ENSAIOS URBANOS DIAGNÓSTICO

DIAGNÓSTICO URBANO

Situação atual da quadra:

Localização - Av. Presidente Wilson, Mooca/SP.

A área da quadra escolhida 1.080 m de comprimento por 80 m de profundidade, totalizando 86.400m² e está localizada na região da Mooca baixa, entre a estação Mooca da CPTM e o viaduto São Carlos. O terreno escolhido para a intervenção está enquadrado como Zona Mista de Alta Densidade (ZM3a-01 a ZM3a-06) de acordo com a Lei 13.885/2004 – Plano Diretor Regional da Sé. No Plano Diretor Estratégico vigente – Lei 16.050/2014 a área está inserida na Macroárea de Estruturação Metropolitana e na Operação Urbana Mooca (prevista) (mapa 2).

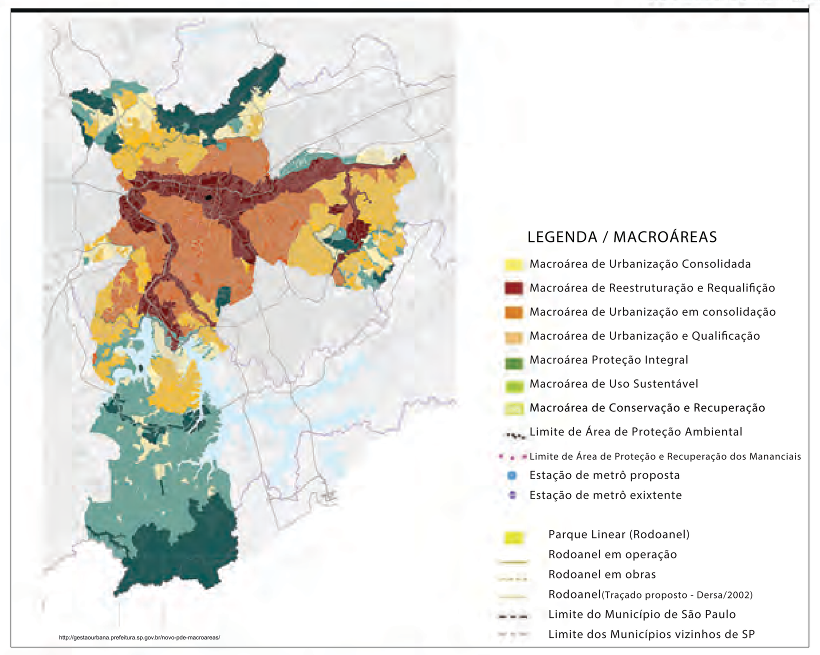
Atualmente no local há um porto de areia em funcionamento, uma fábrica de sucata e alguns galpões industriais. O terreno ainda conta com vagões de trem abandonado, e alguns trilhos inativos.

No estudo do terreno encontramos uma linha de transmissão que cruza os 80 metros de profundidade, com uma torre instalada no local.

Do lado posterior da quadra passa a linha de trem da CPTM que liga a região do Brás a Rio Grande da Serra.

No entorno da quadra, foram diagnosticados alguns problemas e deficiências, como a falta de fruição de áreas verdes, a presença de grandes muros por uma longa extensão, a falta de segurança, pouca manutenção nas vias e calçadas e pouca integração entre a Mooca alta com a Mooca baixa. Nos 86,400 m² da quadra, há 240 m² de área tombada pelo CONPRESP, o que determinou algumas condições para o projeto proposto.

Devido à sua localização próxima à linha do trem e por estar no contexto de uma região em processo de transformação, dirigido em grande parte pelo mercado imobiliário residencial de alta renda, o terreno foi escolhido por apresentar grande potencial quanto ao redesenho do padrão de uso e ocupação do solo que tem sido adotado na região.



Mapa do texto: III Encontro da Associação Nacional de Pesquisa e Pós-graduação em Arquitetura e Urbanismo

ÁREA TOMBADA

No terreno há uma parte tombada pelo CONPRESP, numa extensão de 40.080 metros quadrados, onde existe um conjunto de armazéns da antiga São Paulo Railway - formada por três galpões paralelos à linha do trem, uma praça de acesso à estação de trem e equipamentos de apoio à ferrovia.

A proposta mantém os três galpões, pressupondo sua restauração e manutenção, onde criaremos novos usos, como bicicletário, local de conveniência entre ciclistas, pedestres e integração com a estação da CPTM, desestimulando o uso de automóveis. Tiraremos os muros altos, trazendo visibilidade e fruição para dentro do terreno e valorizando a região.

Para manter a memória do local e dar novos usos ao bem tombado, na outra extremidade do terreno, onde se propõe um parque, serão mantidos alguns trilhos, juntamente com a proposta de recuperar e manter um vagão de trem para contar a história da Mooca em uma exposição permanente no interior da composição.

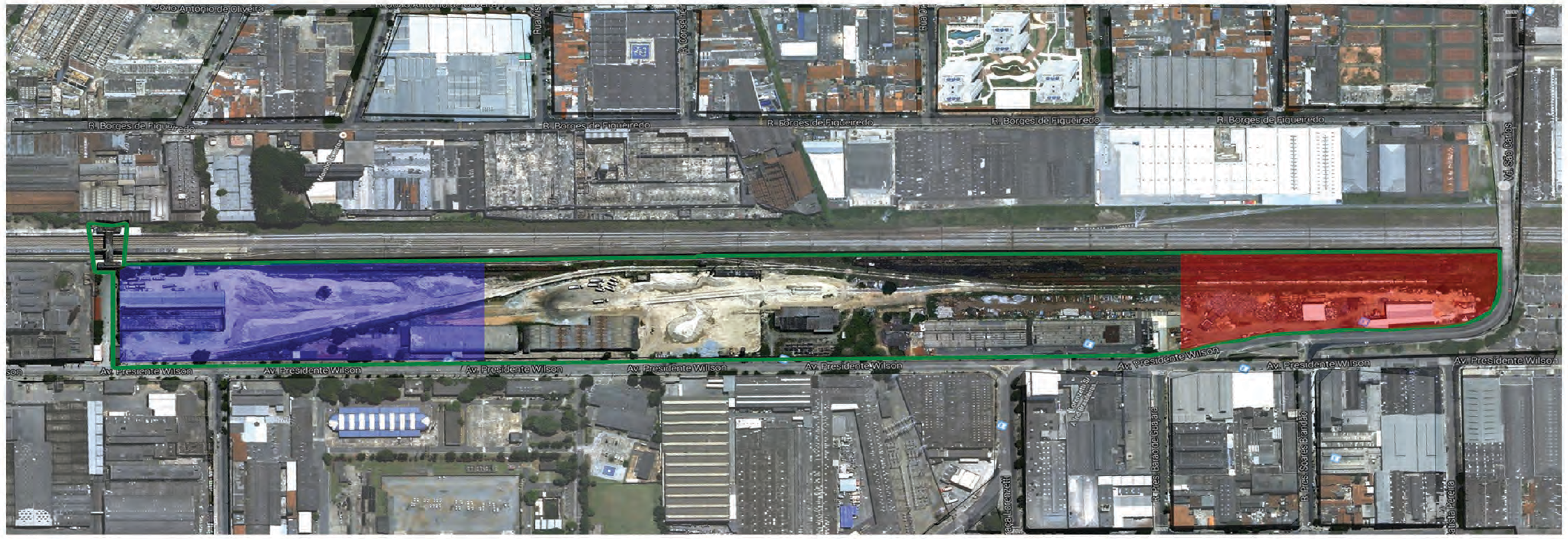
Será implantada uma passarela, sobre a linha do trem, fazendo a ligação entre a Mooca alta e a Mooca baixa. No lado da descida na Mooca alta encontra-se uma área com a mesma extensão da quadra escolhida, sendo que, uma área de 29.440 metros quadrados da área é tombada e 327 metros para uso, que terão novos usos com a criação da passarela, estacionamento e área verde.

Linha 10 Turquesa da CPTM trecho da rede metropolitana definida entre as estações Brás Rio Grande da Serra.

Área do terreno no outro lado da linha do trem onde será feita a ligação da passarela entre a mooca baixa e mooca alta.

Torre de linha de transmissão que corta o terreno.

Vagões de um trem abandonado, com proposta de requalificação no intuito de preservar a história da mooca.



IMAGENS: FONTE PRÓPRIA
FOTO ÁEREA: GOOGLE

Três galpões industriais em atividade atualmente, tombado pela compresp que será requalificado para novo uso.

Porto de Areia em atividade atualmente.
Na mesma área temos equipamentos de apoio à ferrovia tombado pela compresp com proposta de requalificação

Galpões sem atividade na extensão do terreno.
Proposta de requalificação com a implantação de edificios de uso misto entre serviços e comercios.

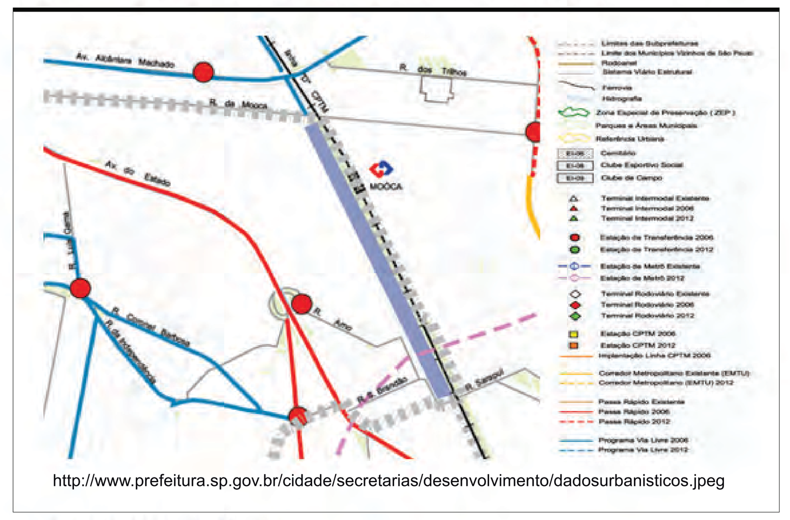
Fabrica de sucata Proposta de requalificação para empreendimentos HIS.

VIAS PÚBLICAS

Será mantida a área permeável existente.

A ciclovia será implantada na calçada onde hoje passam os pedestres.

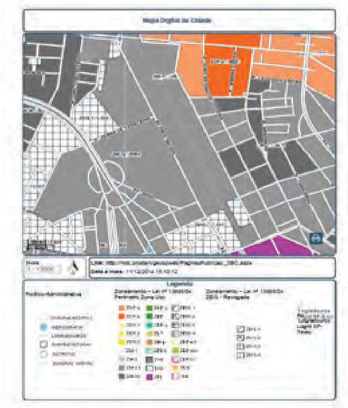
A calçada será implantada na parte de dentro da quadra.



http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/desenvolvimento/dadosurbanisticos.jpeg

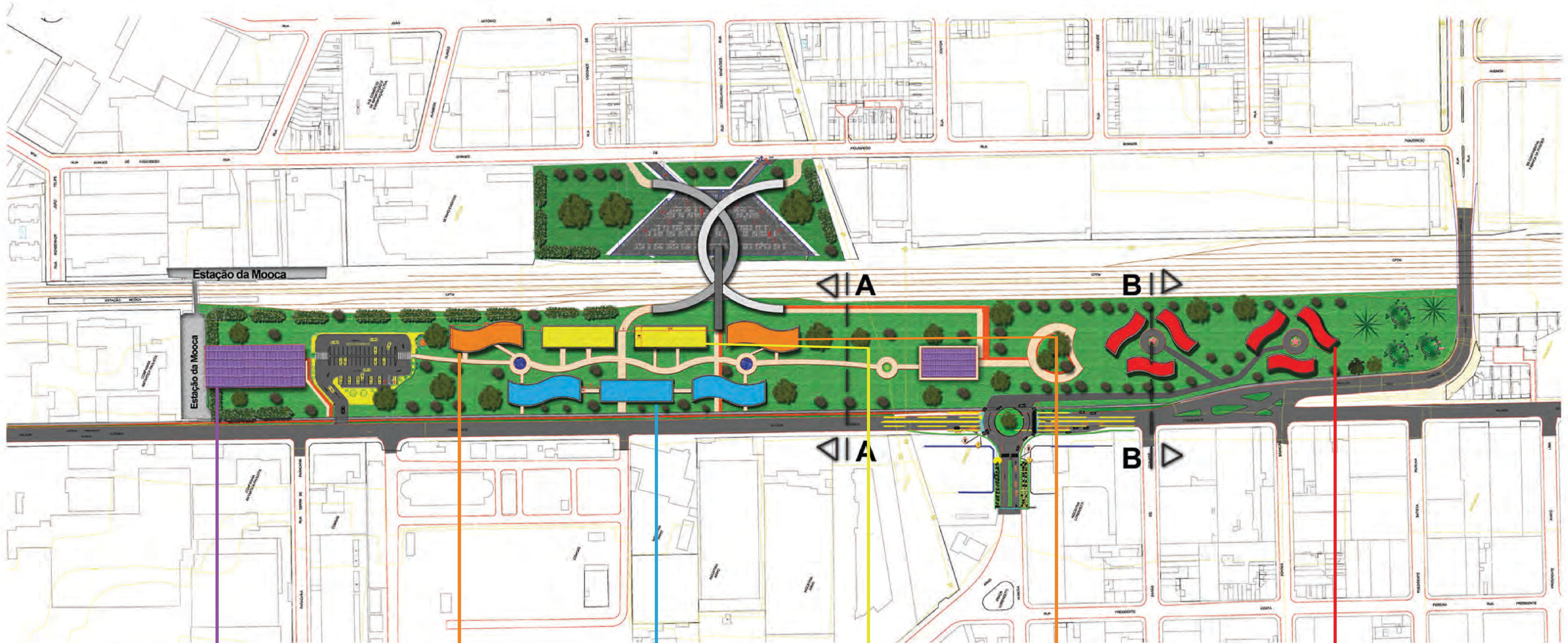
HIERARQUIA VIÁRIA

Para a integração da Mooca alta com a Mooca baixa, a quadra conta apenas com dois acessos para transporte e um terceiro para pedestre, passagem esta feita através da passarela da CPTM, porém este acesso não é gratuito.



Características das zonas de uso	Zona de uso	Coeficiente – Mínimo	Coeficiente – Básico	Coeficiente – Maximo	Taxa de ocupação máxima	Taxa de permeabilidade mínima	Gabarito de altura máximo (m)	Recuos Mínimos (m) Fundos e Laterais – Altura da edificação menor ou igual a 6,0 m	Recuos Mínimos (m) Fundos e Laterais – Altura da edificação superior a 6,0 m
ZM- Alta Densidade	ZM 3a-01 a ZM 3a-06 ZM 3b-01 a ZM 3b-05	0,20	1,00	2,50	0,5 (a)	0,15	Sem limite (i)	Não exigido (d)	(c) (d)
DADOS DA PROPOSTA									
ZM – Alta Densidade	ZM 3a-01 a ZM 3a-06 ZM 3b-01 a ZM 3b-05	/	1,14% /	/	0,3	0,30	Sem limite (i)	Não exigido (d)	(c) (d)

- Serviço = 6 salas de 60m² por andar e térreo comercial
- Serviço = 6 salas de 60m² por andar e térreo comercial
- Serviço = 10 salas de 45m² por andar e térreo comercial
- Residencial = 12 apartamentos com 60m² por andar (60% HIS)
- Áreas verdes = 30%



Ed. Industrial que será mantido e revitalizado para criação de um bicicletário

Edificio em Pilotis com 8 andares. Salas comerciais de 60m² para uso de seviços.

Edificio em Pilotis com 5 andares. Salas comerciais 45mt²cpara uso de seviços.

Passarela para integração da Mooca baixa com a Mooca alta e como bolsão de estacionamento ao lado.

Edificios com 8 andares onde no térreo o uso será para área comercial, lojas, galerias,farmácia e praça de alimentação

Edificações destinadas ao uso de HIS. Ao lado um parque onde será mantida as linhas de trem inativas.

DIRETRIZES DO PROJETO

Após análise urbanística, com visitas técnicas, estudo do uso e ocupação do solo e das diretrizes do novo Plano Diretor Estratégico, apresentamos o projeto para requalificação da área, a fim de valorizar e consolidar a extensão da quadra com novos usos:

1 – implantação de prédios com uso misto, sendo eles: serviços e comércio criando novas centralidades de emprego. Manutenção da área como zona mista.

2 – Implantação de dois edifícios destinados ao uso HIS, na área demarcada como ZEIS, em integração com o parque, onde será mantida algumas linhas de trem inativas.

3 – Edificações com gabarito máximo de 35 m, para manter a identidade com o padrão urbanístico do local e não criar uma barreira visual com o trilho do trem.

4 – Manutenção e recuperação do antigo Edifício Industrial para uso de bicicletário, com passagem coberta para pedestres e integração com a estação da CPTM, desestimulando o uso de automóveis.

5 – Devido à grande extensão do terreno, o bicicletário contará com outro ponto de apoio na outra ponta da quadra.

6 – Exclusão de galpões, fábrica de sucata e porto de areia.

7 – Eliminar o muro de toda extensão da quadra, para gerar mais permeabilidade de fluxo e acesso aos edifícios, evitando a falta de segurança e a pouca integração entre a Mooca alta com a Mooca baixa, presentes hoje no local.

8 – Criar a integração da Mooca baixa com a Mooca alta, através da construção de uma passarela para pedestres e ciclistas.

9 – Utilizar o terreno ao lado da passarela para a criação de um estacionamento para funcionários, evitando o fluxo de veículos nas principais vias.

10 – Manutenção das calçadas e criação de uma ciclovia ao longo de toda a quadra, que fará ligação com as demais vias.

ATELIER ENSAIOS URBANOS

INSTITUIÇÃO

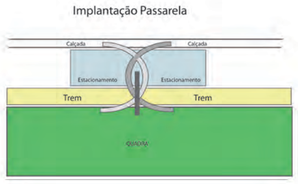
Anhanguera Educacional - VM

GRUPO

Nome	RA
Dyana Martins	RA: 1299208858
Karyna Galvão	RA: 1299164382
Jaqueline Ono	RA: 5687169098
Julio Cesar Rodrigues	RA: 5212958890
Neli Omena	RA: 5899077941

PREFEITURA DE SÃO PAULO
DESENVOLVIMENTO URBANO

ENSAIOS URBANOS PROPOSTA



http://veridianaperes.com.br/site/passarela-simone-de-beauvoir-em-paris/
Arquitetos: Feichtin ger Architectes, Dietmar Feichtinger

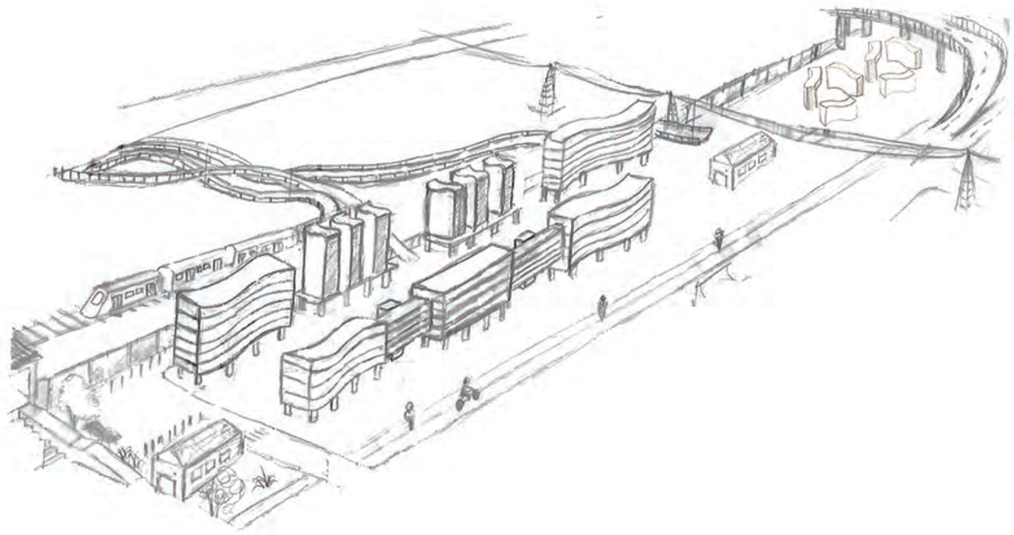
PASSARELA

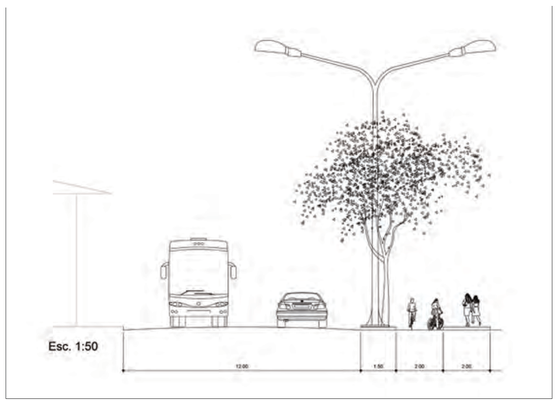
Na quadra há três acessos para a passarela que se encontram no centro , a travessia é harmoniosa um passeio entre a Mooca alta e baixa e baixa com vista para a linha férrea que remete a tradição e história do bairro da Mooca.

Para melhorar a distribuição de oferta de trabalho e moradia o Plano Diretor define estrategicamente que os eixos de estruturação da transformação urbana liguem as centralidades, principalmente onde se permitem o deslocamento de pessoas e produtos como ferrovias. A proposta é que em caso de bairros que tenham essa extensão, sejam criados acessos entre bairros facilitando a mobilidade urbana.
Propomos a utilização de uma passarela larga, com vãos livres para a integração entre os dois lados da linha do trem.

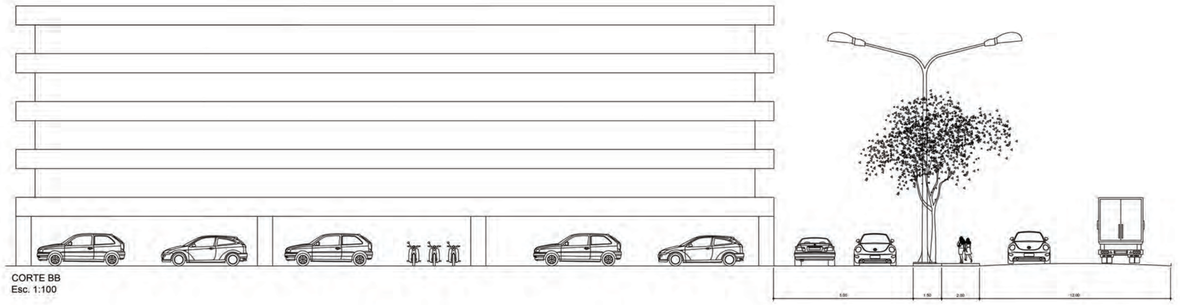
Na imagem acima modelo de passarela que usamos como referência.

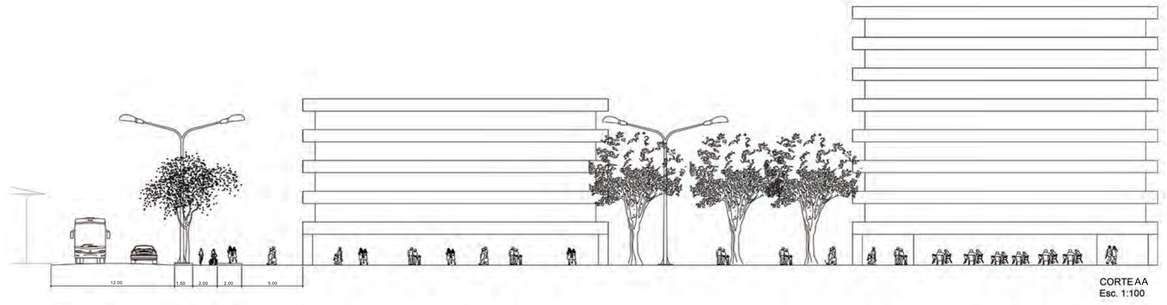
Passarela Simone de Beauvoir em Paris





Calçada do lote
Restauração da calçada no lote, mantendo o canteiro jardim existente, integrando uma cilco faixa ao longo do terreno e suas vias, estimulando assim a mobilidade urbana.





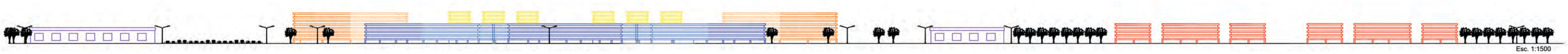
Serviços escritórios e Comsultórios

Edifícios para implantação de dois bicicletário

Comércio no térreo e serviços andares acima

Praça de alimentação no térreo e serviços andares acima

Edifícios HIS (Habitação de Interesse Social)



Centro Empresarial e Comercial Mooca

A proposta nessa implantação é criar um centro tanto empresarial como comercial onde os moradores da região pode ter o comércio, serviço e lazer em um só lugar.
Esse centro conta com 4 edifícios empresariais de 7 pavimentos mais o térreo com salas comerciais de 60MT², onde a proposta é a instalações de grandes empresas.
No térreo funciona um centro comercial, onde nele a proposta é ter restaurantes, boutiques, farmácias, etc.
Local onde as pessoas trabalham e podem satisfazer suas necessidades, realizar suas vontades e promover múltiplas relações sociais.
Mais 3 edifícios com 4 pavimentos de salas comerciais menores com 45MT² onde a proposta é ter os serviços c omo consultórios.
O térreo sobre pilotis tem a função de promover a fruição publica.

Áreas Verdes

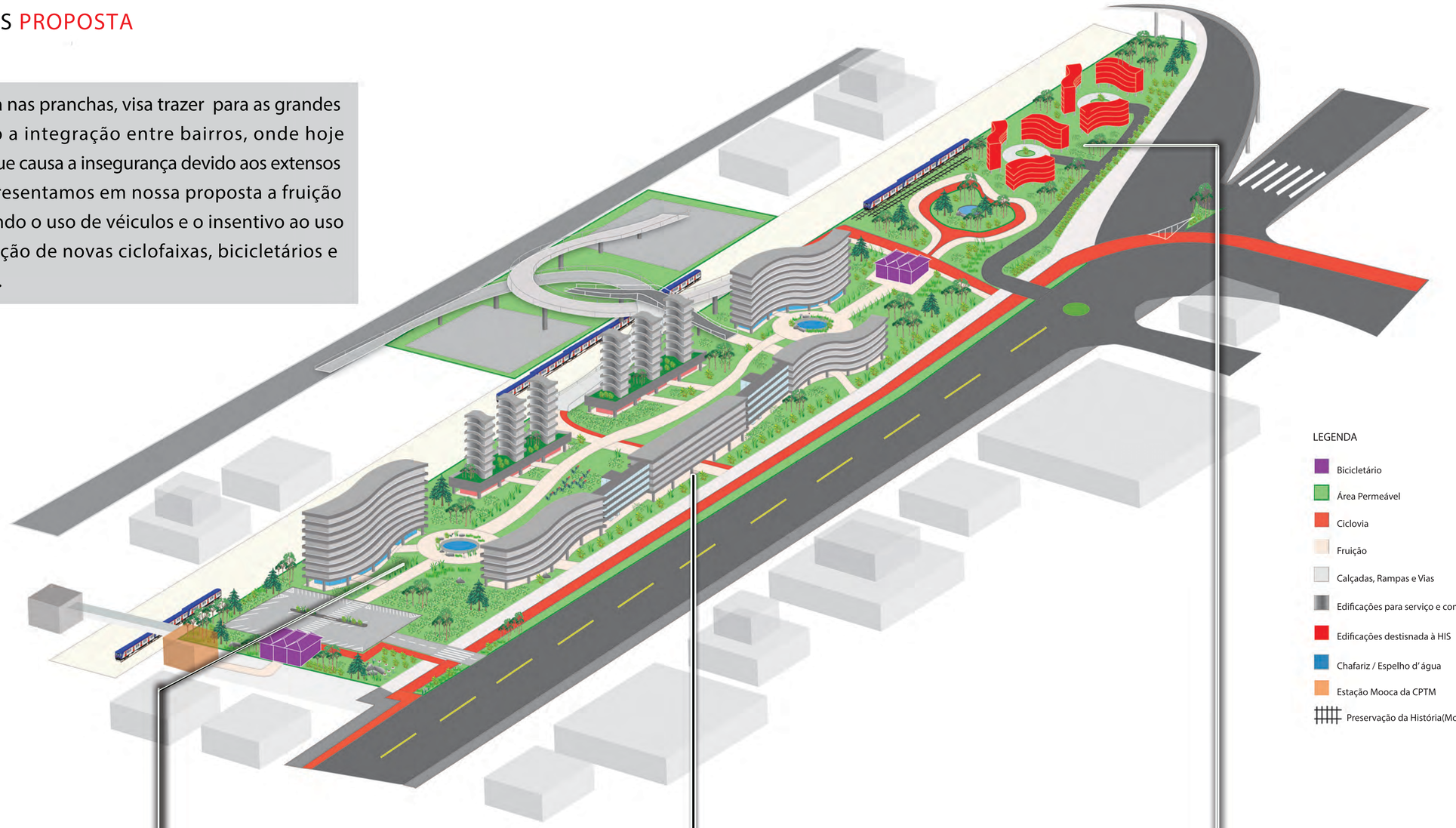
As áreas verdes são importantes para a qualidade do ar, diminuição do calor
entre outros benefícios ao meio ambiente, contribui também para diminuir enchentes pois retem a velocidade das águas pluviais.
A proposta é cria em toda extensão da quadra área verdes e próximo ao empreendimento HIS um parque onde além de todos os benefícios da permeabilidade do solo, conta com o lazer para moradores e frequentadores da região.
Próximo ao parque propomos um bicicletário que serve de apoio ao outro que fica próximo a estação, para que cada vez mais a opção dos veículos seja repensada pelos usuários.
Na parte de trás do parque será restaurado um trem hoje abandonado, para servir como estudo da memória da Mooca, juntamente com as linhas que estão desativadas

HIS - HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL

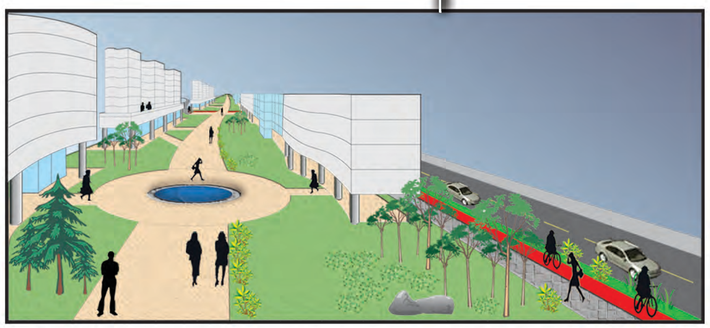
A proposta nessa implantação voltada ao HIS (habitação de interesse social) é criar 6 edifícios com 5 pavimentos.
Propomos infraestrutura urbana em um espaço desfragmentado com área verde e mobilidade urbana, tanto na extensão da quadra com ciclovias, quanto na travessia para o outro lado na Mooca Alta através de uma passarela.
Para melhorar essa capacidade de mobilidade, é necessário valorizar e priorizar os meios coletivos e não motorizados de locomoção, como os ônibus e as bicicletas.
Dessa forma tentamos seguir os conceitos de sustentabilidade e urbanismo social.
Além disso contamos com a área comercial próxima ao empreendimento, onde proporciona uma facilidade e menor desgaste para os moradores.

ENSAIOS URBANOS PROPOSTA

A Proposta apresentada nas pranchas, visa trazer para as grandes quadras em São Paulo a integração entre bairros, onde hoje falta o parcelamento, oque causa a insegurança devido aos extensos paredões. Também apresentamos em nossa proposta a fruição pública, e desestimulando o uso de véiculos e o insentivo ao uso de bicicletas , com criação de novas ciclofaixas, bicicletários e acesso as principais vias.

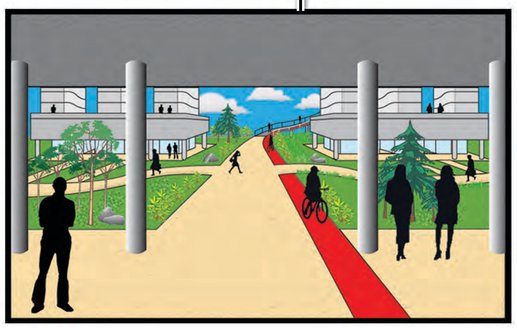


Vista Fruição



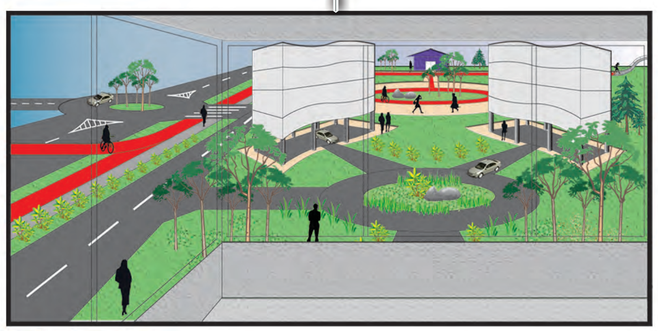
A proposta apresenta uma área com fruição entre os edifícios, qualificando a mobilidade urbana, com predios implantado sobre pilotis eliminando os grandes paredões

Vista Integração



Integração das vias publicas com a quadra e a mooca alta, implantação de ciclovias por toda extensão da quadra e acesso ao parque e passarela

Vista HIS



Edificios destinados a moradia HIS(Habitação de Interesse Social), conta com seis torres de 4 andares dividas em dois blocos, com integração a dois parques e área comercial

ATELIER ENSAIOS URBANOS

INSTITUIÇÃO

Anhanguera Educacional - VM

GRUPO

Dyana Martins RA: 1299208858
Karyna Galvão RA: 1299164382
Jaqueline Ono RA: 5687169098
Julio Cesar Rodrigues RA: 5212958890
Neli Omena RA: 5899077941

PREFEITURA DE SÃO PAULO
DESENVOLVIMENTO URBANO