

GESTÃO DO TERRITÓRIO HISTÓRICO NÃO MONUMENTAL: SETOR LESTE-ARCO TIETÊ-BELENZINHO

INTRODUÇÃO

Este trabalho toma como base o setor utilizado pela Disciplina de Laboratório de Arquitetura e Urbanismo que analisa o perímetro específico no distrito do Belenzinho; o ponto de partida das discussões deste setor é a Vila Operária Maria Zélia, mas se abre a diversas abordagens urbanas e construtivas. É atribuída ao 3º semestre do Curso desde o primeiro semestre de 2010, estruturada de maneira a acumular discussões e propostas.

Como prática para este exercício junto ao Atelier Ensaios Urbanos criou-se equipe a parte, vinculada ao Escritório Modelo com participações específicas, não ligadas aos alunos da disciplina. Procurou-se aprofundar as ideias desenvolvidas na Disciplina Regular, reorientando o olhar para o debate do zoneamento, sem se restringir a este. Entendemos que o produto gerado nos últimos meses possa alimentar outros debates, planos e discussões dentro e fora da prefeitura.

O trabalho concluiu aborda quatro vertentes e uma proposta física para parcelamento:

- indicações para uma gestão participativa do território;
- indicações para que o território seja assumido pela regulamentação de uso e ocupação do solo como destinado ao desenvolvimento de uma Política de Lazer, Esportes e áreas institucionais especiais;
- indicações para a Preservação do Patrimônio Cultural;
- indicações para a Política Habitacional;
- indicações para parcelamento do solo.

Assim como para a Disciplina traçamos alguns objetivos; logo de início definimos Valores e Premissas que guiarão o olhar, as diretrizes e conceito. Entendemos ser este o Guia da "Cidade que Desejamos".

VALORES

1. Cidades para pessoas (não há comprometimento com definições ou orientações estabelecidas por Jan Gehl). - significa neste caso olhar e interagir com as pessoas que ali estão ou já estiveram, entender quem virá e como os valores culturais do paulistano consideram ou podem considerar aquela área - é para o cidadão real que o estudo se dirige;
2. Preservação do patrimônio imaterial (o material pode ser uma consequência);
3. Identidade - Esclarecer qual o papel que este setor da cidade (e subsetores) deve desempenhar nesta fase de desenvolvimento da cidade de São Paulo;
4. Assumir a cidade real - potencialidades e limitações;
5. Relação positiva entre os agentes - sociedade civil e órgãos públicos não podem se entender como inimigos - inviabiliza gestão, gera outras formas de violência
6. Gestão participativa como caminho;
7. Simplicidade - busca por um formato simples para aplicação, leitura e aplicação.

PREMISSAS

1. Estar alinhado com o Plano Diretor e indicações da SMDU
2. Incorporar a proposta dos projetos do concurso para mudança das regras de tamanho de lote, muros e fachada ativa para a propriedade privada, em especial, os condomínios de classe média e alta renda já estudadas, isto é, não será debatido, será entendido como parte do projeto - entendemos que este desafio já foi elaborado.
3. Incorporar a ciclovias como realidade;
4. Promoção do adensamento populacional;
5. **Promoção da sociabilidade no Bairro;**
6. **Identificar os subsetores e esclarecer quais áreas seriam liberadas à renovação (no parcelamento, uso e ocupação) e quais devem receber restrições à renovação - análise atrelada à identificação da identidade;**
7. **"Reparcelamento" do setor proposto pela prefeitura:** ação direta da prefeitura - ativa e não passiva - o que houver de terreno privado neste setor incorporaria "diretrizes viárias". Entendemos que o setor estudado, como outros da cidade, são "restos" (áreas remanescentes) cuja apropriação pela cidade nunca foi planejada. A lei de parcelamento pode identificar áreas a serem reparceladas e esboçar o traçado.
8. **Focar pontos que consideramos pouco trabalhados pelo perfil do Concurso:**
 - a. **Relação dos lotes públicos com o entorno (institucionais)**

O objetivo é dar diretrizes às regras que podem possibilitar a fachada ativa, a fluidez para os percursos de pedestres, áreas diversificadas de entretenimento (os espaços de convivência tipo Parklets são exemplos, ou ainda parques lineares nos limites das grandes glebas públicas); os lotes de propriedade pública devem se submeter a regras de ocupação do que venha ao encontro das metas de qualidade urbana traçada no Plano Diretor. Grande percentual da cidade é ocupado por estes lotes, para os usos mais variados e vemos que há um desperdício em termos de qualidade urbana; o que poderia ser uma âncora para viabilizar a interação da comunidade ao redor é em grande parte um elemento negativo nas relações com o entorno.

Toda e qualquer área pública deve ser recebida pelo entorno como valorização e não degradação para a vizinhança - (a ação pública é exemplo, pode induzir ações positivas nos lotes privados);

b. Relação das indústrias e usos institucionais privados com o entorno

Considerar mesmas diretrizes indicadas no item a

Parte da área livre de edificação, em geral o rufo frontal seria aberta a fruição pública (espaço semi-público), mas principalmente, dos próprios funcionários / usuários. Podemos entender como "antessala" ou "foyer" que estaria no primeiro plano na relação com a calçada. Um percentual da cerca ou muro seria recuado criando este ambiente que antecede o portão de controle. Parte desta área pode ser o percentual de área permeável prevista para a lote, qualificando o ambiente da calçada com este jardim. (nas regras atuais as vagas de acumulação e outros artifícios para amenizar o conflito dos carros com a via já foram absorvidas pelo mercado imobiliário como espaço semi-público - entendemos que o espaço de fruição também pode ser)

c. Considerar que diretrizes devem ser apontadas para os imóveis já estabelecidos

Adequações podem se tornar obrigatórias com prazos determinados, como no caso das adaptações para acessibilidade universal e segurança contra incêndio. Se considerarmos apenas as novas obras haverá pouco impacto na melhoria urbana neste setor, pois estará restrito há um percentual muito pequeno da área. Assim entendemos que os elementos de fachada ativa, o espaço semi-público (indicado acima) e a cota ambiental podem ser absorvidas em parte pelos imóveis já consolidados, seja no momento de uma reforma, renovação de alvará, etc... Incentivos como forma de compensação podem acompanhar estas medidas. Atividades complementares, como comércio de pequeno porte, poderiam ser concedidas como permissas àqueles condomínios que se isolaram por muros extensos e se transformem. Seria um acréscimo de área construída não computável para beneficiar a vida urbana.

d. Estudar novas alternativas para a circulação de pedestres e motos

Objetivo de melhorar a segurança da circulação (diminuir número e gravidade de acidentes) e encurtar distâncias. Criar nova trama para deslocamentos norte sul - hoje os percursos são leste-oeste desenhados para veículos e transporte público. A trama norte sul pode ser construída com a figura do "percurso privilegiado do pedestre e ciclista". Assim os eixos existentes seriam entrelaçados com este "modo complementar" de circulação.

A VILA MARIA ZÉLIA E ATORES ENVOLVIDOS

A Vila Maria Zélia foi inaugurada em 1917 em conjunto com a Companhia Nacional de Tecidos de Juta, construída pelo médico e industrial Jorge Street. Aparece como exemplar único por representar o ideário de sociedade que o empresário acreditava e defendia. Fez isso não apenas por meio das construções que deixou, mas em seus textos, participações juntos às ligas operárias, criação da Fiesp e, com o passar do tempo, no governo de Getúlio Vargas para a criação das leis trabalhistas (a CLT). Apresenta-se também no código de Posturas que estabeleceu para os moradores, em que o foco de núcleo familiar pelo olhar católico se expressava. O Brasil se encontrava no período da 1ª República e na formulação de sociedade que surgiria da transição do período escravocrata e intenso fluxo migratório europeu.

O conjunto edificado também é único no município, principalmente por conta das edificações de uso comunitário e sua qualidade. O arquiteto francês Paul Perdarieu foi contratado para desenvolver o projeto completo. Foram construídos seis modelos de casa, totalizando cerca de 200 casas que abrigavam pouco mais de 2.000 moradores vinculados pelo sistema de aluguel. Como propriedade única permaneceu apenas até a década de 1940. Na década de 1960 as casas foram vendidas pelo BNH. Embora tenham sido poucos anos de administração direta de Jorge Street na fábrica e Vila, de modo geral, as famílias ligadas a seu período permaneceram e foram elas que adquiriram essas casas, e são estes descendentes que permanecem lá até hoje contando as histórias de quase um século.

- Sociedade de Amigos da Vila Maria Zélia (SAVMZ) - atividades de preservação, conservação, sociais e esportivas;
- Associação Cultural VMZ - atividades de preservação, conservação, sociais e culturais;
- Personagens emblemáticos da Vila como Seu Dedé, Éride, entre outros, que relatam a história, recebem visitantes, lutam para que diversos ideais, tradições e que a sociabilidade da Vila não desapareçam;
- Grupo XIX de Teatro - Grupo de Teatro que trabalha com repertório próprio focado no ambiente social do século XIX e aproximações. Utiliza o ambiente construído da vila como cenário, interagindo com ruas e edificações. Entre as peças de destaque estão "Hysteria" e "Hygiene". Distante do enquadramento de edifício monumental ou de uma localização nobre na cidade, o patrimônio material e imaterial vem sendo negligenciado pelo Estado, resguardado por uma parte da população residente e desconfigurado por outra que questiona a falta de liberdade imposta pela legislação.
- Compress / DPH
- Condephaat
- INSS
- Ministério Público - vem atuando no sentido de indagar as partes pela não preservação dos imóveis de sua responsabilidade
- A fábrica de Pneus Titan (antiga Goodyear e fábrica de Juta de Jorge Street) - não houve até o momento nenhum contato direto.

A investigação atual encontrou novos atores

- A ONG Casa dos Sonhos
- As associações diversas de Futebol de Várzea - foi iniciada interlocução com o jornalista e colunista do "Metró News" - conhecedor, pesquisador, divulgador da memória e atividades do Futebol de Várzea.

ÁREA DE ESTUDO

O setor estudado está no vetor histórico leste - eixo da Av. Celso Garcia, várzea do Tietê e ferrovia - ocupação e uso relacionados a grandes glebas mescladas a edificações operárias, indústria, habitação de baixa renda, institucional e áreas recreativas de grande porte. A imigração e a migração exerceram e exercem ainda forte influência no local.

A delimitação é dada pela Marginal do Tietê ao norte, a Av. Salim Farah Maluf a leste, o Largo do Belém e lotes lindeiros da Av. Celso Garcia ao sul e lotes lindeiros a Rua Marcos Arruda a oeste.



Perímetro estudado sobre a imagem de satélite. Imagem Google Earth, acesso 16.10.2014.



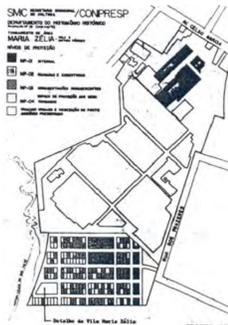
Mapa Oficial do Município de São Paulo em 1887. Recorte do original, ampliando o setor em estudo e arredores. Fonte: biblioteca digital Fiamfaam.



Mapa Oficial do Município de São Paulo em 1924. Recorte do original, ampliando o setor em estudo e arredores. Fonte: biblioteca digital Fiamfaam.

Para melhor analisar o setor observamos os mapas históricos. Resumimos dois momentos, a situação em 1887, anterior a Vila Maria Zélia e em 1924, pouco depois de sua implantação.

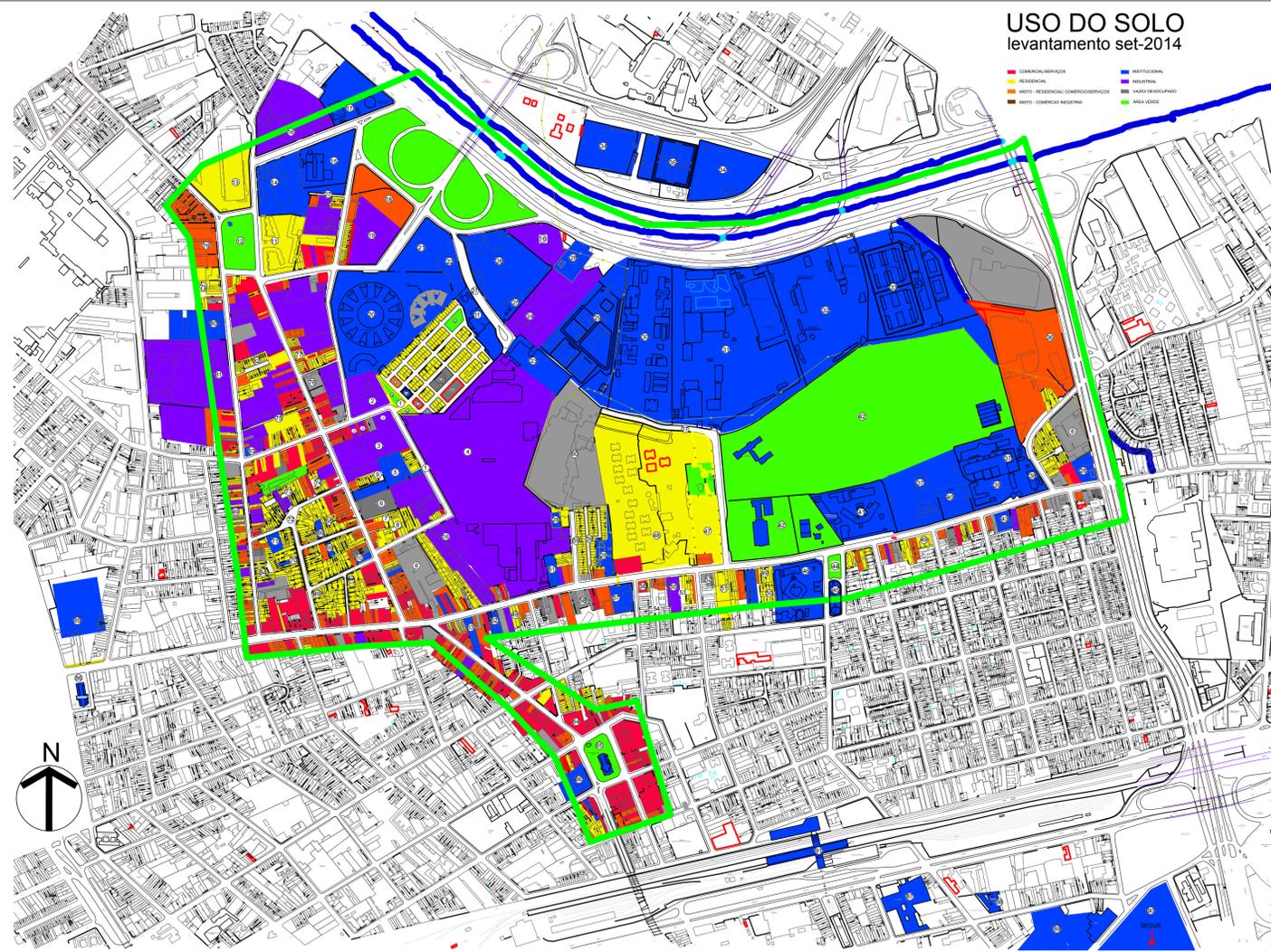
Destaca-se o leito original do Rio Tietê, a existência não apenas da Av. Celso Garcia como eixo histórico, mas a Rua Cachoeira como ligação ao Pari e Brás e o percurso pela Rua Silva Teles, João Teodoro e São Caetano com a Vila Economizadora, Vila dos Ingleses, Mercado Municipal e conglomerado de edifícios históricos na área da Luz. As ruas Catumbi, Marcos Arruda e dos Prazeres já se estruturavam em direção ao rio. Em 1924 a travessia por uma ponte já existia, na ligação com a Vila Maria, posição muito próxima a existente hoje.



- 1-3. Conjunto de edifícios do Centro, Av. Celso Garcia e Av. Celso Garcia
4. Escola de Meninas
5. Escola de Meninos
6. Escola de Meninos
7. Restaurante e Salão de Baile
8. Residência do Administrador
9. Corredor
10. Despedidos dos sobrados
11. Área Esportiva - Campo de Futebol

A gleba de Jorge Street em seu formato original, com a fábrica delimitada pela Av. Celso Garcia, a rua dos Prazeres e a antiga fábrica e Vila Matarazzo (vila vizinha ainda existente). Pode-se observar o conjunto completo de quarteirões e edifícios comunitários, em parte demolidos quando a Good Year adquiriu parte da gleba. Observa-se a posição original do Rio Tietê, local onde hoje se posiciona a sede da SAVMZ e uma rua sem saída. Fonte: Carvalho, M. Albertina J.; Pereira, Márcio Da C. A Vila Operária Maria Zélia. Paisagem Cultural, Patrimônio e Projeto, 2ª Colóquio Ibero-Americano, Belo Horizonte, novembro, 2012.

Embora as condições físicas das edificações não sejam adequadas, a memória viva permanece guardada pelas famílias e atividades constantes. A vila recebe centenas de pessoas todos os anos. Além das visitas de alunos de diversos tipos de cursos há excursões especiais, visitas independentes (incluindo estrangeiros) e os participantes das atividades sociais, culturais e esportivas.



Mapa que apresenta o Uso do Solo e Referências Urbanas levantadas entre setembro de 2014 pela equipe da Fiamfaam sobreposto ao Mapa do Município de São Paulo - MDC, disponibilizado pela prefeitura. Referências Urbanas significativas para a análise e diretrizes externas ao perímetro estão incluídas no mapa.

REFERÊNCIAS URBANAS	REFERÊNCIAS URBANAS	REFERÊNCIAS URBANAS	REFERÊNCIAS URBANAS
1 CONJUNTO TOMBADO - ZEPEC 264 (1992) VILA MARIA ZÉLIA	18 EMPRESA GRANDE PORTE ÁREA TELEMARKEETING (PORTOS TERRESTRES COMO SÓCIO EMPRESÁRIO)	40 CORPO DE BOMBEIROS - 3º AGRUPAMENTO - POSTO BELEM	65 IGREJA SÃO JOSÉ DO BELEM
2 FABRICA DE MÓVEIS RICO	19 EMPRESA DE GRANDE PORTE - ÁREA DE CAMA, MESA E BANHO	41 HOSPITAL ESTADUAL E MATERIDADE LEONOR MENDES DE BARROS	66 EDIFICIO TOMBADO - ZEPEC 342 - ESCOLA ESTADUAL AMADEU AMARAL
3 STAND DE VENDAS EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS RESIDENCIAIS	20 ÁREA VERDE DE GRANDE PORTE UTILIZADA PELA AME DO GOVERNO DO ESTADO (atendimento ambulatório de especialidades) UNIDADE EDUCATIVA ABANDONADA APÓS O ACESSO URBANO. OS TRANSFERENTES APROVEITAM PARA CORTAR CAMINHO ANTIGA ÁREA DO LULHE MARIA ZÉLIA	42 PARQUE ESTADUAL DO BELEM	67 OCUPAÇÃO CONHECIDA COMO CASTELINHO
4 TRÊS EDIFÍCIOS TOMBADOS (ZEPEC 264 - 1992) ANTIGA FÁBRICA DE JORGE STREET (GOOD YEAR DURANTE ANOS)	21 CDM - CENTRO DESPORTIVO MUNICIPAL CAMPO DE FUTEBOL E EDIFICAÇÕES DE VESTIÁRIO E CANTINA PRECÁRIAS CORTES DE VÁZEA (BEM CONSERVADAS - NOMES NÃO IDENTIFICADOS)	43 COLÉGIO AGOSTINIANO SÃO JOSÉ	68 VILA 6 - configuração de casas de fundição
5 ESCOLA DO SESI (ACESSO POR DUAS RUAS)	22 CAMISA 12 - TORÇIDA UNIFORMIZADA DO CORINTIANS INSTALAÇÕES EXTREMAMENTE PRECÁRIAS	44 PRAÇA MAJOR GUILHERME RUDGE	69 CEI - CRECHE MUNICIPAL
6 VILA 1	23 CDC CHARLES GOODYEAR - INDICAÇÃO DE PROPRIEDADE MUNICIPAL. ATUAÇÃO DO TIME DA VILA MARIA ZÉLIA	45 EMEI GUILHERME RUDGE	70 ASSOCIAÇÃO BENEFICENTE CASA DOS SONHOS
7 VILA 2	24 INDÚSTRIA STECK - MATERIAIS ELÉTRICOS	46 HOSPITAL SANTA VIRGÍNIA - CONGREGAÇÃO DAS FILHAS DE NOSSA SENHORA DO CALVÁRIO	71 IGREJA BATISTA DO BRÁS
8 VILA 3	25 CRECHE MUNICIPAL	47 FAVELA	72 VILA 7 - APARTAMENTOS BERNARDINI - CONJUNTO DE GRANDE INTERESSE
9 ANTIGO CINE CATUMBÍ - ATUAL FORNÃO	26 UNÃO DOS OPERÁRIOS FUTEBOL CLUBE - FUNDADO EM 1917 (LUTAR TRADICIONAL DA VÁZEA)	48 CONDOMÍNIO RESIDENCIAL FECHADO DE GRANDE PORTE - PROJETO VIVER 2 TORRES, 28 PAVIMENTOS, ENTRADA PELA RUA CONS. CONTEGE	73 VILA 8
10 CONJUNTO HABITACIONAL DO BRESPI COMERCIO LOCAL, VOLTADO P/ PRAÇA	27 RUA SEM SAÍDA - PROBLEMAS URBANOS VARIADOS	49 EDIFÍCIO HABITACIONAL RECEM CONSTRUÍDO PARA BAIXA RENDA - 5 PAV. (META 35- 30 FAMILIAS)	74 VILA 9
11 PRAÇA GENERAL HUMBERTO DE SOUZA MELLO	28 SUBESTAÇÃO	50 VILA 4	75 VILA 10 - TRAVESSIA MUITO ESTREITA, PARTE ENTRE MUROS DE MIEPRASAS TERRENO VAZIO DE GRANDE PORTE SEM IDENTIFICAÇÃO DE USO PREVISTO
12 CONDOMÍNIO RESIDENCIAL REGEM INAUGURADO - ENCLAVE	29 FUNDAÇÃO CASA - ATENDIMENTO AO ADOLESCENTE - GOV. DO ESTADO	51 CONDOMÍNIO RESIDENCIAL FECHADO SEM ACESSO PELA CELSO GARCIA - APENAS MURO 2 TORRES, 28 PAVIMENTOS, ENTRADA PELA RUA CONS. CONTEGE	76 VILA 11 - CONJUNTO DE GRANDE INTERESSE
13 CENTRO DE FORMAÇÃO EM SEGURANÇA PÚBLICA	30 CASA DE TRANSIÇÃO FABIANA DE CRISTO - FEDERAÇÃO ESPÍRITA DO EST. DE SÃO PAULO (legua mulheres grávidas e suas famílias em situação de risco - trabalho educativo)	52 EDIFÍCIO 4 PAV. - ORIGINAL USO MISTO / VAZIORECEBEU OCUPAÇÃO IRREGULAR	77 CONJUNTO DE CASAS TIPO VILA AO LONGO DA VIA PARTE JÁ DEGRADADA E TRANSFORMADA PELA INFLUÊNCIA DO CONFLITO COM A VIA EMPRESA DE TRANSPORTE - GRANDE PORTE - ANR
14 EMEI PROF. ELOY POLI BIFONE	31 ASSOCIAÇÃO DESPORTIVA DA POLÍCIA MILITAR (os acessos portais para a vila estão, ligada à Celso Garcia)	53 VILA 5	78 VILA 11
15 EMPRESA DE GRANDE PORTE - NOME NÃO IDENTIFICADO	32 CENTRO DE FORMAÇÃO DE PRAÇA DA POLÍCIA MILITAR	54 OUTRAS VILAS NO MESMO QUARTÉIRÃO SEM ACESSO PELA CELSO GARCIA	79 VILA 11
16 ADMIN. REGIONAL DA MOCCA - PARQUES E JARDINS	33 CENTRO DE DETENÇÃO PROVISÓRIA DO BELEM I	55 SAFE STORAGE BELENZINHO (OFERECIM BOX DE 1 A 500m2)	80 FACULDADE CANTAREIRA
	34 CAMPO DE FUTEBOL DE VÁZEA - TIMES TRADICIONAIS DA VILA MARIA ZÉLIA	56 EMPÓRIO VILAJO - MERCADO DE PEQUENO PORTE QUE RESPONDE AO PADRÃO DA DEMANDA DOS NOVOS CONDOMÍNIOS DE CLASSE MÉDIA	81 INDÚSTRIA VIGOR - GALPÃO DE GRANDE PORTE (CONTA COM HELIPORTO) (acesso principal por outra rua) (Isolamento do muro e paredes da fábrica como túndras prejudica o ambiente urbano)
	35 CENTRO DE DETENÇÃO	57 ESCOLA PARTICULAR INSA - INFANTIL, FUNDAMENTAL E MÉDIO	82 IGREJA APOSTÓLICA GERAÇÃO EILEITA outras igrejas de menor porte existem na área, maior parte na Av Celso Garcia
	36 TRANSPORTADORA RAMTHUN	58 SUSPEITA DE EDIFÍCIO TOMBADO - COTONIFICIO PAULISTA - DATA DE 1921 - EM RUÍNAS BEM CONSERVADA (foi tombado) estado de abandono gravosa edifícios vizinhos quarteiro muito heterogêneo: escola particular, edifícios altos nas faces não voltadas à Celso Garcia e o Cotonificio	83 IGREJA APOSTÓLICA GERAÇÃO EILEITA outras igrejas de menor porte existem na área, maior parte na Av Celso Garcia
	37 ETEC - ESCOLA TÉCNICA	59 VILA MATARAZZO - AS EDIFICAÇÕES JUNTO A CELSO GARCIA E JUSTAPOSTAS À ANTIGA FÁBRICA DA GOOD YEAR (LUTAR MUITO DEGRADADAS O CONJUNTO HABITACIONAL SE MANTÉM BEM CONSERVADO - GRANDE CONTRASTE	84 VILA 13 - CONJUNTO DE GRANDE INTERESSE
	38 81ª DELEGACIA DE POLÍCIA - BELEM	60 TERRENO DESTINADO A CONSTRUÇÃO DE HABITAÇÃO SOCIAL, INTEGRAR A META 35 DA PREFEITURA PREVISTA PARA A GESTÃO HAAD (820 FAMILIAS) - HOJE O ACESSO É RESTRITO PELA VILA UNIDADE BÁSICA DE SAÚDE DA PREFEITURA	85 TERRENO VÁZIO DE GRANDE PORTE SEM IDENTIFICAÇÃO DE USO PREVISTO
	39 9ª SECCIONAL DE POLÍCIA	61 UNIDADE BÁSICA DE SAÚDE DA PREFEITURA	86 CONJUNTO DE CASAS TIPO VILA AO LONGO DA VIA PARTE JÁ DEGRADADA E TRANSFORMADA PELA INFLUÊNCIA DO CONFLITO COM A VIA EMPRESA DE TRANSPORTE - GRANDE PORTE - ANR
		62 SEDE DE SINDICATO - MANTEM ATIVIDADE ESPORTIVA	79 VILA 11
		63 OBRA SOCIAL EDUCACIONÁRIO SÃO JOSÉ DO BELEM	87 SAM'S CLUB
		64 SUPERMERCADO EXTRA - MÉDIO PORTE (ENTRADA DO LARGO CONTEGE) (COMERCIO DE PEQUENO E MÉDIO PORTE. PARQUE SIMPLES, COM AGENCIAS BANCARIAS DO ITAL, BRASESCO E CAIXA ECONÔMICA E ALGUMAS LOJAS DE FRANQUIA)	88 HOSPITAL AUCIENCA

Pracsa na entrada da Vila e seu cotidiano. Foto: Márcio da C. Pereira, agosto de 2011.

Armazém que abrigava a Farmácia particulares. Pavimento inferior, propriedade INSS. Parte do conjunto de edificações tombadas da Vila Maria Zélia. Foto: Márcio da C. Pereira, agosto de 2011.

Igreja Católica, parte do conjunto de edificações tombadas da Vila Maria Zélia. Propriedade da Cúria. Foto: Márcio da C. Pereira, agosto de 2011.

Pequena edificação junto ao quarteirão das residências de sobriteiros que abrigava o acoque e entrada original do pequeno galpão do núcleo de sobriteiros (não identificado se era acoque voltado aos homens ou aos mulheres). Hoje apenas o antigo acoque encontra-se em ruínas e está desocupado (propriedade INSS). As residências são unifamiliares e particulares. Parte do conjunto de edificações tombadas da Vila Maria Zélia. Foto: Márcio da C. Pereira, agosto de 2011.

Escola de Meninos e de Meninas. Estado de ruína, desocupado. Propriedade INSS. Parte do conjunto de edificações tombadas da Vila Maria Zélia. Foto: Márcio da C. Pereira, agosto de 2011.

Armazém que abrigava Salão de Baile, Oficina de calçados e outros comércios. Estado de ruína, desocupado. Propriedade INSS. Parte do conjunto de edificações tombadas da Vila Maria Zélia. Foto: Márcio da C. Pereira, agosto de 2011.

Seis modelos de casas foram construídos. Muitas já estavam transformadas em 1992. Exemplos de casas parcialmente ou totalmente preservadas. Parte do conjunto de edificações tombadas da Vila Maria Zélia. Foto: Márcio da C. Pereira, agosto de 2011.

QUADRO DE ÁREAS	
ÁREA TOTAL - LIMITE INTERIORE	2.292.299,89 m² 100%
ÁREA TOTAL ÁRVO RESIDENCIAL	194.342,28 m² 8,48%
ÁREA TOTAL COMÉRCIO E SERVIÇOS	84.711,24 m² 3,69%
ÁREA TOTAL USO MISTO 01	69.852,62 m² 3,04%
ÁREA TOTAL USO MISTO 02	216.10 m² 9,423%
ÁREA TOTAL USO INSTITUCIONAL	627.886,44 m² 27,37%
ÁREA TOTAL USO INDUSTRIAL	377.886,44 m² 16,47%
ÁREA TOTAL VÁZIOS	103.805,79 m² 4,52%
ÁREA TOTAL ÁREAS LIVRES	18.763,89 m² 0,81%
ÁREA TOTAL USOS DO SOLO	1.778.494,63 m² 77,54%

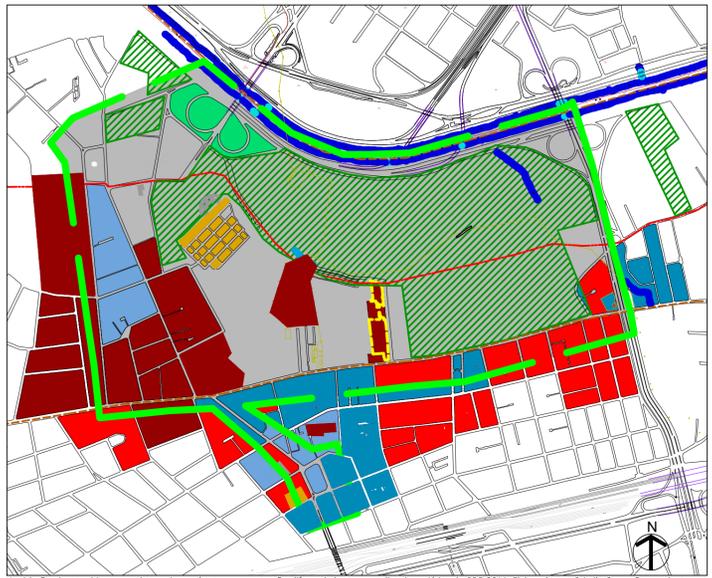
NOTAS

- PARA O CÁLCULO DO USO DO SOLO FOI ADOTADO O "LIMITE LINDERO DOS LOTES"
- ESTA PROPORÇÃO NÃO CONSIDERA ÁREA DO SISTEMA VIÁRIO.
- ADOTAMOS PARA O CÁLCULO DE ÁREAS DE USOS DO SOLO SOMENTE OS DADOS QUE FORAM LEVANTADOS.
- A análise final indica que 50% do perímetro estudado é propriedade pública, parte municipal, parte estadual e em percentual bem menor federal.

ATELIER ENSAIOS URBANOS

FIAMFAAM

EQUIPE Permanente: desenvolvimento e coordenação dos trabalhos, professora Maria Albertina Jorge Carvalho; alunos Marcia Ramos Pascothick, Priscilla Souza Gyenge, Rubia da Cruz Moura. Participações Parciais: alunos Amanda Schiassi, Andre Felipe Kruger, Carolina Apteckmann Bonifácio, Isac Bernardo Silva, Oscar Felizardo Escudero, Taina Lopes Conduru. Colaboração da Equipe de alunos do Mestrado: sistematização de dados, professora Paula Katakura; alunos Carlos Americo Kogi, José Pacheco Neto, Lilian Kristina Sales Amin, Priscilla Goya Ramos. Colaboração Equipe do Curso Comunicação, Curso de Rádio-TV: vídeo, professora Cyntia Gomes Calhaz; alunos Juan Carlos Chavez Huanca, Karla Priscilla Vieira da Silva, Luciano Rodrigues Cordeiro, Luis Henrique Marzola. Agradecimento a todas as turmas que desde 2010 estudaram o setor da VMZ, em especial aos professores Jemy Zolla Balduino Perez e Márcio da C. Pereira



Legislação vigente: Mapa que sistematiza perímetros para atuação diferenciada, zonas e diretrizes viárias do PDE 2014.

A leitura da legislação em vigor permitiu algumas reflexões: Há sobreposição de perímetros, reforçando o entendimento de ser esta uma área em que a prefeitura tem a intenção criar meios e aplicar instrumentos de "transformação" e direção.



Além destes parâmetros há no Plano Viário a demarcação de uma via no miolo entre a Marginal e a Av. Celso Garcia com cruzamento especial previsto na altura da Av. Salim Farah Maluf; a Proposta de um Parque de grande dimensão (ambos presentes desde a versão 2004 do Plano Diretor).

Esta sobreposição de alguma forma camufla entendimento do que se espera da área e a identidade desejada, além de não colaborar com o objetivo de simplificar o entendimento da Lei.

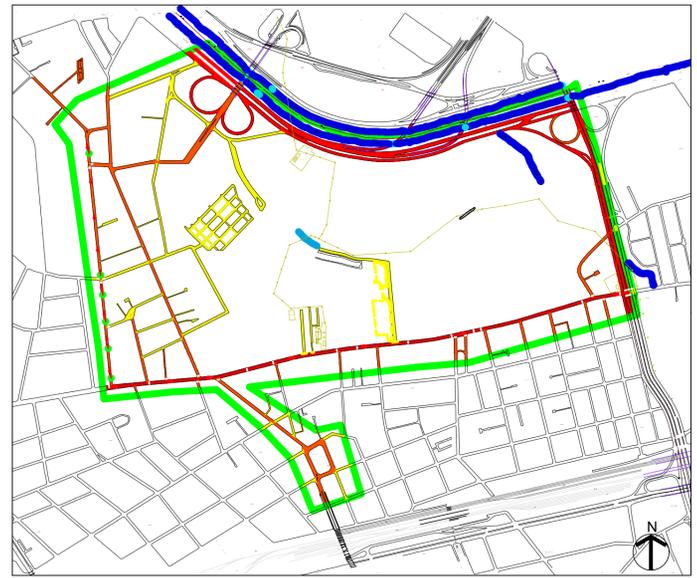
Observa-se que miolo importante da identidade local que guarda caráter típico do bairro, por suas casas, vilas e famílias de imigrantes, pode vir a desaparecer pelo desenho da legislação atual.

TABELA SÍNTESE DAS VILAS IDENTIFICADAS NO PERÍMETRO DE ESTUDO

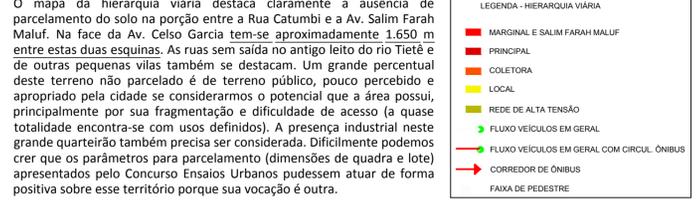
Table with 4 columns: VILA, MAPA USO DO SOLO, FOTO GERAL, FOTO DA FACHADA, OBS. It lists 13 numbered vilas with corresponding maps and photos.

Table with 7 columns: IDENTIFICAÇÃO MAPA DO USO DO SOLO, N. NO MAPA, NOMES, NÚMERO DE VILAS, ÁREA VILA (HA), POPULAÇÃO ESTIMADA*, DENSIDADE (HAB/HA). It lists 13 vilas with their respective data.

* cálculo estimado média de 3,5 hab. por lote



Mapa que apresenta a hierarquia viária pelo funcionamento observado em campo em setembro de 2014 pela equipe da FiamFaam, sobreposta ao Mapa do Município de São Paulo - MDC, disponibilizado pela prefeitura.



O mapa da hierarquia viária destaca claramente a ausência de parcelamento do solo na porção entre a Rua Catumbi e a Av. Salim Farah Maluf. Na face da Av. Celso Garcia tem-se aproximadamente 1.650 m entre estas duas esquinas.

ANÁLISES E DIRETRIZES

- 1. Os miolos, com morfologia de lotes e edifícios voltados a habitação, com uma calma característica, marcas do tempo e das levadas de imigrantes-migrantes;
2. Os eixos das Ruas Catumbi e Marcos Arruda, fortemente impactados pela mescla original de casas e fábricas ainda muito atuantes e pelo peso da convivência atual com o corredor de ônibus;
3. Setor de áreas públicas;
4. Avenida Celso Garcia;
5. Rua do Belém e entorno do Largo de mesmo nome;

1. Os miolos, com morfologia de lotes e edifícios voltados a habitação, com uma calma característica, marcas do tempo e das levadas de imigrantes-migrantes.

Consideramos este território a partir da Vila Maria Zélia, penetrando de forma transversal aos eixos Ruas Catumbi e Marcos Arruda, pela Rua Cachoeira e outras travessas. Sem considerar a particularidade das famílias da VMZ, a presença dos descendentes de italianos e a recém-chegada dos bolivianos são marcas fortes da comunidade. Há um casario que representa fisicamente a identidade local. Marca uma época. Mas podemos entender a identidade também trazida pelos laços das famílias, atividades sociais e de trabalho construídas ao longo do tempo, por um lado, e pelo perfil de local mais barato para se morar, com casas de aluguel. A localização é privilegiada pela acessibilidade, principalmente se considerarmos o percurso a pé até a região do Pari e Brás, com enorme oferta de empregos.

No perímetro completo identificamos 13 vilas excluindo a VMZ. A importância da preservação desse miolo de bairro guarda relação com o conjunto de vilas espalhadas (ver Tabela de Vilas). Guarda relação também com alguns edifícios da primeira metade do século XX localizados nas Ruas Marcos Arruda e Catumbi.

- Diretrizes:
- A legislação não deve induzir mudança de parcelamento, uso e ocupação nesse território. Portanto, o remembramento de lotes deve ser muito restrito para não transformar a morfologia local e inviabilizar a derrubada completa dos conjuntos de casas enfileiradas, e o CA deve se limitar ao básico;
- A área deve ser entendida como bolsão para guarda da memória e identidade local
- A indicação de Zeis existente na área deve considerar o aluguel social como possibilidade, aliando habitação com preservação do patrimônio. Novas edificações podem integrar a paisagem, como o edifício recém-construído, no. 49 do mapa de uso solo.



Rua Dória, em frente aos Apartamentos Bernardini (imagem Google Street View, acesso 2.12.2014); entrada Apartamentos Bernardini (vila 7) (imagem Site São Paulo Antiga, acesso 2.12.2014) e espaço interno, foto Andre Felipe Kruger, setembro 2014.

GESTÃO DO TERRITÓRIO HISTÓRICO NÃO MONUMENTAL: SETOR LESTE-ARCO TIETÊ-BELENZINHO

2. Eixos das Ruas Catumbi e Marcos Arruda, fortemente impactados pela mescla original de casas e fábricas ainda muito atuantes e pelo peso da convivência do corredor de ônibus

Essas são vias de transição. Existentes desde o início do século XX, mesclam construções que retratam a história em muitas etapas. Há edificações residenciais simples e sofisticadas e empresas de pequeno e grande porte. São eixos fortemente impactados pelo transporte coletivo (corredor de ônibus). Ruidoso, poluído, trepidação vem afetando de forma negativa os imóveis. Edificações térreas, sem recuo frontal, se tornaram inadequadas na relação com a via, afetando a saúde se não houver proteção. O comércio se inviabiliza porque o ponto comercial se vê degradado pela via. As grandes empresas apresentam muros extensos, como a Vigor.

- Diretrizes:
- Necessário reduzir o impacto do transporte coletivo para viabilizar a fachada ativa e comércio (ônibus sem emissão de poluentes e silenciosos);
- Este é um espaço aberto à renovação. A morfologia dos lotes originais de habitação e pequeno comércio pode ser substituída por lotes maiores, já presentes na área. O ambiente urbano não condiz mais com esse parcelamento.
- Preservação pontual, como no caso da Vila Marcos Arruda e antigo Cine Catumbi;
- Gabarito baixo ou médio; a largura da via e relação com quarteirões vizinhos indica melhor acomodação se não houver gabarito alto.
- Uso do recurso de espaço semi-público para reorganizar as edificações existentes e garantir melhor espaço de calçadas para as novas (ver item 8 das premissas). Assim, recuo frontal, ao menos no térreo é bem vindo.
- Uso comercial no térreo deve ser incentivado, há poucas áreas de comércio para uso cotidiano em toda porção entre a Av. Celso Garcia e Marginal; maior vitalidade para área e adensamento vão requerer mais comércio.
- Acesso de veículos é necessário para o ponto comercial funcionar, portanto deve haver a previsão de áreas para embarque, desembarque, carga, descarga e vagas especiais. O estacionamento e manuseio de cargas no fundo do lote é o mais indicado.



Vila Marcos Arruda (imagem Google Street View, acesso 2.12.2014); Cine Catumbi (no. 10 do mapa de uso solo - imagem Site São Paulo Antiga, acesso 2.12.2014) e espaço interno, foto Andre Felipe Kruger, setembro 2014.



Paisagem e conservação muito variada. Já mais degradada na primeira imagem, Igreja Apostólica Geração Eleita e faculdades Cantareira - ns.83 e 80 mapa uso do solo) (imagem Google Street View, acesso 2.12.2014).

3. Setor Áreas Públicas



Pode-se observar a grande área ocupada pela Ame, o CDM Belenzinho e outras áreas de clubes e recreação. Destaca-se também a área das "tesouras" que articulam as pontes sobre o Rio e o terreno lido pelo viário em frente a área já indicada como Parque (outro lado da margem do Rio Tietê). No topo da imagem a direita observa-se parte do Parque do Belém (imagem Google Street View, acesso 2.12.2014).

Foi observado que o perímetro estudado tem aproximadamente 50% da área de propriedade pública. Uma grande porção está concentrada na porção norte e leste do Rio Tietê, indicada desde o Plano diretor de 2004 para Parque. Na situação atual a quase totalidade tem usos ativos, muitos voltados ao lazer e esporte, notadamente o futebol de várzea. Outra porção significativa está voltada a área de segurança pública.

Todos são fragmentados, murados e invisíveis desde a rua. A relação com o viário e circulação de pedestres é muito negativa.

- Diretrizes:
- Unificar o território visualmente e para dar fluidez a circulação de pedestres e bicicletas, mantendo a restrição de acesso apenas às atividades específicas que requisitam controle;
- Fortalecer a identidade da área para o esporte, em especial o futebol de várzea - reserva de área para o uso esportivo visto como política pública;
- Favorecer que ao longo do tempo aumente a área de esporte e diminua a de segurança pública de alta restrição.



Internamente algumas áreas muradas são agradáveis e o acesso é livre. A União dos Operários Futebol Clube, fundada em 1917, guarda a história da organização do operariado e do futebol de várzea. É uma das mais tradicionais como clube familiar nesta região. O CDM tem acesso livre e uma estrutura menos qualificada que os demais. Do lado externo do muro a vista é muito degradada. É um claro exemplo de espaço público não percebido por quem circula pela área. Foto: Maria Albertina Jorge Carvalho, set, 2014 (no. 26 e 21, mapa uso do solo).



Rua sem saída nos fundos da Vila Maria Zélia, parcialmente ocupada como estacionamento de caminhões, acesso a duas fábricas. Imóveis lindos públicos com péssimo estado de conservação, exceto a creche (no. 25 mapa), situada em ambiente urbano inadequado. Segundo funcionários as crianças chegam de van ou de carro. chegar a pé é inadequado. Fotos M. Albertina J. Carvalho, março, 2012.

4. Setor Avenida Celso Garcia

Situação muito heterogênea. Há quarteirões onde a atividade é muito consolidada e o alinhamento existente irá permanecer independente da mudança de regras; há edificações pontuais de interesse histórico; trechos completamente degradados e subutilizados e áreas recém construídas, tanto no modelo torre alta e isolada como edifícios baixos voltados a habitação social. Fora do perímetro analisado, o que gera o processo de renovação a partir da construção do templo Salomão (no. 85, mapa uso do solo). A força de uma âncora como esta inverteu a lógica de desvalorização e inviabilidade presente em muitos quarteirões. A relação desta edificação com a via difere completamente dos demais.

O que se observa dentro do perímetro é que os lotes lindeiros a avenida sofrem um impacto fortíssimo por conta do fluxo de ônibus. Os pontos comerciais desvalorizaram e são pouco viáveis com a estrutura atual. O ruído é altíssimo e a poluição muito forte. As aberturas das edificações voltadas e próximas ao lado carroçável não são recomendadas porque o ambiente é inadequado para a saúde. Ao se virar a esquina, saindo da Celso Garcia, o cenário muda completamente. A degradação não se espalha para as vias transversais, exceto aquelas com seus problemas próprios.

Segundo o texto final da análise de indicadores elaborado pela equipe de Mestrado da FiamFaam (ver anexos, p.30) circulam 49 linhas no trecho do perímetro, transportando cerca de 290.000 pessoas, o que gera a circulação de 240 ônibus por hora (horário de pico) na Rua Marcos Arruda são 99 ônibus por hora e na Rua Catumbi 128. Este tráfego de passagem efetuado pelos ônibus é uma marca da identidade local atual. Ao cumprir essa função dificulta muitas outras possibilidades. Os ônibus circulam nos dois sentidos, mas veículos são trafegam no sentido centro-bairro com intensidade média vista de dificuldade de fluidez e conexões.

Entrevista feita em duas imobiliárias da Região apontou que o mercado profere por habitação de baixa renda. Apartamentos e casas baratas são a expectativa do mercado. Outro dado apontado foi a valorização exagerada após a instalação do Templo Salomão. O impacto ao redor gerou expectativa de lucro fácil para os demais proprietários da região. Observamos que apesar de haver desvalorização do ponto comercial, há uma valorização da terra pelas expectativas criadas para a transformação da área.

- Diretrizes:
- Necessário reduzir o impacto do transporte coletivo para viabilizar a fachada ativa e comércio; a) Ônibus sem emissão de poluente e silencioso; b) Buscar novas alternativas para o tráfego de passagem, aumentando as possibilidades dos ônibus expressos pelos corredores da via Marginal do Tietê e Av. Radial Leste. A melhoria na capacidade de trens e metro também amenizaria a necessidade deste contingente de ônibus, alguns intermunicipais.
- Para alguns quarteirões espera-se a reconstrução completa, o remembramento é bem vindo, mas o porte deve harmonizar e reforçar a identidade das edificações de referência (médio porte) que irão permanecer. O remembramento envolvendo lotes voltados para as transversais são indicados, mas não com os de fundo do quarteirão, Rua Conselheiro Cotejipe, que possui peculiar caráter de miolo de Bairro.
- A largura da calçada é insuficiente em muitos trechos para possibilitar o caminhar agradável, seguro e compartilhado com mobiliário, infraestrutura e vegetação. Desta forma, o indicado é assumir a possibilidade de que a calçada varie de largura, mantendo a situação existente junto às edificações que permanecem e direcionar as novas para uma nova relação com a via, alargando a calçada e abrindo espaços (bolsões) de calma e estar.
- Acesso de veículos é necessário para o ponto comercial funcionar, valem as indicações para setor Rua Catumbi.

A ideia geral para o estudo volumétrico (Iniciado, mas não concluído) era de haver incentivo para que o recuo frontal (indicado como obrigatório) fosse deixado aberto como espaço semi-público, viabilizando desta forma o alargamento da calçada. Como compensação e incentivo a construção poderia avançar no recuo frontal no segundo e terceiro pavimento (faria alinhamento com construções que devem permanecer e estaria limitado a este gabarito no recuo). Esta construção sobre o recuo frontal seria não computável para o CA e não seria utilizada para uso residencial. A taxa de ocupação do térreo seria máxima de 50%, para os demais pavimentos manteríamos no 70%. Para que haja circulação de ar (não emparelhamento da via por abolir recuo lateral) um percentual deve estar livre no térreo (lateral ou meio). O pé direito mais alto no térreo é recomendável. A área permeável (jardim) deve estar ao menos em parte neste corredor e recuo frontal (espaço semi-público), qualificando o ambiente da rua. Área verde neste setor é muito necessária. Faixa verde nestes novos trechos de calçada e mais incentivos para cota ambiental são recomendados.

Acima destes 3 pavimentos de embasamento, como condomínio independente, seria construído o edifício habitacional, recuado da via. Este embasamento serve de proteção acústica e sua laje pode ser utilizada como área comum para lazer dos moradores. Este modelo é uma versão do modelo de ocupação do Conjunto Nacional da Augusta, em menor porte por não estar previsto para atuar no quarteirão pelas 4 faces. Mas pode ser um modelo único que se repita nos trechos onde a renovação se viabilizar para dar unidade (não existente hoje) e identidade a este novo período.

A vista esquerda das edificações tombadas da fábrica de Jorge Street na Celso Garcia e da Unidade Básica de Saúde em edifício histórico não tombado ao lado A direita o Conitônico Paulista (edif. abandonado) e a casa de eqs. da Vila Matarazzo. Ao fundo o condomínio de 28 torres. Imagem Google Street View, acesso 2.12.2014.



Diversidade das tipologias habitacionais e estado de conservação ao longo da Avenida. Imagem Google Street View, acesso 2.12.2014.



Av. Celso Garcia. Edificações em péssimo estado nos quarteirões próximos a fábrica e nas proximidades da Av. Salim Farah Maluf. Descaracterizadas, tem usos precários, maior incidência de pensões e cortijos. Imagens a direita Templo do Salomão e Igreja em frente. Fonte: Imagens Google Street View, acesso 2.12.2014.

5. Setor Rua e Largo do Belém

Setor consolidado tanto pela movimentação de comércio tradicional de bairro como pela capacidade de circulação e foco nas duas edificações principais, Igreja e Colégio. O setor bancário da região e lojas de franquia comum em diversas regiões e shoppings encontra-se ali. Diretrizes:
- Considerar que a função e porte atual estão adequados às condições físicas e históricas do local, portanto, inviabilizar transformações de impacto;
- Valorizar o potencial de sociabilidade no Largo e atividades de comércio;
- Desobstruir a visualização dos marcos e edificações de referência
- Qualificar a relação do viaduto Guadalupe com as quadras de entorno.



Rua do Belém e Largo do Belém. Fonte da imagem Google Street View, acesso 2.12.2014.

GESTÃO DO TERRITÓRIO HISTÓRICO NÃO MONUMENTAL: SETOR LESTE-ARCO TIETÊ-BELEZINHO

PROPOSTAS

GESTÃO PARTICIPATIVA

Tomando como base experiências já aplicadas em São Paulo e Santo André (gestão 1997-2000, estruturas e práticas do Núcleo de Participação Popular e do Projeto Integrado de Inclusão Social (PIIS)); no Projeto Corredor Cultural aplicado na década de 1980 no Rio de Janeiro; no setor de urbanização de favelas em Diadema (de 1985 a 1990), e dos agentes de saúde do Programa Saúde da Família, propomos uma estrutura que considera a Gestão Participativa no cotidiano das atividades. Para dirigir as transformações em pauta e tratar as fragilidades dos elementos, entendemos que a atuação sobre perímetros demarcados se viabiliza melhor com a aproximação, a atuação integrada; assim propomos:

- **Perímetro Específico:** demarcação de perímetro para atuação integrada de diferentes políticas públicas. Como exemplo, o Arco Tietê seria o grande perímetro, subdividido em perímetros menores que guardassem as peculiaridades e identidades.

- **Escritório próprio:** Estrutura localizada dentro do perímetro para que os profissionais fixados na área atuem como interlocutores, divulgadores e apoio para que as políticas já estabelecidas possam descobrir possibilidades claras de aplicação, assim como internalizem o território físico e humano em que atuam para colaborar na construção de novos projetos, planos e políticas calçadas na realidade e cotidiano local.

- **Equipe multidisciplinar de ação integrada:** no escritório deve-se prever a atuação de diversas secretarias com finalidades específicas e coletivas; exige contato direto do profissional com a população no cotidiano - vínculo positivo e flexibilidade para atuar em diversos papéis.

- **Promoção do respeito entre as partes:** reconhecimento cotidiano da realidade tanto do cidadão local como do trabalho do funcionário (romper com a cultura de que cidadão e funcionário público estão em lados opostos).

- **O agente urbano:** pessoas da comunidade local que integrariam a equipe (como o faz o agente de saúde, vinculado a equipe do médico).

- **Divulgação da legislação e programas:** ampliar do conhecimento do cidadão sobre as regras da cidade com sinalização (ex.: identificação do zoneamento nas vias e documentos de circulação no bairro, identificação das edificações tombadas), palestras, cursos, formação do agente urbano e de profissionais ligados a construção civil do bairro.

- **Atividades:** de levantamento (manutenção e ampliação do detalhamento da base de dados atual), orientação ao cidadão (inclui às questões relacionadas ao desenvolvimento de reformas, recuperação e manutenção dos imóveis locais), visitas aos imóveis que se deseja monitorar (já ocorre o monitoramento de cortiços na área), inscrição em programas específicos, encaminhamento de solicitações, práticas de formação e debate, atuação por infração às normas, proximidade para indicação aplicação dos instrumentos de Direito de Preempção e IPTU Progressivo.

- **Atividades Complementares:** Elaboração de estudos econômicos para discernir sobre viabilidade ou não dos empreendimentos privados e públicos desejados pelos Planos vigentes ou a elaborar (custo da terra, investimentos e retorno); Sistematização dos dados para monitoramento das propostas aplicadas e das dificuldades para sua realização.

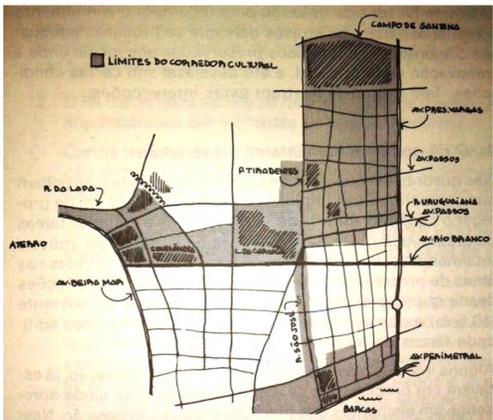
ESPORTES, LAZER E ÁREAS INSTITUCIONAIS EM GERAL

- A grande área demarcada como destinada a Parque no Plano diretor (versão 2004 e 2014) deve receber diretrizes e identidade estabelecidas, orientando o desenvolvimento do Plano específico do Parque, mesmo sendo este, em parte, de responsabilidade do Estado, como o foi do atual Parque do Belém. O território na totalidade poderá ser custurado e não consequência de ações isoladas. Propusemos o entendimento de um único Parque dos dois lados do Rio Tietê (ver imagem da proposta) como ampliação do que está demarcado no levantamento.

- A identidade deve se firmar a partir da vocação histórica da região: o futebol de várzea:
 - a) Valorização dos campos remanescentes, clubes amadores, times e associações – reserva de área para sua permanência;
 - b) Promover edificações de apoio – áreas sociais, sanitárias, atividades físicas;
 - c) Promover o Museu do Futebol de Várzea (pode se viabilizar como braço do Museu do futebol)
 - d) Promover o futebol de Base - área pode ser avaliada para se candidatar a receber um dos campos de excelência para a formação da Base a ser construído pela CBF (como legado da Copa do Mundo a entidade recebeu da Fifa uma verba significativa que foi indicada para ser em parte usada para a construção de instalações esportivas voltadas à formação do futebol de Base – a entidade pretende construir diversos pelo país)

- Integração das áreas – “derrubar os muros” para a formação do grande Parque. As diversas atividades encontradas ali não necessariamente devem sair para que o Parque se estabeleça. Parte delas não precisam estar confinadas por muros, podem compartilhar as áreas livres de edificação, como a AME, mantendo atividades independentes, como ocorre no Parque do Ibirapuera. As áreas mais restritivas da polícia Militar (escola de sargentos) e áreas prisionais podem ter os muros recuados para gerar o espaço público indicado nas premissas, faixas verdes de 15 a 25m que manteriam a continuidade do Parque como corredores verdes.

- Para a circulação consideramos dois aspectos:
 - a) Viabilizar a ligação entre as margens do Rio para pedestre, bicicleta e moto, encurtando as distâncias. Para articular este percurso há de se prever pontos estratégicos de atividades âncora, que pode estar ligado a comércio, atividades físicas afins ou mesmo atividades empresariais. São edifícios conectados a passarelas, o que facilita um “caminho ativo” para a travessia do Rio Tietê e conexão entre bairros, hoje possível apenas pelas pontes desenhadas para o tráfego de veículos e não do pedestre.
 - b) Eliminar do desenho do sistema viário o sistema de tesouras na articulação das pontes como presente na área estudada. Não são próprias da área urbana e sim das rodovias – se o carro deixa de ser o objetivo maior, essa fluidez perde o sentido para as próximas intervenções. Um sistema de ruas deve fazer a articulação com a ponte sem recortar o terreno formando ilhas de difícil ou impossível utilização.



Corredor Cultural, um projeto de preservação para o centro do Rio de Janeiro, in Anais do Segundo Sedur, Brasília, 1986, p.191.

PRESERVAÇÃO DO PATRIMÔNIO CULTURAL

Verificasse que além do Patrimônio tombado pelo município no perímetro que estudamos (VMZ, 3 edificações da fábrica e escola no Lago do Belém, há um universo rico de caráter mais material do que material presente no setor estudado que permite reconhecimento da história da cidade de São Paulo e demarca a identidade do Bairro. Os imóveis tombados tem sofrido uma série de problemas para viabilizar uma preservação satisfatória, como vimos na análise da situação existente. O PDE 2014 apresenta um olhar e instrumentos que, entendemos, visa atuar em alguns dos problemas.

Propomos que o território analisado receba a aplicação dos seguintes instrumentos presentes no PD (emergência na atuação sobre os imóveis do INSS dentro e fora do perímetro da VMZ): Título II, Cap III, seção I, subseção III – IPTU Progressivo no Tempo Título II, Cap III, seção I, subseção VIII – Arrecadação de Bens Abandonados Título II, Cap III, seção III, subseção V – Áreas de Estruturação Local Título II, Cap III, seção VI, subseção I – Termo de Ajustamento de Conduta Cultural – TACC (considera o Decreto nº 54.805/2014) visa o comprometimento entre as partes para a conduta na recuperação dos bens tombados e danificados. Título III, Cap. IX, art 313 - IX = o Escritório Técnico de Gestão Compartilhada e a seção II = Territórios de Interesse da Cultura e da Paisagem – TICP (Artigos 314 e 315). O Art. 315 trata dos objetivos do TICP, cujo perímetro que estudamos contempla interesses que justificam sua demarcação como tal.

Assim, delimitamos o território que entendemos que deve receber restrições à renovação e fortalecimento de atividades entendidas como positivas à guarda desta Identidade. A área tende a se estender além do perímetro de nosso estudo, conectando Brás e Além.

TICP “Corredor Cultural: Indústria, Vilas e o Esporte às Margens do Tietê” – os elementos tombados individualmente se veem fortalecidos pelo entendimento do conjunto – o conjunto pode contar a história com maior ênfase e transparece a lógica da ocupação do território. Ao observar a imagem do território marcado pelo Corredor Cultural nos bairros centrais do Rio de Janeiro, do Saara a Lapa pode-se perceber que a forma e extensão do conjunto depende de um inventário e percepção das conexões possíveis. Esboçamos uma demarcação fazendo a ligação da Fábrica e Vila Maria Zélia ao conjunto do Miolo (setor 1) seguindo pela Rua Cachoeira em direção ao Pari e Brás e consequentemente conectar a Vila Economizadora - Vila dos Ingleses e Território da Estação da Luz – tentáculos devem englobar as ligações com o Museu do Imigrante, outras edificações relevantes e tombadas na Av. Celso Garcia e Pq D. Pedro. O Parque proposto também é entendido como setor histórico.

A irregularidade do perímetro derivaria da análise das peculiaridades do território a identificar pelo inventário técnico e relevância observada pela comunidade local. Embora não demarcado no Mapa de Proposta como tal, o Parque também possui o caráter histórico. À beira do Rio temos a sequência de Clubes, Agremiações e Atividades esportivas; há personagens desaparecidos, resistentes e novos; o Clube de Regatas Tietê, recém renovado é bom exemplo de conexão deste outro viés de percurso. Seja o caminho pela Rua Cachoeira ou pelos clubes e área esportivas, a primazia é do patrimônio não monumental; ao alcançar a área da Luz há o encontro com o patrimônio monumental, já instituído no PD 2014 como TICP Paulista-Luz.

Entendemos que o perímetro voltado à preservação não assumiria a rigidez própria ao tombamento, mas a função de principal de guardar o patrimônio com ações que promovam a manutenção e apropriação. Propomos para o território TICP “Corredor Cultural: Indústria, Vilas e Esporte na Várzea do Tietê - Leste” 5 ações:

- 1 - **Demarcação de zona com restrição ao remembramento de lotes e transformação da paisagem característica** – a morfologia urbana de lotes voltados às vilas e edificações de pequeno porte devem ser preservadas; o parcelamento dos grandes lotes particulares remanescentes na área deve guardar as características da paisagem urbana e morfologia peculiar de seus vizinhos, custurando de forma integrada o novo parcelamento e uso. Portanto, o território não é tombado, mas vê sua reformulação restrita ao caráter e identidade histórica local.

- 2 - **Fundo Específico** - O território demarcado como TICP poderá criar um fundo específico para receber doações de incentivo a cultura para manutenção de edificações e atividades culturais em geral – a vinculação com Leis de Incentivo a Cultura, conselho gestor com vínculo local e proprietários deve ser facilitada. O imóvel que é interesse coletivo para preservação não deve ficar apenas na responsabilidade do proprietário em mante-lo (o ônus do interesse coletivo tem sido de responsabilidade individual) – se há instituições ou pessoa física que tenha interesse em colaborar diretamente com este ou aquele imóvel, ou esta ou aquela atividade cultural essa tramitação deve ser facilitada e não dificultada pelos meios administrativos. Podemos considerar que o proprietário de um edifício tombado ou identificado como de interesse ao patrimônio não precise gastar com manutenção da sua edificação – ao invés de indivíduos buscarem patrocínios isolados este pode ser um fundo com uma carteira de ações culturais e bens de interesse coletivo que recebem diretamente ou para o coletivo as doações.

- 3 - **Criação do Circuito Cultural com calendário de atividades em sinergia, ligando edificações tombadas e ambientes urbanos afins de modo que possa haver complementaridade e visibilidade** – novas ações e desdobramentos podem ocorrer além das existentes. O “Percurso de Visitação” – roteiro estudado pelos alunos – é atividade que pode institucionalizar percursos históricos em cada Bairro – todo bairro pode ter seu percurso histórico para que tanto os moradores como visitantes possam reconhecer e valorizar os elementos que construíram o espaço e a cultura atual. Há experiências de abertura dos edifícios de interesse histórico uma vez ao ano em outros cidades. Propomos que além de um circuito de visitação regular, com identificação, tótems, atividades específicas e modos diferentes de “visitar” (a pé, bicicleta, van, App interativo, monitor, etc.) haja um dia no ano comemorativo para se relembrar e fortalecer o conjunto – atividades desta natureza – interação entre patrimônio e comunidade – servem entre outras tantas vantagens como estímulo ao monitoramento do estado de conservação do patrimônio.

- 4 - **Conjunto de edificações voltadas a cultura e lazer na Vila Maria Zélia e parque esportivo para contar a história local** – vilas, fábricas e futebol de várzea. O conjunto de edificações originalmente construídas para fins comunitários da VMZ tem como vocação a conversão para fins culturais.

- Fortalecer as atividades da SAVMZ (Sociedade Amigos da Vila Maria Zélia) e a Associação de Cultura da Vila Maria Zélia
- Fortalecer o vínculo com o Grupo XIX de Teatro

- Utilizar as edificações de escolas e armazéns para Museu da História das Vilas Operárias de São Paulo e Museu Jorge Street - movimento operário e empresários da 1ª metade do Século XX

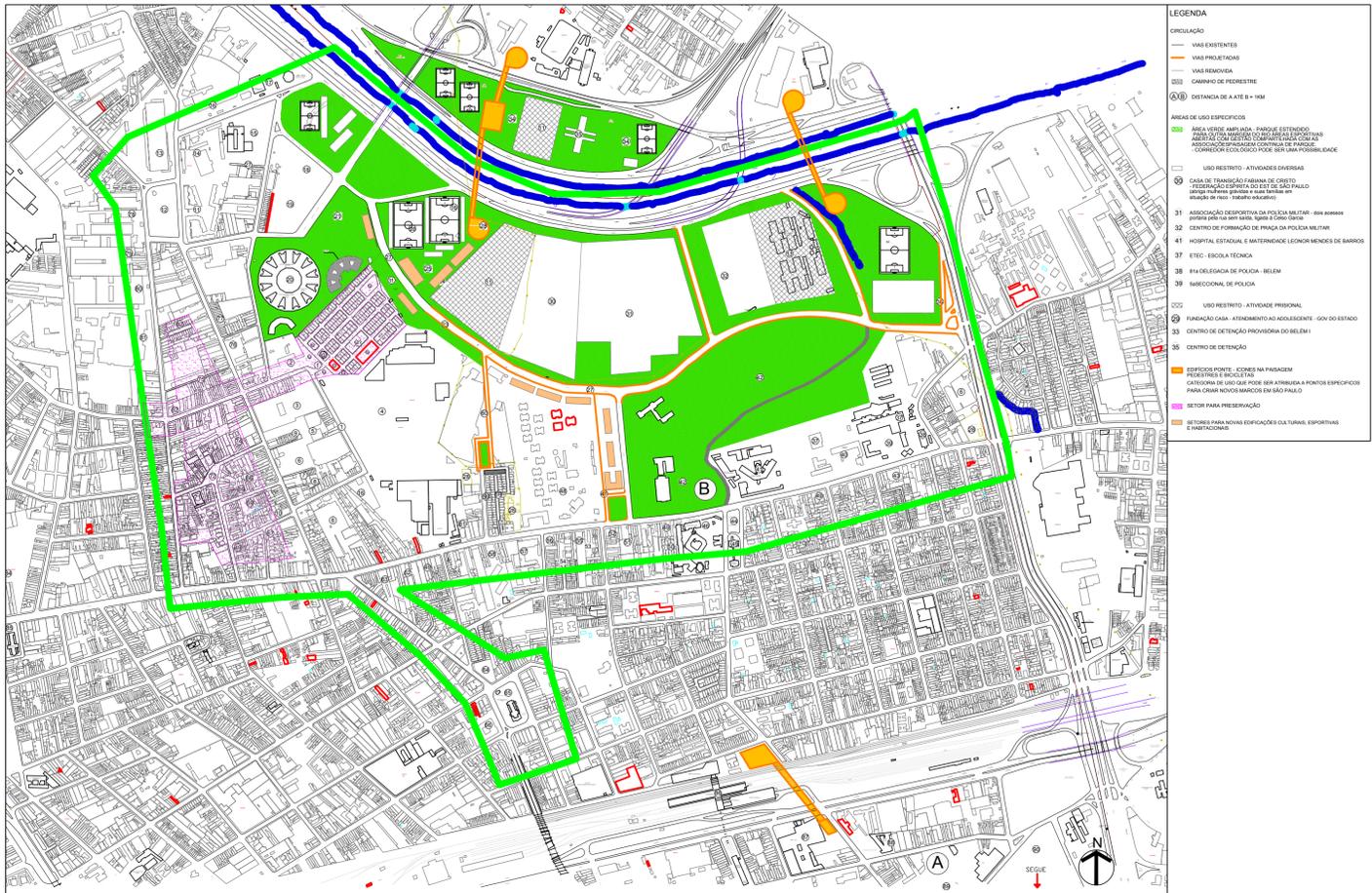
- Aquisição de uma casa para (anexo do Museu), reconstituir a disposição interna e expor os modelos das demais casas.

- Estruturar instalações de apoio às atividades de visitação, estudo e guarda de documentos para consulta de acervo específico (documentos, livros, filmes, outros);

- Qualificar os espaços de interação permanente dos moradores, ampliando as possibilidades já ofertadas pelas associações, o que incluiria um formato cineclube e uma lanchonete-café dentro da vila.

- A abertura de um portão de ligação com a fábrica, retomando em dias específicos de eventos a visitação a parte tombada da Fábrica.

- 5 - **Conjugar preservação do patrimônio com habitação social.** Parte do casario presente no território estudado é voltado ainda hoje para a população de média baixa e baixa renda; continua cumprindo a função social de origem. A permanência deste legado deve receber incentivos para que o uso seja mantido em conjunto à preservação dos imóveis. A dificuldade trazida pelo patrimônio, eventualmente tombado, não deve expulsar a ação do estado e sim reforçar a necessidade de sua atuação. Desta forma, identificamos como contrária a essa visão e atuação do extinto Programa de Atuação em Cortiços da CDHU (em parceria com o BID de 2002 a 2010), que entre os critérios excluía os imóveis que fossem identificados como de relevância histórica. A opção foi pela demolição e construção de unidades novas.



PROPOSTA DE PARCELAMENTO E OCUPAÇÃO DO SOLO

O desenho apresentado acima é um esboço que aplica indicações apresentadas ao longo do texto e complementa com aspectos ligados a paisagem e mobilidade.

O viário proposto considera a via prevista no PDE (paralela a Celso Garcia) sem subdividir o atual terreno da AME e CDM, favorecendo a unidade do Parque. As transversais norte-sul propostas são apenas duas entre a Rua Catumbi e Av Salim Farah Maluf. Não há necessidade de fazer quarteirões menores.

No trecho entre a Celso Garcia e a Av. do Plano optou-se por dar continuidade a via da Vila Matarazul, fazendo com que o viário do próprio conjunto habitacional a ser construído seja o elemento que articula as comunicações. Entendemos que o novo conjunto não deve ser na modalidade de condomínio fechado, seu viário deve contribuir para a integração da área. A segunda via é existente, hoje sem saída passaria a estar articulada.

No trecho que articula a Av. Marginal escolhemos a separação entre os lotes que trariam maior facilidade de criar os corredores verdes (faixas verdes) e manter os usos já existentes mesmo com a diminuição do terreno. Considera-se que a paisagem destas últimas e da grande avenida já prevista no PDE seja de via Parque. Foram inseridas a estas vias pequenas praças, com a ideia do foyer já apresentada na relação com determinados usos.

Outra proposta para o viário é a criação da via preferencial do pedestre. Há percursos principais na cidade pela ligação com pontos de referência muito significativos. Entendemos que esses percursos, quando identificados, podem ser demarcados e tratados de maneira diferenciada para tornar o caminhar excepcionalmente agradável e seguro (e a bicicleta ao lado). Vegetação, pavimento, mobiliário, pontos de parada e estar devem se destacar se comparado as ruas comuns da cidade. Dois percursos são assumidos com este caráter na proposta desenhada: o que liga o Sesc Belenzinho, atravessa o edifício ponte e segue pela Rua Álvaro Ramos chegando aos hospitais e Parque do Belém; por dentro deste se chega a passarela sobre o Rio Tietê e a Vila Maria. Distância aproximada apenas 2 km. A ligação norte-sul via pedestre e bicicleta articula os percursos leste-oeste desenhados para veículos. A segunda via preferencial seria a articulação do Largo do Belém, rua Catumbi, Rua Cachoeira e a passarela para chegar a av. Nadir Figueiredo.



Imagem do Google Earth visualizando do Parque D. Pedro ao Parque do Belém com a demarcação das áreas tombadas, elaborado e cedido pela SMDU. Visualiza-se da Vila Maria Zélia a Leste a Vila Economizadora a oeste. As diversas edificações tombadas permite imaginar os tentáculos de percursos no território que surgiram com o TICP proposto

Entendemos que a grande área demarcada como Parque na Proposta pode também ser entendida como Zona Especial de Interesse Esportivo e que outras áreas na cidade devem ser reservadas para cumprirmos essa função.

Os edifícios em destaque junto às três passarelas são entendidos como Marcos da Paisagem. A legislação atual limita a possibilidade de surgimento de marcos novos para a cidade. O que propomos é que a legislação provoque esta possibilidade à iniciativa privada. Áreas que tenham esse potencial (lotes, glebas ou ponto focal) podem ser demarcados como diferenciados, estimulando que se viabilizem. Índices teriam negociação diferenciada e a possibilidade de estabelecer as parcerias previstas pelos instrumentos de Consórcio Imobiliário e outros. Os pontos utilizados na proposta mesclam terrenos públicos e privados. Maior liberdade para o uso do espaço aéreo é um assunto que mereceria mais atenção.

Em uma das pontes eliminamos o sistema de tesoura articulando a ponte com uma via mais larga ao invés de duas retalhando o terreno. A área remanescente seria utilizada pelo Parque esportivo e pode contar com edifício passarela para facilitar a travessia.

INDICAÇÕES À POLÍTICA HABITACIONAL

Observamos que a área está plena de atividades, assim, ampliar a quantidade de moradias perto do trabalho se faz plenamente viável. Como vimos, apenas na Av. Celso Garcia houve esvaziamento e desvalorização das atividades. O perímetro se tornou um laboratório para se observar as diversas tipologias de habitação que construídas nos últimos cem anos. Década a década, os novos modos de morar vêm se somando aos já existentes. A classe média alta está próxima, mas não dentro do perímetro. Os novos empreendimentos recém-concluídos, em andamento e em projeto trarão população nova ao local para conviver (ou expulsar) os moradores (famílias) que estão há décadas estabelecidos neste setor. Novos migrantes e migrantes continuaram chegando e ocupando os espaços de moradia mais populares que mantêm uma população flutuante. Portanto, a convivência entre os diferentes não é estranha ao local. Foram identificadas as seguintes tipologias:

- Vilas operárias seculares (uma tombada como a da Vila Maria Zélia)
- Vilas de miolo de quadra e entorno de quarteirão de diferentes décadas
- Um conjunto do Ipesp
- Cortiços e pensões
- Uma favela
- Um grande condomínio fechado de grande porte (28 torres)
- Um empreendimento recém-entregue de condomínio modelo anos 2010
- Dois empreendimentos entregues vinculados a moradia social
- Quatro empreendimentos a iniciar
- Presença de população em situação de rua

Parte significativa do território é ZEIS desde 2004.

Indicações:

- Vincular a habitação social com o patrimônio das vilas – parte do território deve caminhar na proposta para a preservação (não tombamento necessariamente) – não permitir remembramento de lote; estimular a manutenção das fachadas com suas características originais (benefícios concedidos às empresas de materiais de construção para adotar fachadas e mante-las, por exemplo)

- A capacidade de adensamento populacional para a área nos parece menor do que as expectativas criadas anteriormente e aquela dada por um olhar inicial. Como vimos, há vocações específicas e a permanência das empresas deve ser incentivada. Caso resolvam se transferir, dificilmente irão buscar novo em terreno dentro do município.

- A volumetria para os novos empreendimentos deve contemporizar seu entorno.

- Propor a ampliação do estoque e diversidade de imóveis municipais destinados a habitação social (tanto para a venda como para a locação) – entendimento como Banco de Imóveis ou carteira de imóveis municipais.

- Atuar fortemente com o direito de preempção para obter e manter este estoque de imóveis (os financiados com subsídio estariam vinculados diretamente a preempção, por exemplo - retornaria ao patrimônio)

- Ampliar o mix de tipologias para atuar nas composições não tradicionais de família ou quem mora só, etc.

- Ampliar as opções de propriedade e de aluguel social;

- Ampliar atuação pública nos cortiços e pensões;

- Ampliar atuação pública para com o morador de rua