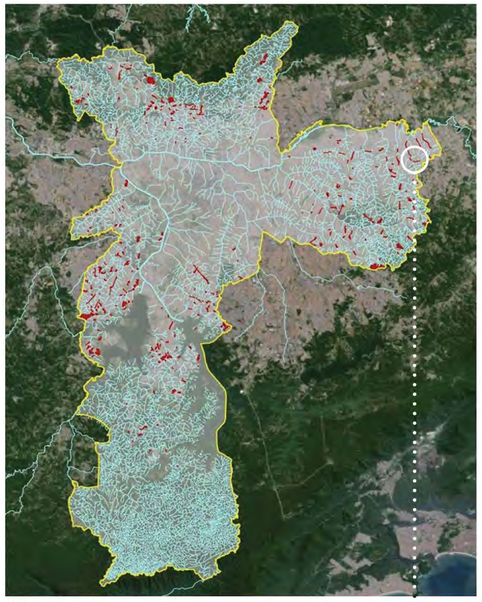
QUALIFICAÇÃO URBANO-AMBIENTAL EM ÁREAS DE RISCO
CÓRREGO TIJUCO PRETO - ITAIM PAULISTA



MAPA MUNICÍPIO DE SÃO PAULO

CURSOS D´ÁGUA X ÁREAS DE RISCO

Foto aérea do Córrego Tijuco Preto

Autor desconhecido

"TRÊS MIL FAMÍLIAS VIVEM ÀS MARGENS DO CÓRREGO TIJUCO PRETO"

http://mural.blogfolha.uol.com.br/2012/08/23/tres-mil-familias-vivem-nas-magens-de-corrego-no-itaim-paulista

Saturadas, Favelas se verticalizam em SP

http://www1.folha.uol.com.br/fsp/cotidian/ff1407200801.htm

Obras previnem enchentes no Itaim Paulista

A Subprefeitura Itaim Paulista vem trabalhando na reforma de bocas de lobo nas Avenidas Córrego Tijuco Preto e João Batista Santiago. A medida visa prevenir possíveis enchentes na região

http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/subprefeituras/itaim_paulista/noticias/?p=36924

Em Paraisópolis, moradores constróem casas de até 7 andares

http://mural.blogfolha.uol.com.br/2014/04/10/em-paraisopolis-moradores-constroem-casas-de-ate-sete-andares/

Córrego Itaim transborda e coloca parte da Zona leste de SP em alerta

http://g1.globo.com/sao-paulo/noticia/2014/12/corrego-itaim-transborda-e-coloca-parte-da-zona-oeste-de-sp-em-alerta.html

Tijuco, em Tupi, significa "brejo". Brejo Preto.

Lugar marginal, periférico, favela, quebrada. Local de muitos bares, pequenas e autônomas igrejas evangélicas, garagens, ciganos. Onde se ouve rap e funk, mas também pagode, sertanejo, axé e forró. Aos domingos matinais destacam-se os hinos religiosos das igrejas-garagens. Lugar de muitas culturas ou, sobretudo, de uma cultura múltipla, multifacetada. Nas paredes é comum ver os números 15 3 3, números que correspondem à letras no alfabeto Yorubá: P C C (Primeiro Comando da Capital). Junto aos números, compondo o recado, o símbolo do equilíbrio, Yin Yang.
À meia altura do sopé do brejo, o contraste inevitável: a Escola Estadual Soldado Éder Bernardes dos Santos, que atende 1.290 alunos, lado a lado com uma edificação fortificada em altas paredes, a Fundação Casa. Esta penitenciária juvenil se ocupa, em área similar à da escola, de 62 jovens detentos, ou seja, atende a aproximadamente 5% dos jovens da escola, mas com uma infraestrutura muito mais custosa. Faz pensar nos totens, fatos urbanos, e o quanto contribuem para o significado do bairro, e as dinâmicas da comunidade.

Tijuco Preto, curso d'água que conforma uma das menores **BACIAS HIDROGRÁFICAS** da zona leste do Município de São Paulo. Bacia esta que, segundo o novo Plano Diretor Estratégico de 2014 (PDE), conforma uma **UNIDADE MÍNIMA DE PLANEJAMENTO**. Ora, tal conceito já aparece no Plano Regional Estratégico de 2004 (PRE) para a Subprefeitura do Itaim Paulista, onde inclusive propõe-se, para a área lindeira ao córrego, a projeção de um parque linear. Tal área também consta no Plano Municipal de Habitação de 2009 (PMH), que caracteriza a ocupação junto ao córrego como área de risco. Contudo, tal área, estimada hoje em 2.000 domicílios, já é uma ocupação antiga, que começou em 1967. Doravante, mesmo constando de análise e proposições do PRE 2004 e PMH 2009, essa área específica não possuí um planejamento sequencial, o que define bem a atual situação de marginalidade e deriva.

Dessa forma, se estabelece uma dialética e, ao mesmo tempo, uma dicotomia. Enquanto o Plano Diretor orienta uma diretriz de estruturação metropolitana, de cima para baixo, a bacia hidrográfica, unidade mínima de planejamento, problematiza a questão de uma política comunitária e de uma gestão ambiental. Tal problema, que pode indicar uma futura autonomia e descentralização dos processos constituintes das dinâmicas do território, sugere de antemão um **MODO MICRO** de análise e proposições, tanto de planejamento quanto de ações projetuais.

Buscando contribuir para a revisão da Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do solo, fase subsequente ao PDE 2014 e preliminar ao futuro PRE 2015, propusemos o olhar micro para o problema inevitável de reassentamento e qualificação ambiental, bem como a gradativa transformação ambiental, que se pretende paradigmática. Assim, nos atemos ao conceito de **ENCAIXES URBANOS**, factível à uma porção morfologicamente mais homogênea da microbacia. Observamos vários lotes não ocupados, que implicaram na seguinte equação: existe uma área cheia (a orla ribeirinha) que deveria estar vazia (o parque linear); e existem pequenas áreas no perímetro das quadras de miolo do bairro que estão vazias, e poderiam estar cheias. **CHEIOS QUE DEVERIAM ESTAR VAZIOS, VAZIOS QUE PODERÃO SER PREENCHIDOS.** Acreditamos que tal equação responde, ainda, a um posicionamento contrário à tabula rasa dos grandes conjuntos habitacionais (COHAB's, CDHU's, etc). Este modus operandi atual da demanda habitacional, além de desconsiderar as pré -existências dos bairros em que se instalam, produzem formas edificatórias e morfologias urbanas que não correspondem a toda riqueza cultural que, mesmo com as dificuldades relatadas, definem e caracterizam o bairro, construído de maneira autônoma e às duras penas. Entendemos que, ao contrário dos blocos massivos, podemos pensar e devemos propor soluções pontuais: **ACUPUNTURA URBANA**. Afinal, tais soluções, quando vistas no conjunto do território (bacia hidrográfica) respondem muito bem tanto em termos de áreas necessárias quanto de melhor adaptação à realidade e cultura local.

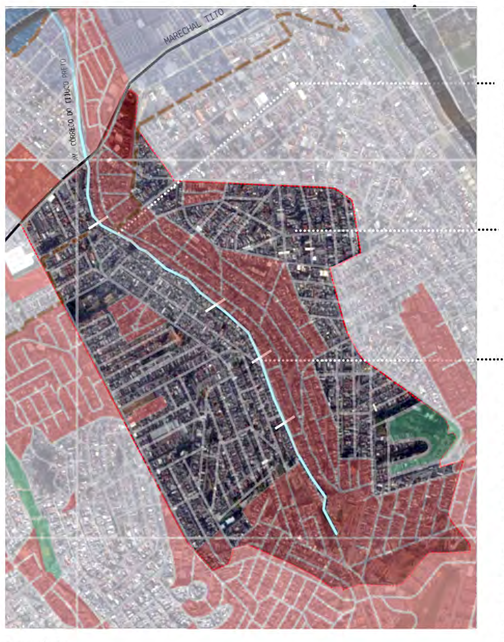


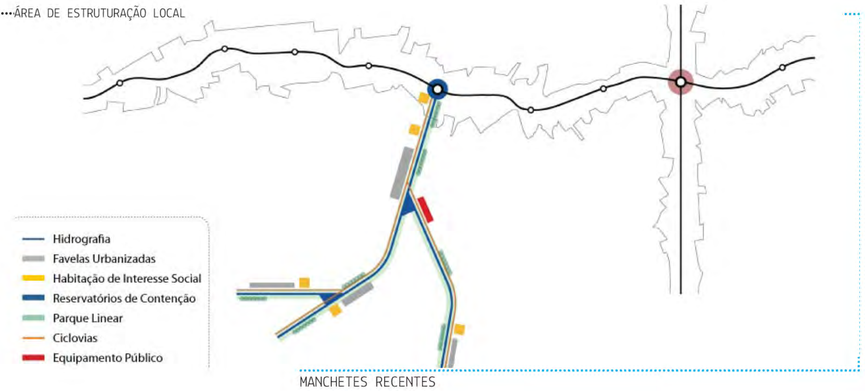
FOTO ÁREA

MICROBACIA TIJUCO PRETO X ZONEAMENTO PROPOSTO

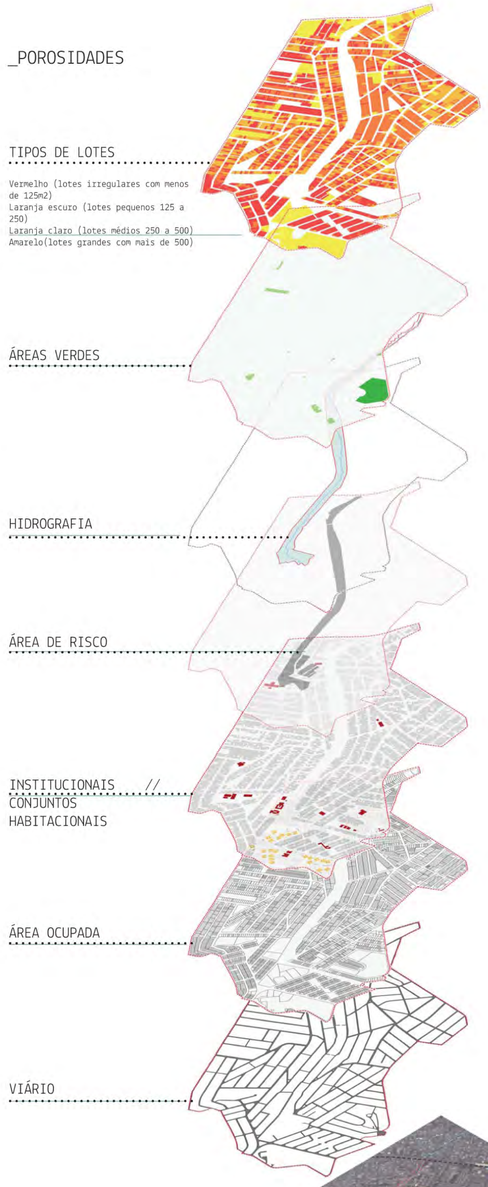
Tomando como premissa o respeito à geografia e a urgência da renaturalização das orlas dos cursos d'água (quatro principais córregos que cortam a Av. Marechal Tito), a intervenção tem como diretriz a criação de um eixo infra-estrutural-ambiental de lazer materializado por um parque linear que estrutura e articula habitação, espaço público e equipamentos urbanos.

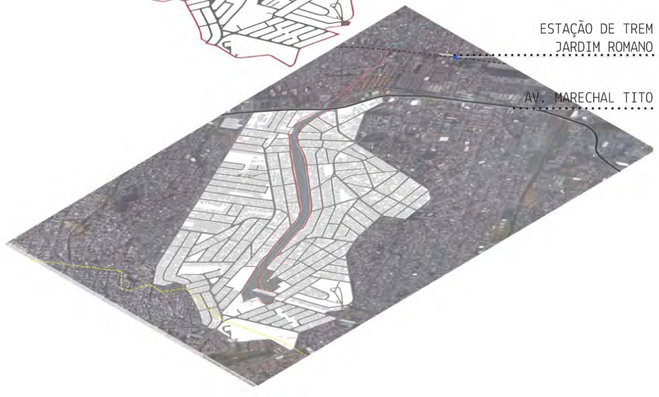
O eixo do Córrego do Tijuco tem em suas extremidades a estação de trem Jardim Romano e diversos equipamentos educacionais em seu entorno. O fortalecimento do eixo com o novo parque linear traria nova articulação entre esses elementos e entre as bordas antes segregadas pelo córrego e pelas habitações irregulares, garantindo assim, segurança e lazer ao local e nova relação entre a comunidade e o córrego, antes invisível.

ÁREA DE ESTRUTURAÇÃO LOCAL



MANCHETES RECENTES





ATELIER ENSAIOS URBANOS

INSTITUIÇÃO

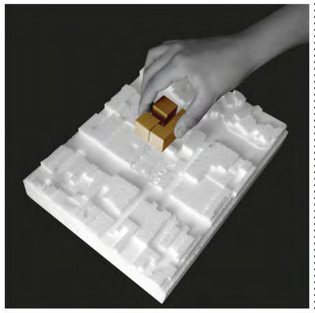
UNIVERSIDADE PRESBITERIANA MACKENZIE

GRUPO

BEATRIZ ROCHA
DANIEL YOSHIOKA
DENISE ANTONUCCI
FLÁVIA BOTECHIA
HERALDO FERREIRA
LUCIANO ALBAMONTE DA SILVA
LUIS GUILHERME CASTRO
MAURO CLARO
TAMARA MUNHOZ
WILLIAN GONÇALVES

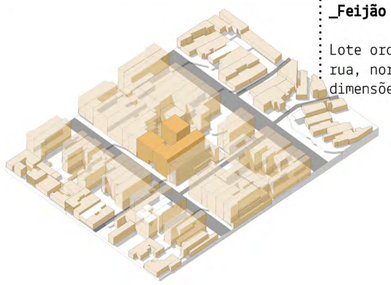
PREFEITURA DE SÃO PAULO
DESENVOLVIMENTO URBANO

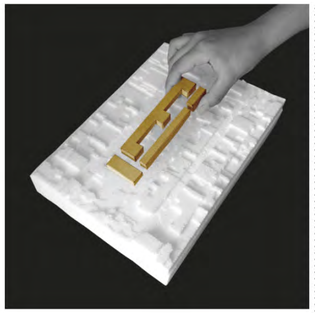
Parque linear com equipamentos de lazer, quadras esportivas e ciclovia



_Feijão com arroz

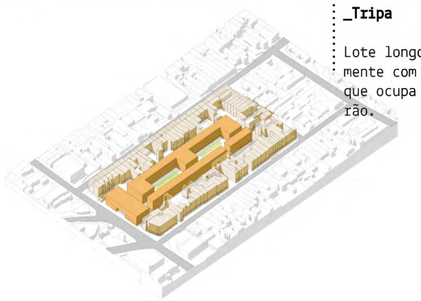
Lote ordinário lindeiro à rua, normalmente de pequenas dimensões e área.

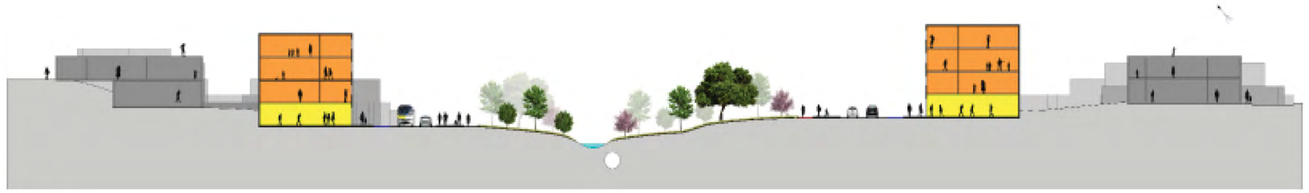




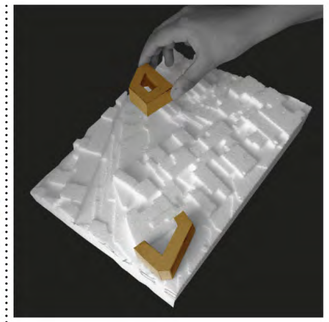
_Tripa

Lote longo e estreito, normalmente com mais de um acesso, que ocupa o miolo do quarteirão.



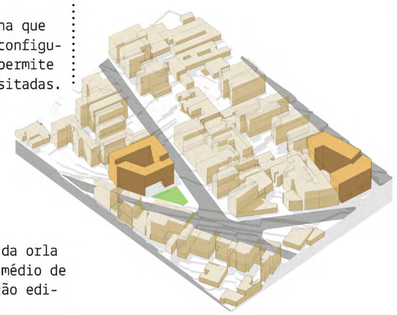


0 1 5



_Osso

Lote de esquina que devido a sua configuração formal permite ocupações inusitadas.

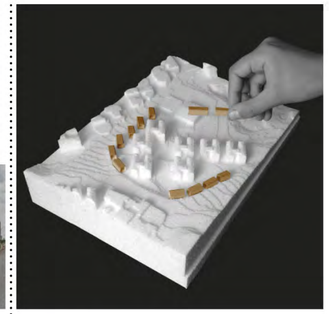


_Virado

Lotes lindeiros à via da orla fluvial com potencial médio de renovação e densificação edilícia e populacional

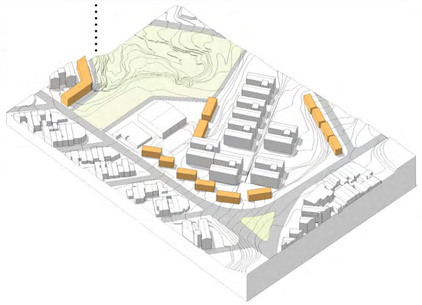
Novas conexões por pontes e passarelas equipadas.

Suturas viárias para estabelecer a continuidade e a diversidade dos percursos



_Conjuntões

Lotes grandes em sua maioria com mais de 1 ha ou 300m de frente com baixa taxa de ocupação e densidade.



ATELIER ENSAIOS URBANOS

INSTITUIÇÃO

UNIVERSIDADE PRESBITERIANA MACKENZIE

GRUPO

BEATRIZ ROCHA
DANIEL YOSHIOKA
DENISE ANTONUCCI
FLÁVIA BOTECHIA
HERALDO FERREIRA
LUCIANO ALBAMONTE DA SILVA
LUIS GUILHERME CASTRO
MAURO CLARO
TAMARA MUNHOZ
WILLIAN GONÇALVES

PREFEITURA DE SÃO PAULO
DESENVOLVIMENTO URBANO

INSTRUMENTOS PROPOSTOS

ZONEAMENTO

ZONA DE RECUPERAÇÃO AMBIENTAL (ZRA)

Abranger nesta zona as Áreas de Risco definidas pelo PDE (mapa 10) com o intuito de reaflorar e renaturalizar os cursos d'água e nascentes.

ZONA MISTA DE BAIXA RENDA (ZM-1)

Porção do território de uso misto (predominantemente residencial) com densidades demográficas e construtivas médias e baixas normalmente ocupadas por população de baixa renda mas que estejam em áreas regularizadas.

ZONA EIXO DE ESTRUTURA LOCAL (ZEL)

Promover uso misto (predominantemente residencial) com densidades demográficas e construtivas médias e a qualificação infraestrutural e ambiental.

Nesta zona estariam todos lotes lindeiros aos córregos que desaguam diretamente no sistema Tietê-Pinheiros.

PARCELAMENTO

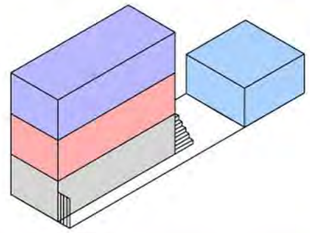
PEREQUAÇÃO

Também conhecido como land readjustment, este mecanismo, já utilizado em diversos países, induz os proprietários a cederem seus imóveis a um promotor (público ou privado) em troca de novas unidades imobiliárias ou de uma participação no Plano. A perequação compensatório – cálculo dos benefícios e encargos decorrentes – permite a recuperação da valorização da terra.

USO

NOVAS TIPOLOGIAS HABITACIONAIS

Adotar novas tipologias habitacionais mais próximas as realidades das áreas periféricas e de Baixa renda como, por exemplo, a co-habitação (ou como chamamos "vila vertical"), casa de cômodos (habitação social de aluguel), conjunto de casas (as chamadas vilas).

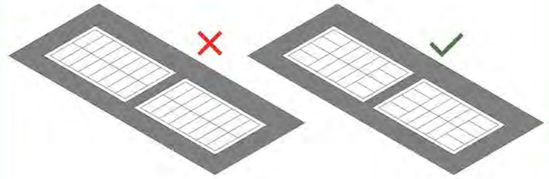


DENSIFICAÇÃO LINEAR

Adotar nos lotes que fazem parte da ZEL, índices que gerariam as densidades edilícias e demográficas desejadas: CA 3, TO 50%.

REPARCELAMENTO

Estimular o reparcelamento que margeia as travessas e escadarias existentes, de modo a criar fachadas de lotes voltadas para estas passagens de pedestres, evitando os muros cegos;



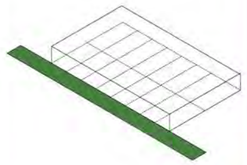
OCUPAÇÃO

GABARITO MÁXIMO

Adotar o gabarito máximo de 4 pavimentos para ZEIS e ZM-1. ZEL teria gabarito máximo de 6 pavimentos (CA 3, TO 50%).

COTA AMBIENTAL COLETIVA

Estabelecer parâmetros de cota ambiental contabilizada a partir da área total da ZEIS ao invés de individualmente por lotes. Nesse caso, parques lineares contribuiriam para o cômputo geral da ZEIS.



SEM AFASTAMENTOS

Eliminação, nas ZEIS e ZM-1, da obrigatoriedade dos afastamentos laterais e, em alguns casos, do frontal obedecendo os parâmetros de iluminação e ventilação estipulados por lei municipal específica.

DESCONSTRUÇÃO DOS MUROS

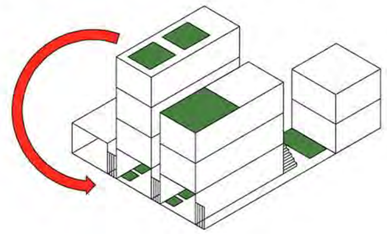
Incentivar a promoção da fachada ativa e densificação construtiva do perímetro dos lotes de conjuntos habitacionais, existentes na área, que estejam cercados por muros e com afastamentos frontais superiores a 10 metros com usos mistos e novas modalidades de habitação.

ASSISTÊNCIA TÉCNICA

Criar de escritórios avançados de projetos nas ZEIS e ZM-1 para, nos termos da lei federal nº 11.888/08, assegurar, às famílias de baixa renda, assistência técnica pública e gratuita para o projeto e a construção de habitação de interesse social.

AGRICULTURA URBANA

Inserir parâmetro de cota ambiental relativo à produção de alimentos dentro da área urbana (principalmente em ZEIS). Utilizar pontuação máxima.



FOMENTO AO MERCADO INDIVIDUAL DE PRODUÇÃO DE HABITAÇÕES

Incentivar e criar mecanismos e condições para a produção individual de unidades habitacionais de baixa renda para venda ou aluguel.