

## 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.

O trabalho objetivado no eixo Rangel Pestana – Celso Garcia aborda o tema de um eixo de estruturação metropolitana inserido num contexto de urbanização consolidada. O potencial construtivo possibilitado pelos índices e dispositivos estabelecidos pela PDE 2014, sugerem um cenário futuro preocupante quanto aos possíveis impactos relativos à descaracterização morfológica, ao patrimônio construído e à gentrificação associada à valorização imobiliária.

## CONTEXTUALIZAÇÃO

O miolo do bairro é caracterizado como zona residencial, com comércio e serviços, que atendem as demandas dos moradores. A tipologia dessa região constitui-se de residências unifamiliares de gabarito baixo e mantém uma densidade demográfica mais baixa em relação ao eixo das avenidas Rangel Pestana e Celso Garcia.

Com o novo plano diretor aprovado, acredita-se que exista um grande potencial para que a região torne-se um eixo de estruturação urbana, com uma enorme gama de serviços e escritórios. A proposta apresentada pelo Novo Plano Diretor colide com a situação atual encontrada na área. Ao se realizar uma visita à área, percebe-se facilmente a vocação residencial que esta possui, como por exemplo as dimensões das vias no interior do bairro, a diversidade de serviço e comércio local e a predominância residencial.

Com o passar do tempo, a maioria das indústrias acabaram por sair da região, mas as vilas e seus moradores mantiveram-se em suas respectivas moradias. São eles que mantêm a vida e vivência do bairro. São os moradores mais antigos, e presenciaram todas as mudanças que a região sofreu.

Diferentemente dos terrenos e as construções abandonadas ao longo da Avenida Celso Garcia, as vilas geram uma vivência típica do bairro, e acredita-se não ser interessante a sua demolição em prol de uma nova caracterização para o bairro.

O deslocamento populacional inicia-se na década de 1930 com a periferização e o rodoviarismo como a construção da Radial Leste, do terminal urbano rodoviário Parque Dom Pedro II e a desativação da linha de bonde.

Com a Lei de Zoneamento de 1972 os índices urbanísticos que estimularam a verticalização e consequente encarecimento dos terrenos, levaram a uma exclusão sócio-espacial da área.

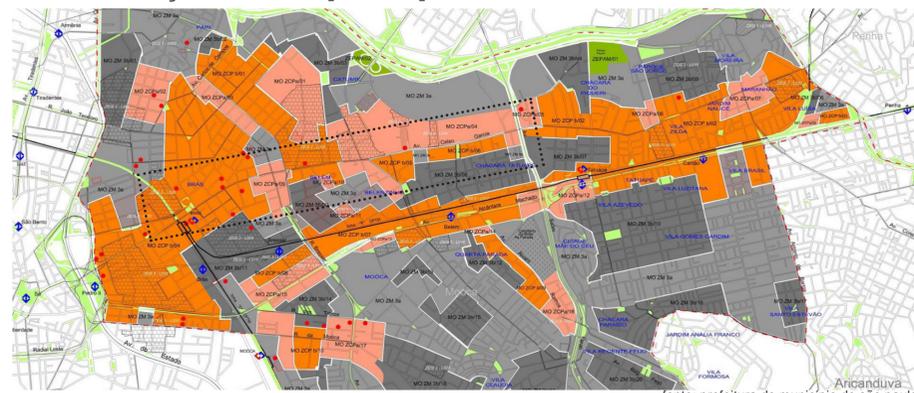
Com a implantação do metrô ao longo do leito da ferrovia (CTPM) junto a Avenida Alcântara Machado, no início dos anos 80, houve um esvaziamento da Celso Garcia, alterando muito o uso dos terrenos das edificações e as vezes até com abandono dos mesmos e direcionando o fluxo de pessoas e a dinâmica de atividades para a área do entorno da linha leste do metrô, principalmente nas proximidades das estações Brás e Bresser e bem como tornando o comércio localizado em algumas vias da área um comércio mais especializado.

O auge da degradação se deu nos anos 80 e 90 com a "desindustrialização" causando impacto nos estabelecimentos comerciais levando a um "êxodo" de trabalhadores que alimentavam a atividade comercial no local.

## DIAGNÓSTICO DAS CONDIÇÕES ATUAIS:

- grande número de cortiços
- grandes dificuldade de manter pontos comerciais
- grave quadro de degradação de imóveis
- transformação de lotes industriais em condomínios verticalizados

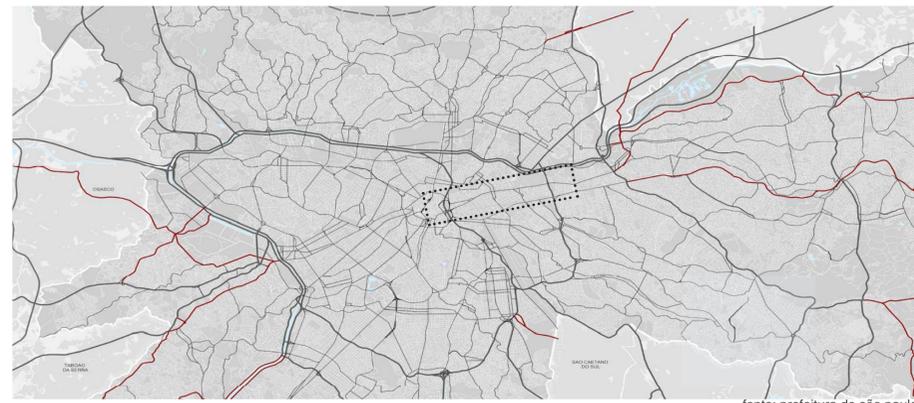
## USO E OCUPAÇÃO DO SOLO [MOOCA]



■ zona de centralidade polar - a    ■ zona mista de alta densidade -a  
■ zona de centralidade polar - b    ■ zona mista de alta densidade -b  
- - - - - identificação da área

fonte: prefeitura do município de são paulo sem escala

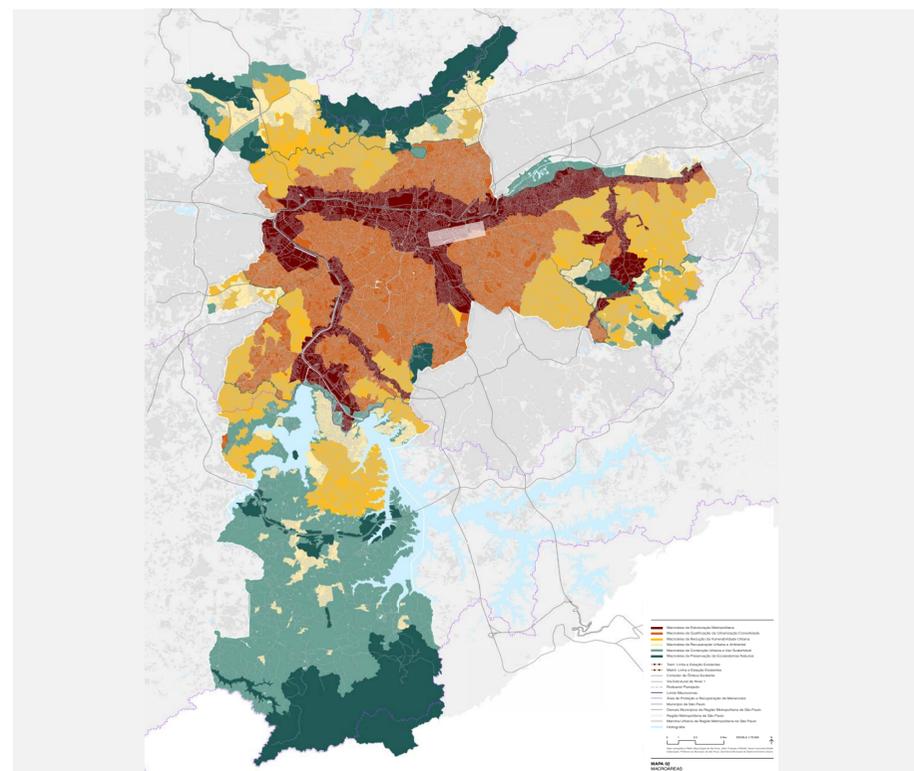
## SISTEMA VIÁRIO ESTRUTURAL



- - - - - identificação da área

fonte: prefeitura de são paulo sem escala

## MACROÁREAS

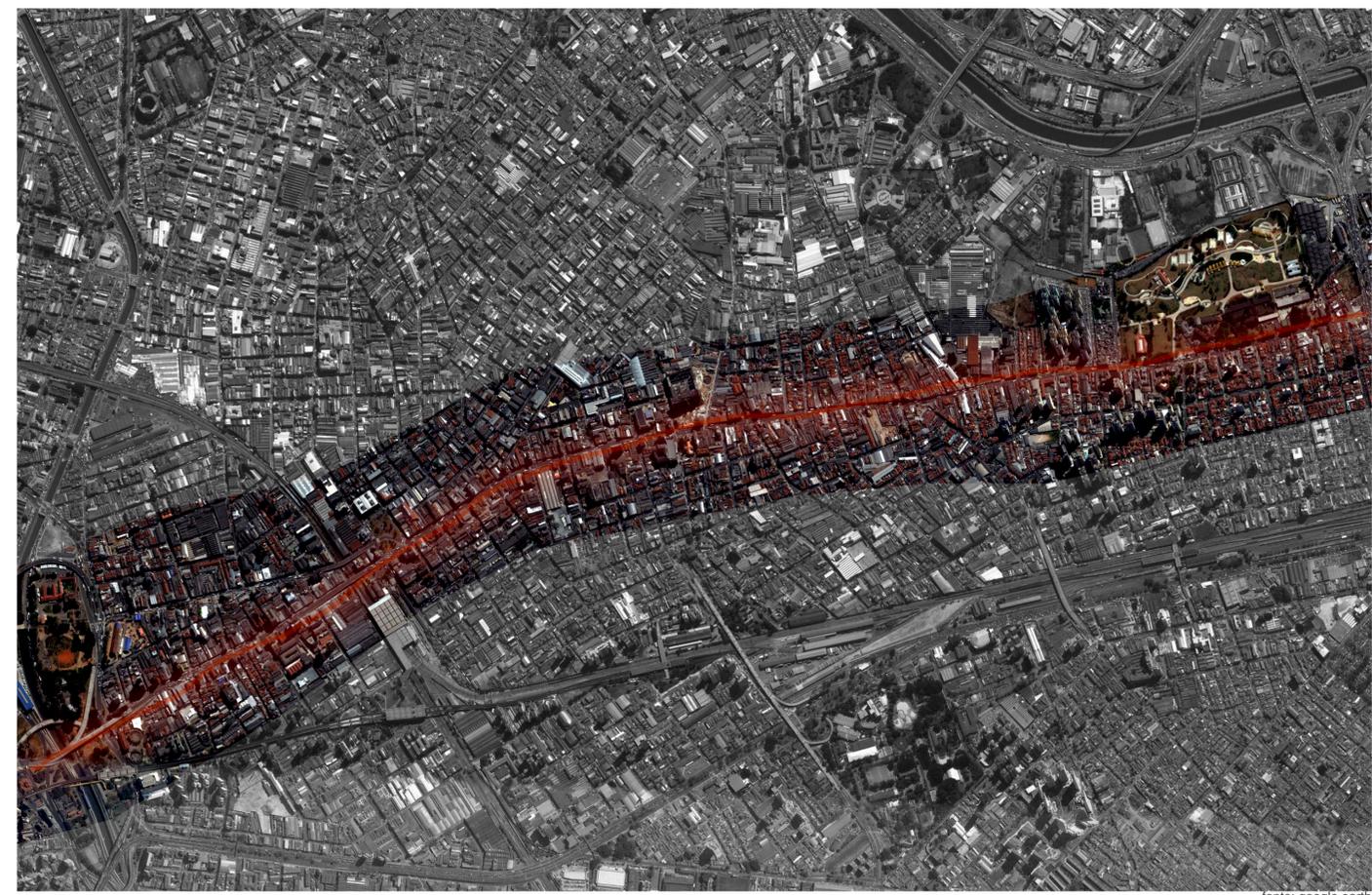


■ macroárea de estruturação metropolitana

IDENTIFICAÇÃO DA ÁREA

fonte: prefeitura de são paulo sem escala

## IMAGEM AÉREA DO LOCAL



■ identificação da área

fonte: google earth sem escala

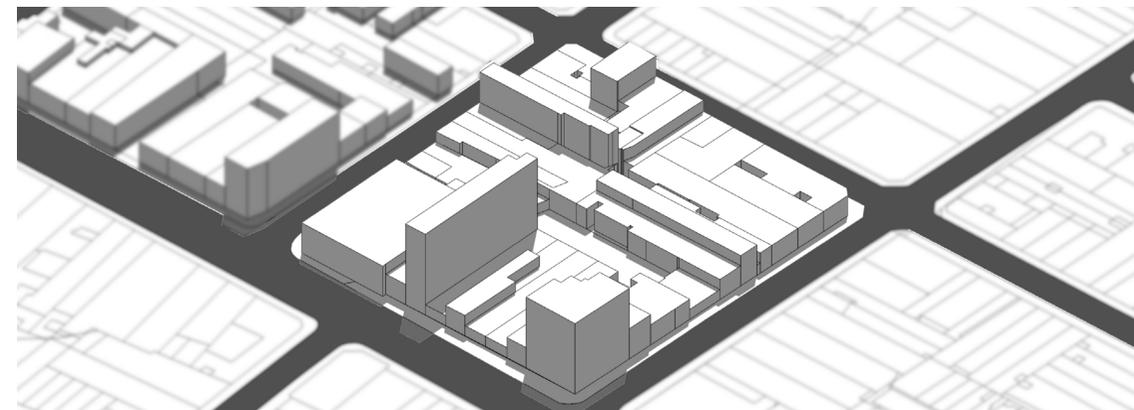
## TABELA DE CARACTERÍSTICAS DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

PLANO REGIONAL ESTRATÉGICO DA SUBPREFEITURA DA MOOCA - PRE - MO  
 QUADRO Nº 4 do Livro XXV - Anexo à Lei nº 13.885, de 25 de agosto de 2004  
 CARACTERÍSTICAS DE APROVEITAMENTO, DIMENSIONAMENTO E OCUPAÇÃO DOS LOTES

CARACTERÍSTICAS DAS ZONAS DE USO	ZONA DE USO	COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO			CARACTERÍSTICAS DE DIMENSIONAMENTO E OCUPAÇÃO DOS LOTES				RECUOS MÍNIMOS (m)				
		MÍNIMO	BÁSICO	MÁXIMO	TAXA DE OCUPAÇÃO MÁXIMA	TAXA DE PERMEABILIDADE DE MÍNIMA	LOTE MÍNIMO (m²)	FRENTE MÍNIMA (m)	GABARITO DE ALTURA MÁXIMO (m)	FRENTE	FUNDOS E LATERAIS		
ZONAS DE USO RESIDENCIAL E COMERCIAL	ZONA PREDOMINANTEMENTE INDUSTRIAL	ZPI	0,10	1,00	1,50	0,70	0,15	500 m²	15,00 m	15,00 m	5,00 m	NÃO EXIGIDO	(e) (d)
	ZM - ALTA DENSIDADE	ZM - 3a	0,20	2,00	2,50	0,5 (a)	0,15	125 m²	5,00 m	SEM LIMITE	5,00 m (b)	NÃO EXIGIDO (d)	(c) (d)
		ZM - 3b	2,00	3,00									
ZONA CENTRALIDADE POLAR OU LINEAR	ZCP ou ZCL - a	0,20	1,00	2,50	0,70	0,15	125 m²	5,00 m	SEM LIMITE	5,00 m (b)	NÃO EXIGIDO (d)	(c) (d)	
	ZCP ou ZCL - b		2,00	4,00									
ZONAS ESPECIAIS	ZONA ESPECIAL DE PRESERVAÇÃO AMBIENTAL	ZEPAM	(e)	0,1 (f)	0,1 (f)	0,10	0,90	estudo de cada caso pelo Executivo		estudo de cada caso pelo Executivo			
	ZONA ESPECIAL DE PRESERVAÇÃO CULTURAL	ZEPEC	Parâmetros da zona de uso em que se situa o bem imóvel representativo (BIR) ou a área de urbanização especial (AUE) ou a área de proteção paisagística (APP), enquadrado como ZEPEC, observadas as disposições específicas da Resolução de tombamento quando houver.										

NOTAS:  
 a) ver artigo 192 da Parte III desta lei, quanto à taxa de ocupação na ZM para edificações com até 12 metros de altura  
 b) ver artigo 185 da Parte III desta lei, quanto ao recuo mínimo de frente em ZM, ZCP, ZCL, ZPI e ZEIS  
 c) ver artigo 186 da Parte III desta lei quanto aos recuos mínimos laterais e de fundos para edificações com altura superior a 6,00 metros  
 d) ver §1º e §2º do artigo 186 desta lei, quanto aos recuos para atividades industriais, serviços de armazenamento e guarda de bens móveis e oficinas  
 e) não se aplica o instrumento do PDE da Utilização Compulsória nessas zonas  
 f) respeitadas as disposições da Legislação Ambiental vigente

## QUARTEIRÃO EXISTENTE



R. MILLER x AV. CELSO GARCIA x R. MARIA MARCOLINA

sem escala

## FOTOS DA ÁREA SET/2014



prefeitura de são paulo

## DIRETRIZES

A área de estudo é compreendida entre o Parque D. Pedro II e a Av. Salim Farah Maluf, no eixo das avenidas Rangel Pestana e Celso Garcia, sob jurisdição da Subprefeitura da Mooca. O Plano Diretor Regional de 2014 classifica a região da Subprefeitura da Mooca como uma Macroárea de Estruturação Metropolitana, dentro da Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana (Seção I, §1), dentro dos Setores I e III, onde Setor I - Orla Ferroviária e Fluvial (dentro do subsetor Arco Leste e Arco Tietê), e Setor III – Central.

O Plano Diretor Estratégico orienta: “os objetivos da Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana são:

I - promoção da convivência mais equilibrada entre a urbanização e a conservação ambiental, entre mudanças estruturais provenientes de grandes obras públicas e privadas e as condições de vida dos moradores;”

## ZONEAMENTO:

Segundo novas proposições realizadas pela Prefeitura da Cidade de São Paulo, esta área estudada encontra-se num Eixo de Estruturação Urbana, onde propõe-se novo zoneamento para o miolo do bairro estudado: Zona de Centralidade.

Este miolo de bairro cuja morfologia é em sua maior parte constituída por habitação unifamiliar será destruída pelos novos empreendimentos provenientes dos índices do novo zoneamento, onde é proposta uma Zona de Centralidade, que não deve existir em detrimento das zonas residenciais.

Dentro do Eixo de Estruturação e Transformação Urbana (mapa 3º do PDE), pode-se localizar a Avenida Celso Garcia, onde é proposto um “Corredor de Ônibus Municipal” para 2016. Dessa forma, o eixo da avenida e parte de seu entorno é classificado como “Área de Influência” e “Área de Influência para 2016”, potencialmente aptos ao “adensamento construtivo e populacional e ao uso misto entre usos residenciais e não residenciais” (Seção VIII, art. 75).

As áreas de influência definidas pela faixa de influência (de 150m a 300m) a partir dos pontos de embarque/desembarque no corredor de transporte devem ser revistas, uma vez que são sobrepostas umas às outras. Contestamos o alto coeficiente de aproveitamento consequente no interior do bairro, que transforma negativamente a dinâmica de bairro residencial há muito consolidada.

Há também a presença de bens tombados de Patrimônio Histórico, que se encaixam na ZEPEC (Zona Especial de Preservação Cultural), os quais são legislados pelos órgãos de preservação de diferentes instâncias, como o Conpresp, Condephaat e Iphan.

A região estudada possui parte de seu eixo dentro da área envoltória dos bens tombados, que pode restringir o coeficiente de aproveitamento, taxa de ocupação, recuos e outros índices, de acordo com a relação de ambiência entre o patrimônio e seu contexto urbano. Estas áreas envoltórias são, por muitas vezes, sobrepostas, o que restringe a real adoção dos índices e parâmetros de crescimento indicados pelo zoneamento proposto pelo PDE.

## USO E OCUPAÇÃO DO SOLO PROPOSTO

	Características da Zona	Zona de Uso	Coeficiente de Aproveitamento			Características de uso e ocupação dos lotes		Recuos Mínimos
			Mínimo	Básico	Máximo	Taxa de ocupação máxima	Taxa de permeabilidade de mínima	
EIXO DE ESTRUTURAÇÃO URBANA	ZONA MISTA ALTA DENSIDADE	ZM - 3a ZM - 3b	0,2	1	4	0,7	0,15	5 (a)/ 3(b)
	ZONA ESPECIAL DE PRESERVAÇÃO CULTURAL (c)	ZEPEC	0,2	1	2 (d)	0,5	0,15	5 (e)

(a) Recuo não edificante no térreo, destinado a criar alargamento da calçada e qualificar o espaço de fruição pública, para as quadras lineares ao eixo das avenidas, sendo que o corpo da edificação deve iniciar no alinhamento do recuo.

(b) Recuo não edificante no térreo, destinado a criar alargamento da calçada e qualificar o espaço de fruição pública, para as quadras lineares ao eixo das vias coletoras, sendo que o corpo da edificação deve iniciar no alinhamento do recuo.

(c) Parâmetros da zona de uso em que se situa o bem imóvel representativo (BIR) ou a área de urbanização especial (AUE) ou a área de proteção paisagística (APP), enquadrado como ZEPEC, observadas as disposições específicas da Resolução de Tombamento quando houver.

(d) O coeficiente poderá chegar a 4 somente com a utilização do instrumento de transferência do direito de construir.

(e) Caso o bem tombado seja recuado em relação ao alargamento da calçada, os novos empreendimentos deverão manter-se alinhados ao primeiro.

## PROPOSTAS

• Desapropriação de lotes a fim de criar permeabilidade e fruição pública ao miolo de quadra em possíveis situações de lotes subutilizados

• Função social da propriedade

Cota de Solidariedade – considera-se a possibilidade de adoção de cota de solidariedade de 10% da área construída no mesmo edifício, se não houver alternativa de outro local.

• A Taxa de Permeabilidade deve ser acompanhada de outros quesitos, que permitam qualificação ambiental em conjunto da Cota Ambiental, tais como:

Terraços-jardim  
Horta urbana  
Reserva e Tratamento de águas pluviais  
Captação de energia solar

• Índices urbanísticos para a área, para os novos empreendimentos nas quadras inseridas no Eixo de Estruturação Urbana localizado nas avenidas Rangel Pestana e Celso Garcia, propõe-se:

CA = 4  
TO = 0,7  
TP = 0,15

## RECUO FRONTAL

No eixo das Avenidas Rangel Pestana e Celso Garcia 5m (não edificante no térreo, destinado a criar alargamento da calçada e qualificar o espaço de fruição pública, sendo que o corpo da edificação deve iniciar no alinhamento do recuo);

No eixo das vias coletoras

3m (não edificante no térreo, destinado a criar alargamento da calçada e qualificar o espaço de fruição pública, sendo que o corpo da edificação deve iniciar no alinhamento do recuo);

## RECUOS LATERAL E DE FUNDO

Inexistente

## FACHADA ATIVA

O cumprimento deste quesito poderá ter como incentivo aumentar em 0,5 o coeficiente de aproveitamento.

## FRUIÇÃO ESPAÇO SEMIPÚBLICO/PRIVADO

40 a 70%

O cumprimento deste quesito poderá ter como incentivo aumentar em 0,25 o coeficiente de aproveitamento.

## VAGAS DE ESTACIONAMENTO

Residencial:

- 1 vaga por unidade habitacional – subsolo não computável  
- Vagas adicionais: subsolo computável

Comercial e serviços:

- 1 vaga a cada 50m<sup>2</sup> de área construída.

## DENSIDADES

O aumento das densidades construtivas e populacional está condicionado ao suporte da infraestrutura local.

Varição de Densidade ao longo do eixo Rangel Pestana/Celso Garcia
85,32 - 225,09 hab/ha
Varição proposta Ensaios Urbanos
600 - 800 hab/ha

## DIRETRIZES [TRANSPORTE]

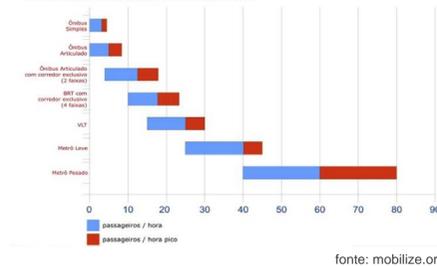
Deve-se propor um tipo de transporte de maior carregamento e que atenda as demandas para a área, enfatizando o eixo das avenidas estudadas, que possuem dinâmica específica em relação ao miolo do bairro, retirada dos ônibus do miolo do bairro e prever o descarregamento de parte das pessoas que usam ônibus no metrô proposto de Guarulhos:

Para se viabilizar qualquer solução proposta na região das Avenidas Rangel Pestana e Celso Garcia, adota-se a implantação de transporte público coletivo VLT (Veículo Leve sobre Trilhos) ao longo do eixo destas avenidas, considerado um modal de transporte de média capacidade [ver tabela comparativa entre modais]. Esta decisão permite o aproveitamento do potencial dos parâmetros urbanísticos propostos para a área de estudo.

## TABELA COMPARATIVA ENTRE MODAIS

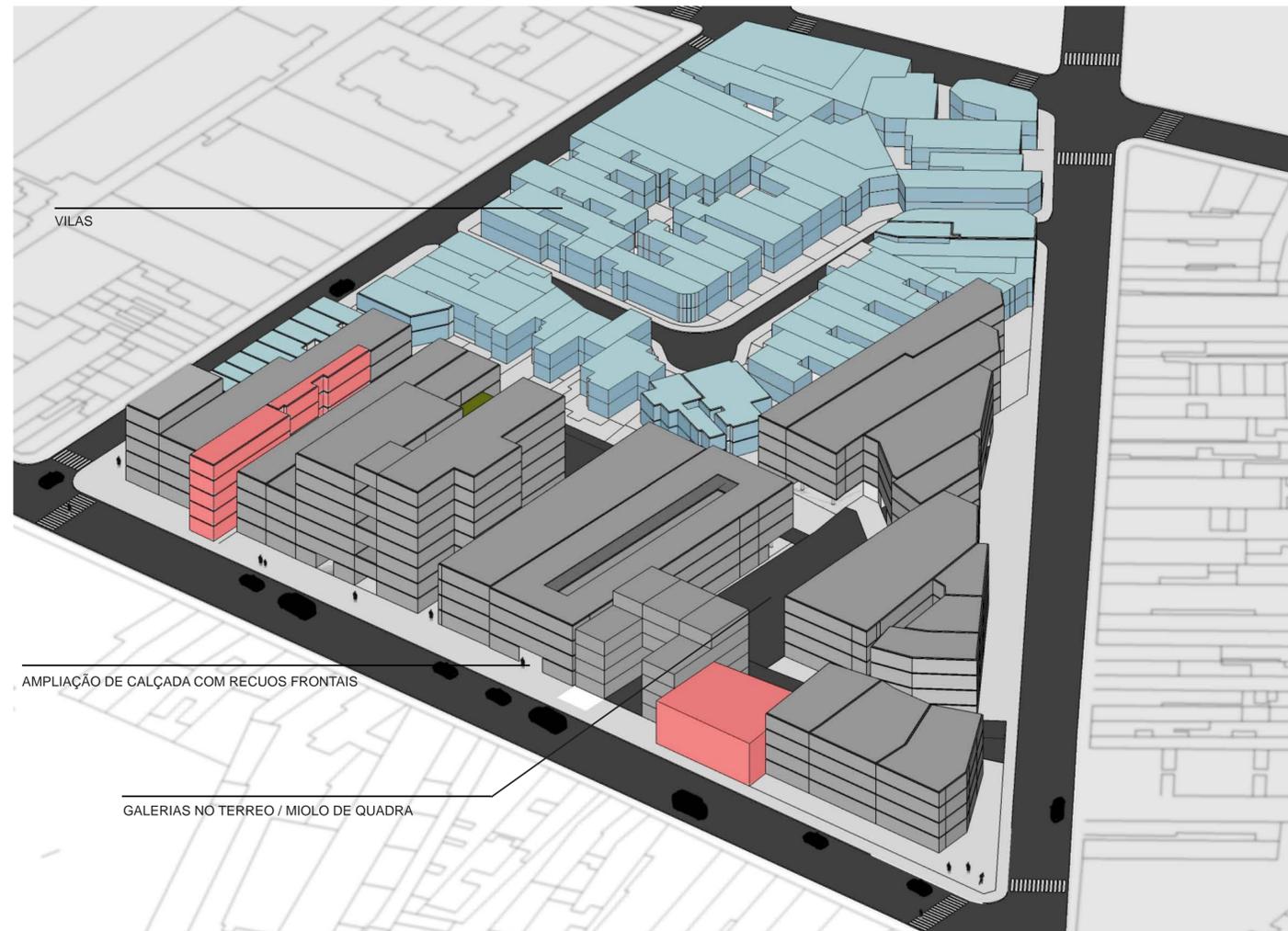
### Capacidade de Oferta – Comparação entre Modos

Capacidade de Transporte de Diferentes Modos:



fonte: mobilize.org.br

## SINTESE DA PROPOSTA



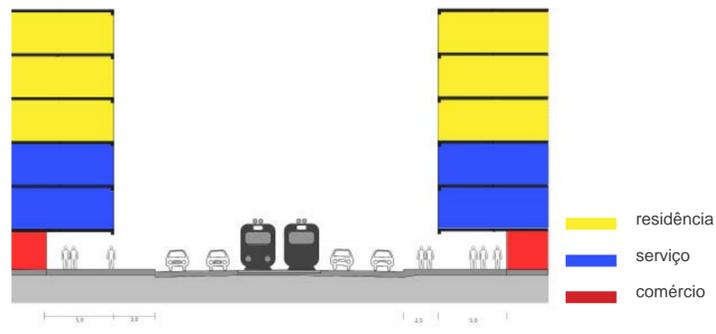
R. BELEM x AV. CELSO GARCIA x R. MARTIM AFFONSO

edifícios existentes edifícios projetados vilas existentes

sem escala



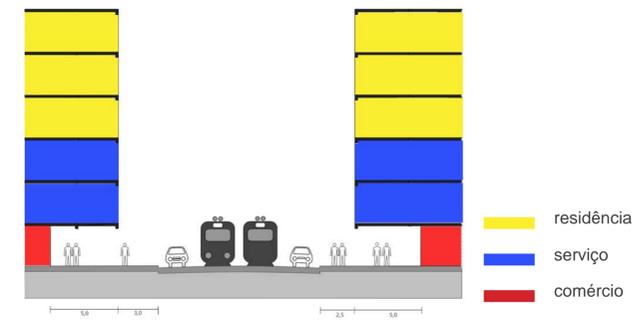
## PROPOSTA VLT PARA A CELSO GARCIA



CORTE DA CELSO GARCIA COM A PROPOSTA DO VLT

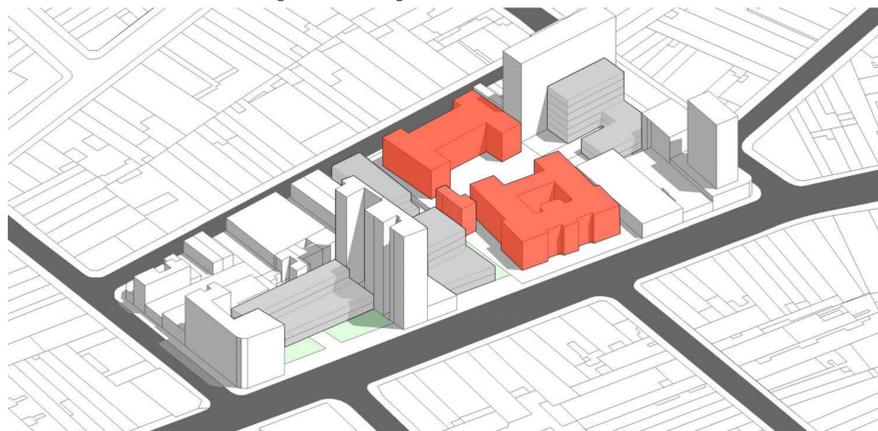
USO PROPOSTO

## PROPOSTA VLT PARA A CELSO GARCIA



CORTE DA CELSO GARCIA COM A PROPOSTA DO VLT [situação de compartilhamento de vias]

**PATRIMÔNIO HISTÓRICO [TOMBADO]**



R. MARIA MARCOLINA x AV. RANGEL PESTANA x R. DR. RICARDO GONÇALVES  
 bem tombado | edifício existente | edifício proposto  
 sem escala

**CASO ESPECÍFICO**

Transferência do potencial construtivo: é possível transferir a área resultante da diferença entre o potencial construtivo utilizado e o potencial construtivo máximo, do lote classificado como ZEPEC, para determinadas áreas

Outorga Onerosa do potencial construtivo adicional: possibilidade de ser utilizada a outorga onerosa também em imóveis classificados como ZEPEC.

fonte: gestaourbana.prefeitura.sp.gov.br/a-preservacao-do-patrimonio-cultural-da-cidade/

**PATRIMÔNIO HISTÓRICO**

Índices urbanísticos para área envoltória de Patrimônio Histórico:

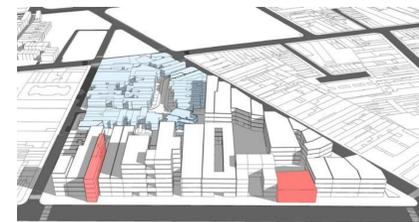
Gabarito escalonado

Lotes que façam divisa com lotes onde haja bens tombados:

CA = 2  
 TO = 0,5  
 TP = 0,15  
 RECUO FRONTAL = 5m (não edificante no térreo, destinado ao alargamento da calçada)

Caso o bem tombado seja recuado em relação ao alargamento da calçada, os novos empreendimentos deverão manter-se alinhados ao primeiro.

**PROPOSTA**



R. BELEM x AV. CELSO GARCIA x R. MARTIM AFFONSO  
 sem escala

edifícios existentes | vilas existentes | áreas verdes | edifícios projetados

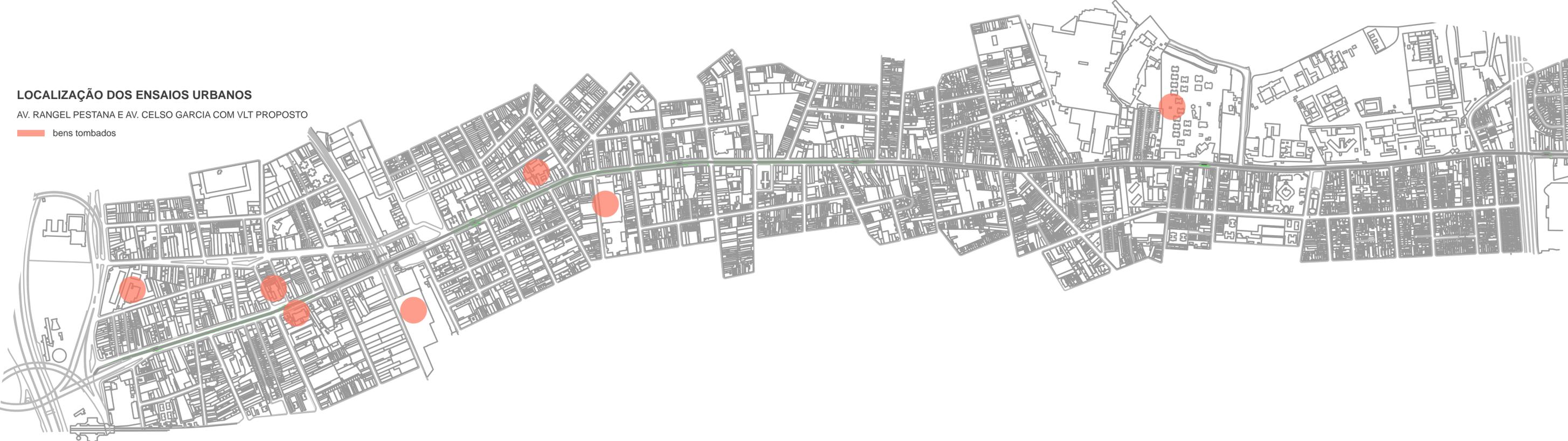


R. BELEM x AV. CELSO GARCIA x R. MARTIM AFFONSO

**LOCALIZAÇÃO DOS ENSAIOS URBANOS**

AV. RANGEL PESTANA E AV. CELSO GARCIA COM VLT PROPOSTO

bens tombados



**PROPOSTA**



R. MARQUES DE ABRANTES x AV. CELSO GARCIA x R. ENG. ANDRADE JUNIOR  
 edifício proposto | vilas existentes | áreas verdes  
 sem escala

**PROPOSTA**



R. MARQUES DE ABRANTES x AV. CELSO GARCIA x R. ENG. ANDRADE JUNIOR  
 edifício proposto | vilas existentes | áreas verdes  
 sem escala

**PROPOSTA**



R. MARQUES DE ABRANTES x AV. CELSO GARCIA x R. ENG. ANDRADE JUNIOR  
 edifício proposto | vilas existentes | áreas verdes  
 sem escala