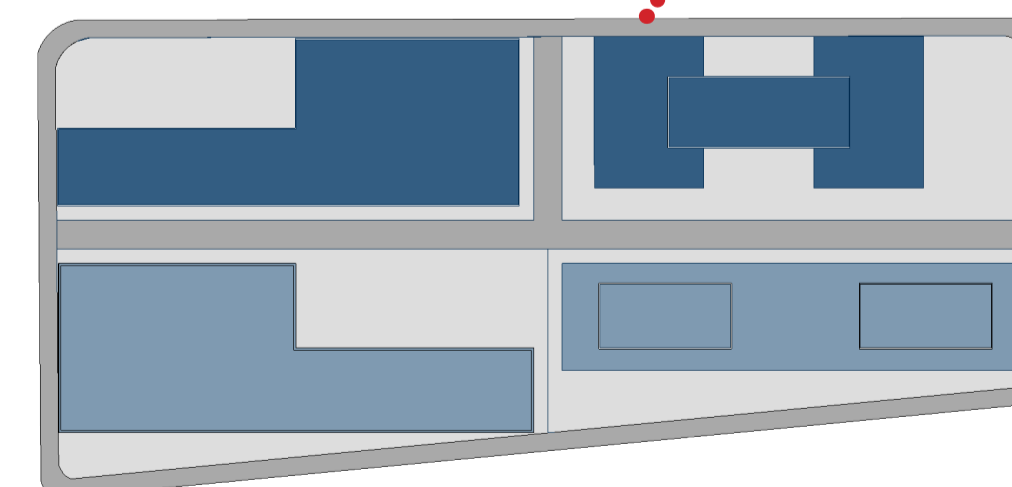
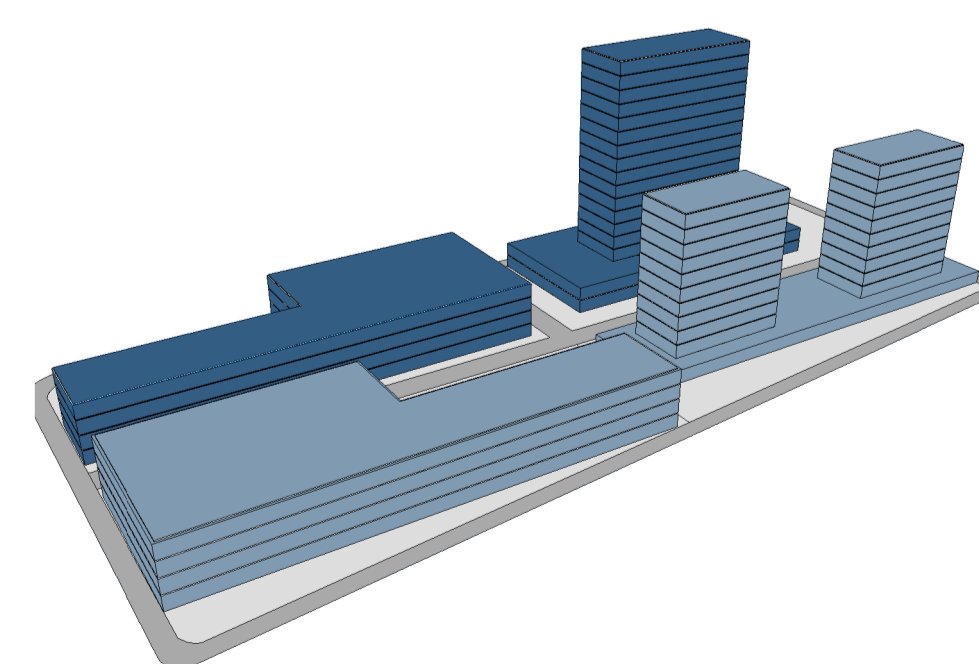
■ via estrutural
 ■ via local
 ■ via coletora

CORTE



■ fachada ativa
 ■ serviço
 ■ serviço, residência e comércio

QUADRA DE VIA ESTRUTURAL



QUADRA DE VIA LOCAL

