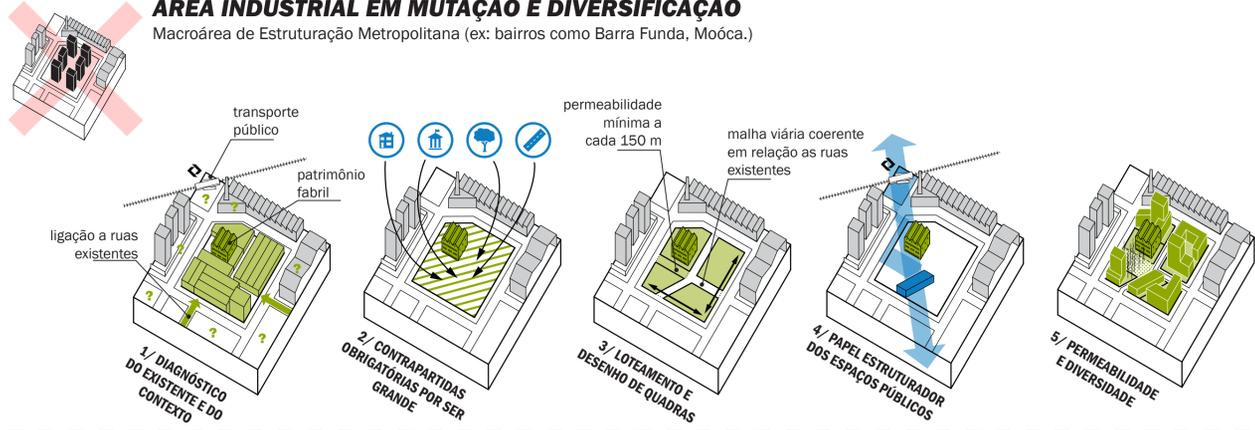


# ENSAIOS URBANOS ENSAIOS CONTEXTUAIS

Ensaio para breve exemplificação da aplicação dos parâmetros propostos, nas quatro situações encontradas e descritas anteriormente:

## ÁREA INDUSTRIAL EM MUTAÇÃO E DIVERSIFICAÇÃO

Macroárea de Estruturação Metropolitana (ex: bairros como Barra Funda, Moóca).

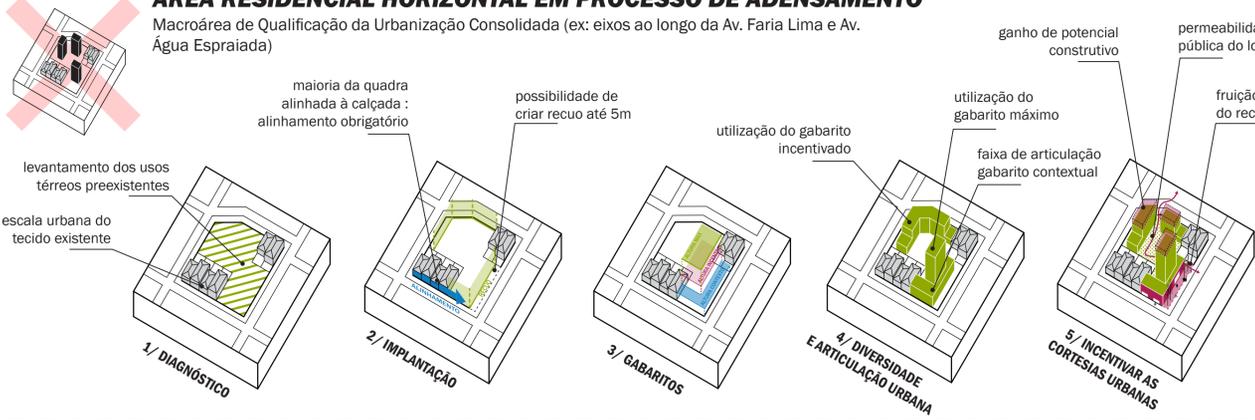


MOÓCA  
Antiga fábrica União  
Empreendimento "Luzes da Mooca"



## ÁREA RESIDENCIAL HORIZONTAL EM PROCESSO DE ADENSAMENTO

Macroárea de Qualificação da Urbanização Consolidada (ex: eixos ao longo da Av. Faria Lima e Av. Água Espraiada)

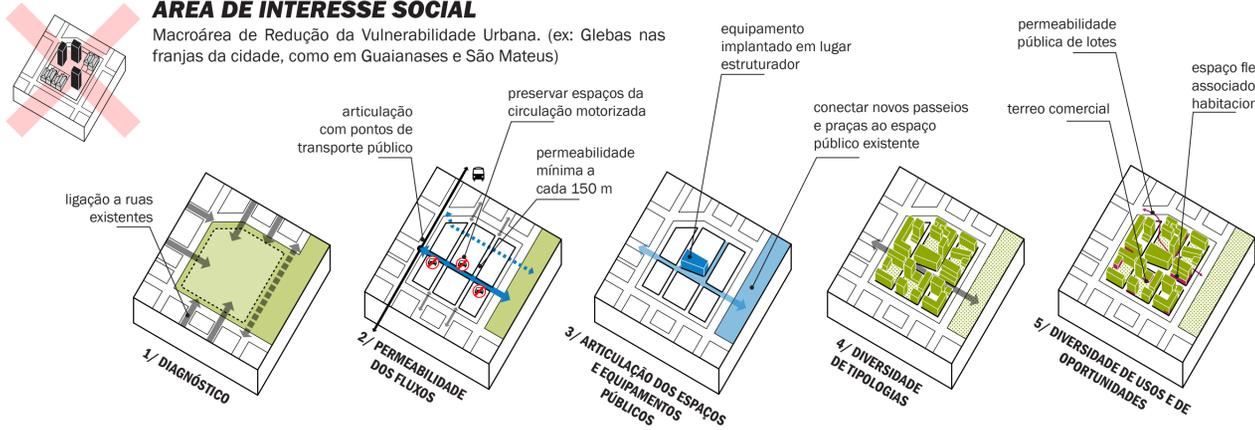


CAMPO BELO  
Condomínio residencial tipologia torre e muros altos ao redor



## ÁREA DE INTERESSE SOCIAL

Macroárea de Redução da Vulnerabilidade Urbana. (ex: Glebas nas franjas da cidade, como em Guaianases e São Mateus)

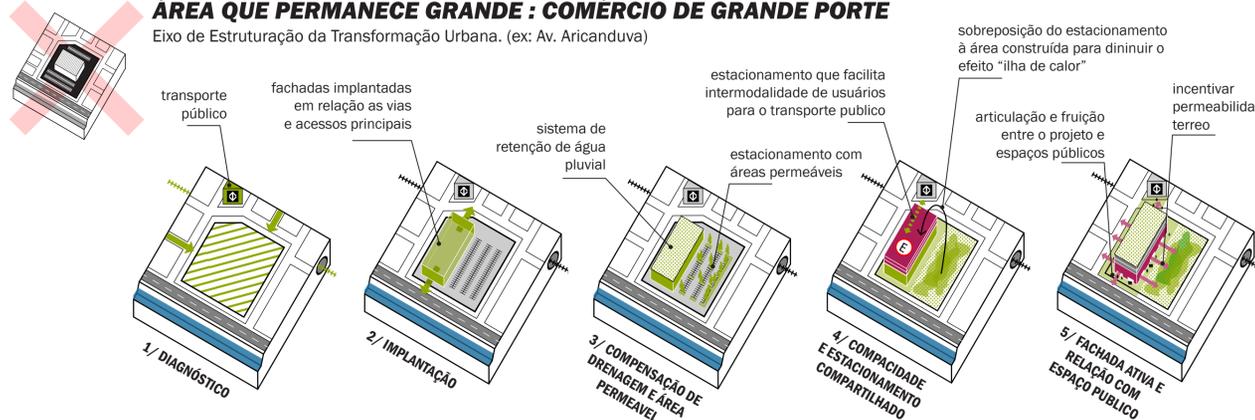


ITAQUERA  
Grandes conjuntos habitacionais monofuncionais

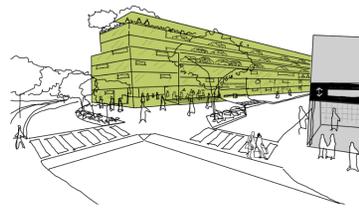


## ÁREA QUE PERMANECE GRANDE: COMÉRCIO DE GRANDE PORTE

Eixo de Estruturação da Transformação Urbana. (ex: Av. Aricanduva)



SHOPPING CENTERS  
Mooca Plaza Shopping



## EXEMPLO SANTO AMARO

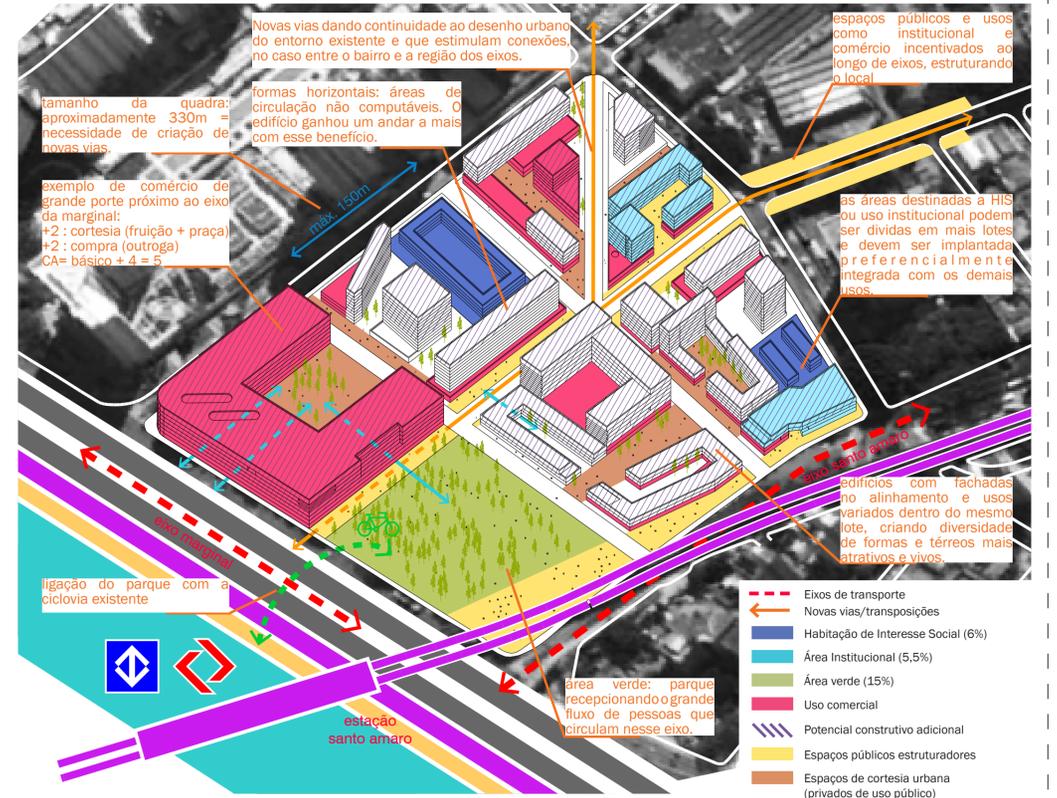
Para aprofundamento do ensaio, foi escolhido um lote real da cidade para objeto de estudo. Vale ressaltar que trata-se de um estudo preliminar, apenas para exemplificar a aplicação dos parâmetros e dos processos pelos quais passariam o projeto dessas grandes áreas. O lote escolhido encontra-se em Santo Amaro e o estudo foi baseado nos dados de aproveitamento e uso do solo do atual Plano Regional Estratégico. A intenção é demonstrar como a produção do espaço pode ser mais variada do que é atualmente, densificando com qualidade.

LEVANTAMENTO CONTEXTO



O primeiro passo seria o estudo do contexto urbano no qual o lote encontra-se inserido. Percebe-se, pelo levantamento, que o entorno do lote escolhido tem bastante oferta de equipamentos e infraestrutura disponível no entorno. O projeto, em escala urbana, deve levar em conta essa pré-existência e promover conexões.

- transporte público de massa
- ciclovia de lazer
- parque
- equipamento de lazer, cultura, eventos
- equipamento de educação
- equipamento de saúde
- equipamento administrativo



## CONCLUSÃO

Por fim, a ideia geral da proposta é promover que tanto o poder público como a iniciativa privada tenham maior responsabilidade no processo de produção da cidade e que a participação da sociedade dignifique este processo. Afinal, são espaços de enorme importância estratégica na cidade e resultam em intervenções de grande impacto à sociedade e ao espaço urbano.

Através do estudo, nota-se que há a necessidade de disciplinamento do processo de licenciamento do projeto de gleba/grande lote, adicionando a componente do processo participativo, hoje pouco efetivo. Uma possibilidade seria explorar o Estudo de Impacto de Vizinhança, previsto no Estatuto das Cidades, que pode ser incorporado ao processo de licenciamento de forma a qualificar a intervenção proposta. Nesse EIV deve constar diagnóstico da área e entorno, e contemplar parâmetros apresentados no trabalho: permeabilidade dos fluxos, conectividade, qualificação dos espaços públicos das calçadas, preexistência tipológica, uso do solo e gabaritos. Com base no diagnóstico, o proponente justifica em que medida a intervenção proposta qualifica a área e o entorno, bem como estima os impactos e demais medidas cabíveis.

Para criar garantias específicas a certos contextos urbanos, há também instrumentos complementares como o as Áreas de Intervenção Urbana (AIU) e os Planos de Bairros. Esses instrumentos complementam questões específicas locais e contextuais a serem incorporadas aos parâmetros gerais apresentados. Além de complementar, subsidiam o processo participativo proposto para a aprovação de glebas e grandes lotes. Anteriormente não regulamentados, estes instrumentos tem grande potencial de garantir os interesses públicos, a preservação e valorização de características patrimoniais.

Apesar ser uma medida que a princípio abre o 'caso a caso' das análises de intervenção, o objetivo principal aqui é destacar a importância de se especificar objetivamente os elementos básicos do ponto de vista urbanístico, para se lançar em discussão pública uma proposta como essa. Nesse sentido, compreendemos que os critérios elencados pelo trabalhos são de fato aqueles relevantes para se discutir qualidade urbanística de espaços.

De forma resumida, o processo seria:

- 1- estabelecimento de diretrizes: o poder público estabelece diretrizes de desenvolvimento para atingir o que se deseja para determinada área.
- 2- desenvolvimento de projeto urbanístico: com base nas diretrizes, o incorporador realiza diagnóstico urbanístico do entorno do terreno (EIV) em questão e realiza um projeto que envolva a escala urbana e não só o lote em si.
- 3- aprovação do projeto urbanístico: tanto o poder público (ex: prefeitura), poderá como a população (ex: fórum participativo) poderão participar e intervir no processo de aprovação do projeto urbanístico realizado.
- 4- desenvolvimento do projeto arquitetônico: após aprovação do projeto em escala urbanística, poderá ser realizado o projeto arquitetônico.
- 5- aprovação do projeto arquitetônico: o projeto é aprovado na prefeitura, conforme ocorre atualmente. No entanto este deve ficar disponibilizado para diagnóstico público.