

A cidade de São Paulo, apesar de sua existência relativamente recente - cerca de quatro séculos - constitui uma das maiores metrópoles do mundo. Sua velocidade de transformação é vertiginosa; desenvolve-se sobre si mesma dia após dia. E, neste processo de substituição, perdem-se muitos dos testemunhos físicos de sua história, que constituem seu patrimônio ambiental e cultural urbano.



Localização em planta baixa



Plano de Massa da Intervenção

Legenda

- Área de Intervenção
- Vale anhangabau
- Institucional
- cultural
- Ocupação Irregular
- Serviço e Comercio
- Plano de Massa do entorno

Caracterização da área de intervenção

Com a dimensão de aproximadamente 40 mil m², a área de intervenção está situada nas proximidades da Rua Conselheiro Crispiniano, Viaduto do Chã, Praça Ramos de Azevedo, Vale do Anhangabaú e o beco Abelardo Pinto.

Na área observa-se a existência de edificações habitacionais, comerciais e de prestação de serviço, com destaque para os edifícios históricos e culturais de referência nacional, como Teatro Municipal e Palácio dos Correios, além de áreas de convivência pública, como o boulevard São João, Vale do Anhangabaú e Praça Ramos de Azevedo.

Outro aspecto é que a área de intervenção possui edificações e salas comerciais que abrigam atividades econômicas e financeiras de grande relevância ao país, como a bolsa BM&FBOVESPA. Vale frisar ainda que a área dispõe de metrô para facilitar o acesso à outras áreas empresariais da cidade, como avenida Paulista e Faria Lima.

Trata-se, portanto, de uma região de alta densidade urbana onde coexistem traços arquitetônicos históricos, culturais e de urbanização contemporânea, contextos prevalentes de uma grande metrópole como a cidade de São Paulo que evidenciam necessidades de intervenção.

Sendo assim, objetiva-se o desenvolvimento de um pólo urbanístico de uso sustentável e colaborativo, integrando as potencialidades históricas, culturais e econômicas da localidade.

Diagnóstico da área de intervenção

Potencialidades

- Presença de edificações com traços históricos e culturais
- Presença de edificações que abrigam atividades empresariais e financeiras
- Alta densidade urbana



Palacio dos correios



Teatro Municipal



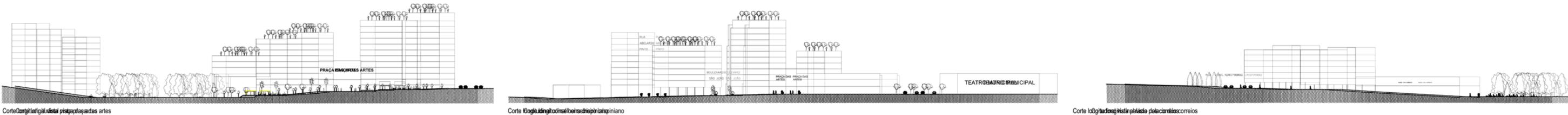
Praça das Artes



Problemas

- Mobilidade urbana deficiente
- Traços históricos e culturais não conectados à urbanização contemporânea
- Existência de algumas vias estreitas e sem saída
- Baixa área de permeabilidade
- Marginalização social
- Edificações com apropriação irregular





Proposta de intervenção

Em atendimento ao Plano Diretor Estratégico (PDE) - Lei 16.050/14 e observando a nova lei de zoneamento urbano de São Paulo (Lei 13.885/04), propõe-se o desenvolvimento de um pólo urbanístico de uso sustentável e colaborativo, integrando as potencialidades históricas, culturais e econômicas da localidade. Suas principais características são:



- **Melhoria do desenho e da forma urbana**
Fruição de quadra e lote na área de intervenção, ampliação do gabarito de altura e adoção de fachada ativa nas edificações propostas.



- **Fortalecimento da dimensão social**
Revitalização das fachadas das edificações abandonadas e invadidas e uso habitacional de interesse social. Destaca-se também o desenvolvimento de edificação para abrigar a “Cooperativa & Ateliê: Inclusão Social” que ofertará oficinas de artes, reciclagem, educação sustentável e atuará também na capacitação profissional e inclusão dos moradores da HIS em parceria com SESC, FIESP, Prefeitura Municipal, empreendedores e comerciantes locais.



- **Equilíbrio da oferta de emprego e moradia**
Desenvolvimento de edificações de uso comercial e de serviços para apoio aos moradores da região, incluindo lanchonetes, mercados, padarias e serviços diversos, cuja mão de obra poderá ser suprida pelos moradores das habitações de interesse social que serão revitalizadas na região (Fachada Ativa).

- **Integração e preservação dos traços urbanos históricos, culturais e contemporâneos**
Desenvolvimento de edificações de uso residencial home-office para abrigar empreendedores, com possibilidade de uso compartilhado de salas de reunião, visto que a área dispõe de atratividades empresariais, financeiras e culturais. Vale destacar que a cidade de São Paulo dispõe de uma legislação municipal de incentivo ao empreendedorismo inovador, além disso, possui parque tecnológico, incubadoras de empresas e universidades que estimulam de surgimento e a permanência de novos empreendedores no município. Destaca-se que as edificações propostas estão próximas ao metrô, facilitando o acesso a outras áreas empresariais da cidade, como avenida Paulista e Faria Lima.
- **Atribuição de maior qualidade ambiental**
Utilização de telhado verde nas edificações propostas, piso permeável no corredor cultural e intensificação de arborização no corredor cultural.

- **Viabilização da mobilidade urbana**
Ampliação da via Conselheiro Crispiniano. Integração da praça Ramos de Azevedo ao corredor cultural proposto no boulevard São João. Abertura do térreo das edificações inseridas no boulevard São João para integração com a rua Abelardo Pinto que atualmente é um beco. Outro aspecto relevante é a revitalização do boulevard São João com circulação exclusiva para pedestres, piso integrado ao novo eixo cultural proposto, criação de patamares no meio do boulevard para exposição de novos projetos e artigos vindos da “Cooperativa & Ateliê: Inclusão Social”. Destaca-se ainda que o boulevard terá integração com as estações de metro Anhangabaú e São Bento por meio de ciclofaixas. Propõe-se também bares voltados para o boulevard para incentivar o movimento durante a noite por parte dos empreendedores residentes na região e nos finais de semana.