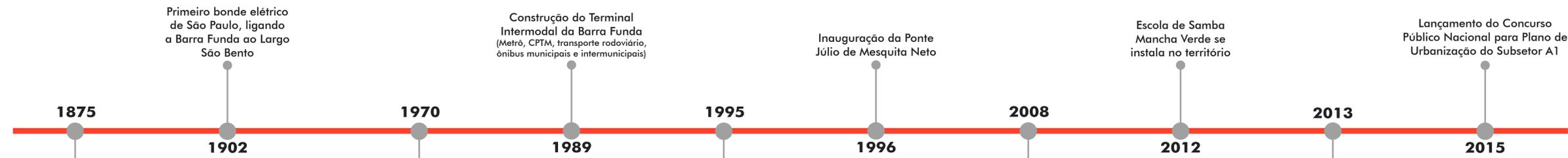


PASSADO

histórico + paisagem + ocupação urbana

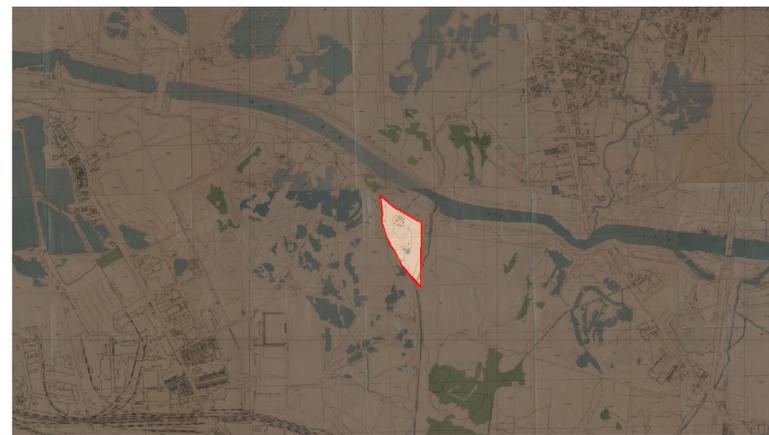


Por volta de 1850, a região fazia parte da antiga Fazenda Iguape, propriedade do Barão de Iguape, Antônio da Silva Prado. Essa fazenda deu origem a várias chácaras após loteada, entre elas a Chácara do Carvalho, pertencente ao Conselheiro Antônio Prado, neto do Barão de Iguape, que mais tarde se tornaria prefeito da cidade de São Paulo. Em 1875 foi inaugurada a estação Barra Funda da Estrada de Ferro Sorocabana, integrando o primeiro trecho da linha. A estação era usada como depósito e armazém de produtos transportados entre o porto e o interior. E em 1892, a São Paulo Railway cria uma estação próxima à da Sorocabana, onde hoje se encontra o viaduto da Avenida Pacaembu, e desde o início atendeu à crescente população do bairro atraída pela demanda de trabalho gerada nos armazéns das ferrovias e de particulares. Anos depois, a chácara também foi loteada e sua Casa Sede foi adquirida pelo Instituto de Educação Bonni Consilii, que ainda se situa no local. Os primeiros habitantes da região, após o loteamento da chácara, foram os imigrantes italianos que, além dos trabalhos relacionados a ferrovia, estabeleceram nas suas casas serrarias e oficinas mecânicas que atendiam à população dos Campos Eliseos. O que mais marca sua presença na Barra Funda é a construção civil. Até hoje a maior parte das casas do bairro possuem uma arquitetura simples com algumas características em comum: construções geminadas que possuem uma entrada lateral, uma fileira de cômodos, uma cozinha, um quintal e um porão. Esta arquitetura é conhecida como "ponta de chuva", por serem as casas traçadas pelos capomastri (mestre de obras) italianos com a ponta de

um guarda-chuva na terra no início da construção. O início do século XX é marcado por mudanças nas características do bairro. A população predominantemente branca e italiana passou a receber os primeiros negros. Em 1902 o sistema de transportes da região implantou o primeiro bonde elétrico de São Paulo, ligando a Barra Funda ao Largo do São Bento. Acompanhando o trajeto do bonde, ruas como Barra Fundo, Brigadeiro Galvão e Anhanguera aglutinaram atividades comerciais e de serviços. Esse desenvolvimento comercial atraiu representantes da classe média cafeeira e industrial, que passaram a residir na região e estabelecer suas indústrias. A divisão do bairro data da construção das linhas de trem que separaram a região localizada entre a linha de trem e a marginal Tietê (Barra Funda de baixo) e a localizada entre a linha de trem e os Campos Eliseos (Barra Funda de cima). Por muito tempo foram ligadas por duas porteiras, uma na rua Anhanguera e outra na rua Assis. A parte de cima possui maior infra-estrutura e poder aquisitivo. Devido a infraestrutura do bairro e a concentração de mão de obra, as primeiras décadas do século XX foram marcadas por uma ocupação industrial impressionante e um parque industrial que reunia diversas atividades e empregava um grande número de moradores do bairro: as Indústrias Reunidas Matarazzo. Em 1917, o Teatro São Pedro é inaugurado e, após três anos, o Palestra Itália de São Paulo comprou um terreno, onde foi construído o Estádio Palestra Itália (atual Allianz Parque). Na mesma época, por conta do crescimento demográfico proporcionado pela

ferrovia, passou a se transportar não apenas cargas, mas também passageiros. Nos anos 70, os migrantes nordestinos chegam ao bairro. O polo industrial que ali existia nas primeiras décadas do século, sofreu com um processo de refluxo crescente com o fechamento, transferência ou falências das unidades produtoras, o que ajudou a ter uma maior ocupação residencial com a chegada dos novos habitantes. No início dos anos 80 o setor industrial estava quase reduzido a zero na região. Porém em 1989, um dos maiores terminais do país foi construído. O Terminal Intermodal da Barra Funda reúne todas as modalidades de transporte coletivo (metrô, trens de passageiros da CPTM, transporte rodoviário, ônibus municipais e intermunicipais). No mesmo ano, o projeto de Oscar Niemeyer é erguido no antigo Largo da Banana: o Memorial da América Latina. Estas transformações trouxeram nova vida ao bairro. Muitas casas deram lugar a estabelecimentos comerciais, prédios de negócios se instalaram, imóveis antigos foram revitalizados. No ano de 1995, a Rede Record se estabeleceu na região e em suas proximidades o Parque Industrial Tomas Edison e o Centro Empresarial Água Branca, inaugurado em 2001. No mesmo ano foi estabelecida a lei 11.774, onde foi instaurada a Operação Urbana Água Branca, que abrange parte dos bairros da Água Branca, Perdizes e Barra Funda, e tem como objetivo o desenvolvimento da região de modo equilibrado. Dentre suas especificações estão a implantação de melhoramentos viários para ligações de longos

percursos, reestruturação do viário local, melhoramento dos sistemas de drenagem para diminuir os problemas de inundação, implantação de espaços públicos e de equipamentos de interesse da comunidade. Com a criação da OU, várias transformações começaram a acontecer na região. Em 1996 a Ponte Júlio de Mesquita Neto foi construído, ligando a Barra Funda ao distrito do Limão e constituindo parte do sistema viário da Marginal Tietê. Para a melhoria do subsetor A1 da Operação, em 2008 aconteceu a remoção da Favela Aldeinha e, no mesmo lugar, em 2012, a Escola de Samba Mancha Verde se instalou. No ano de 2013, a OU passou por uma reestruturação, para se adequar ao Estatuto da Cidade e ao Plano Diretor Estratégico de São Paulo, e se tornou Consorciada (Lei 15.893/13), envolvendo a iniciativa privada, os moradores e os usuários do local. Em fevereiro de 2015 foi lançado um Concurso Público Nacional para um estudo preliminar para o Plano de Urbanização do Subsetor A1, que tinha como diretrizes a qualificação do ambiente, abordando as questões de mobilidade, lazer, equipamentos públicos (educacionais, culturais, esportivos e de saúde) e habitação de interesse social, além da aproximação da população com o rio através de um sistema de áreas verdes, da adoção de fruição pública e permeabilidade espacial e da articulação do entorno com a implantação de uma passarela de transposição não motorizada sobre o Rio Tietê. O projeto ganhador foi do Estúdio 41 Arquitetura.



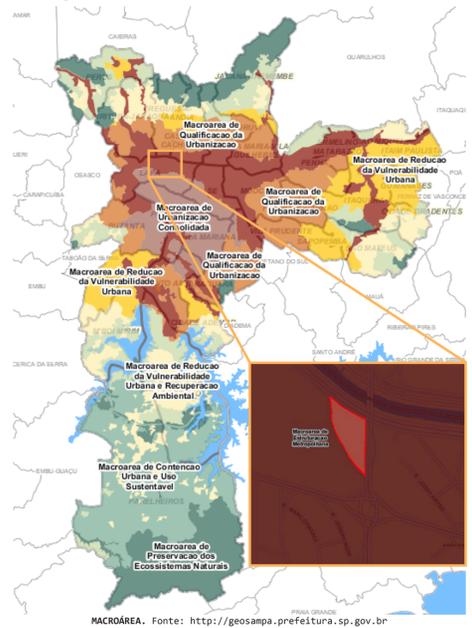
O terreno em estudo fica localizado na subprefeitura da Lapa, no distrito da Barra Funda, que se situa na Região Oeste do município de São Paulo.

A Barra Funda fica situada em uma área de várzea ao sul do Rio Tietê e é cortada por duas ferrovias (Santos-Jundiaí e Sorocabana). Por muitos anos foi uma região industrial na cidade, e atualmente se tornou uma zona de classe média e pequenos escritórios.

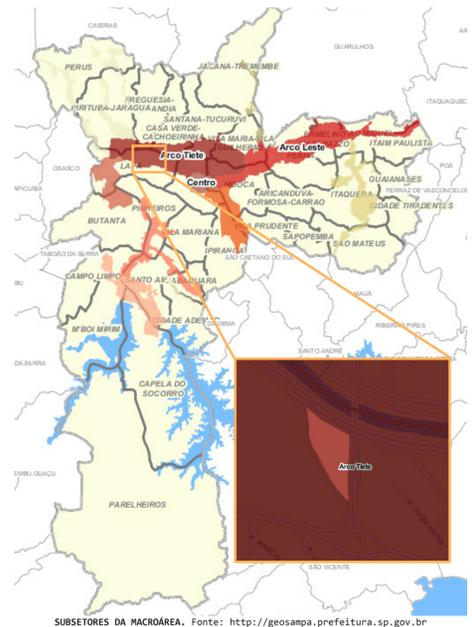


PRESENTE

inserção + diretrizes + levantamento de usos

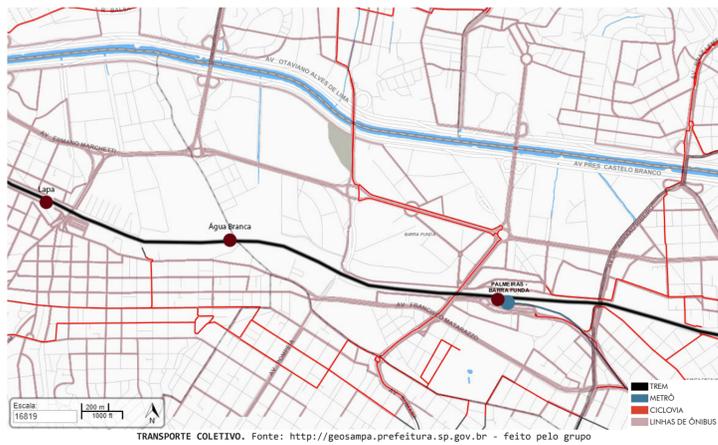
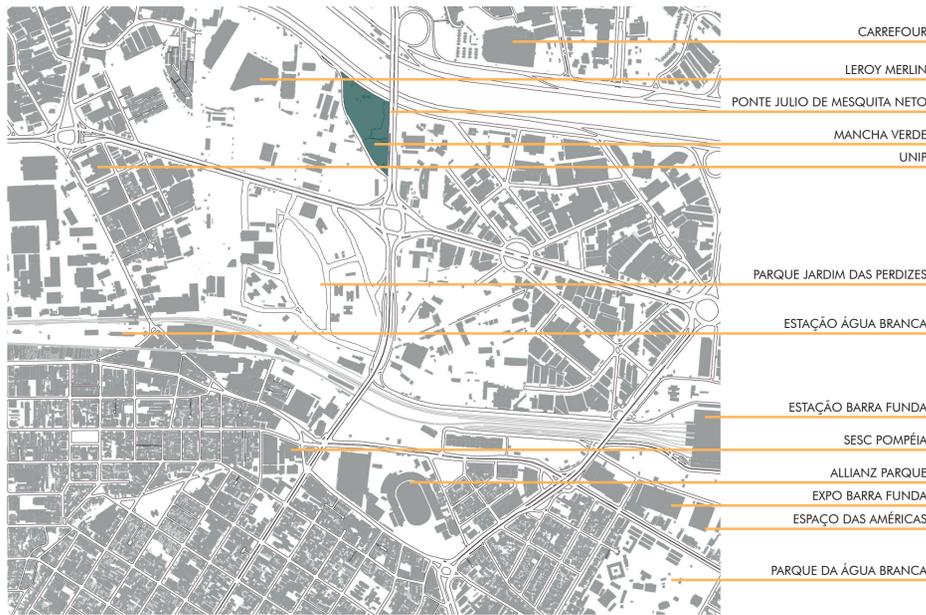


O Plano diretor de 2014 demarca a Macroárea de Estruturação Metropolitana, onde está inserido o terreno em estudo. Se trata de uma região definida como potencialmente passível aos projetos de desenvolvimento estratégico da cidade de São Paulo. Uma região com atividades econômicas e processos produtivos que estão em transformação e localizados ao longo dos principais rios da cidade, assim como bem servidos de infraestrutura que articulam diferentes polos produtivos de emprego da região metropolitana.



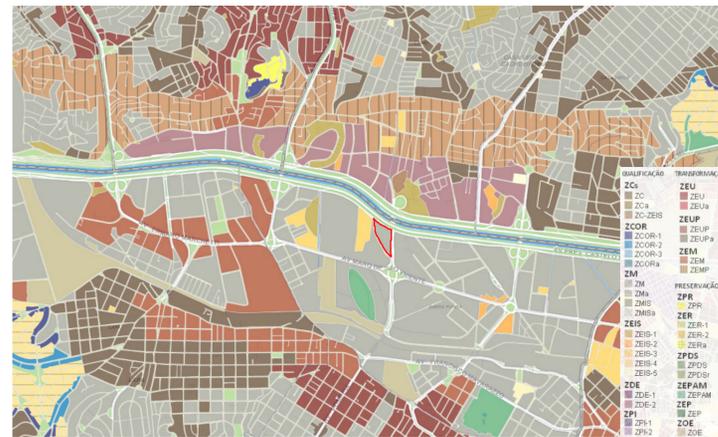
Também está inserida no Arco do Tietê (um subsetor da Macroárea de Estruturação Metropolitana), e é uma área estratégica da cidade que, segundo o PDE, é um território adequado para receber transformações urbanísticas e econômicas, que ofereçam maior aproveitamento do solo urbano, através do aumento da densidade construtiva e demográfica e da implantação de novas atividades econômicas com abrangência metropolitana, que propiciem um equilíbrio adequado entre a oferta de habitação e a oportunidade de emprego e renda.

Esses perímetros desabastecidos de oferta de moradia e de equipamentos sociais e culturais são entendidos como a principal causa do desequilíbrio e segregação espacial na cidade. Por essa razão que se pretende instalar nessas áreas projetos de desenvolvimento de infraestrutura que possibilite uma movimentação econômica em direção a articulação de diferentes usos, principalmente, através do uso residencial, da oferta de emprego e da melhoria dos recursos ambientais. Esse é o caso do perímetro da Operação Urbana Água Branca, cujo objetivo é promover um desenvolvimento equilibrado na região através de melhorias na mobilidade, implementação de parques, creches, escolas, unidades de saúde e principalmente de Habitações de Interesse Social (HIS), de modo que a sua potencialidade produtiva possa ser de fato efetivada e utilizada.



De acordo com a Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo (Lei 16.402, de 22 de março de 2016), o terreno está localizado em uma Zona Mista (ver Mapa de Zoneamento), onde o principal objetivo é promover usos residenciais e não residenciais, com predominância do uso residencial, viabilizando a diversificação de usos, sendo uma zona em que se pretende mais a preservação da morfologia urbana existente e acomodação de novos usos.

Por fazer parte do perímetro do Subsetor A1 da Operação Urbana Consorciada Água Branca, esse terreno possui diretrizes de construção do uso do solo diferenciadas da promovida pela Zona Mista. O Plano de Urbanização para essa área tem como objetivo a maior interação da população com a cidade, com o espaço que vive e trabalha, promovendo, assim, uma regeneração do tecido urbano e dos recursos ambientais. O uso público através da adoção da fruição pública, da criação de áreas verdes de lazer próximas ao rio, da permeabilidade espacial e da criação de equipamentos públicos e habitação de interesse social, é o fator mais importante nesse processo de tentar equilibrar o desenvolvimento urbano nesse espaço, tanto do ponto de vista físico, como do ponto de vista social e econômico.



MAPA DE ZONEAMENTO. Fonte: <http://geosampa.prefeitura.sp.gov.br>

- CARREFOUR
- LEROY MERLIN
- PONTE JULIO DE MESQUITA NETO
- MANCHA VERDE
- UNIP
- PARQUE JARDIM DAS PERDIZES
- ESTAÇÃO ÁGUA BRANCA
- ESTAÇÃO BARRA FUNDA
- SESC POMPÉIA
- ALLIANZ PARQUE
- EXPO BARRA FUNDA
- ESPAÇO DAS AMÉRICAS
- PARQUE DA ÁGUA BRANCA

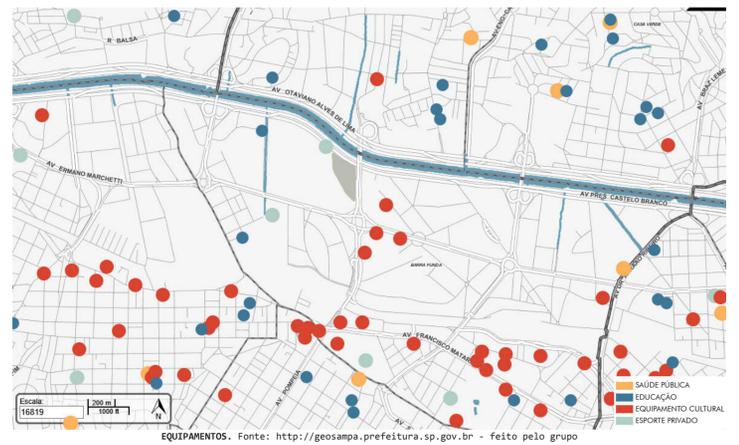
O terreno está localizado na Avenida Nicolas Bôer com a Marginal Tietê, e está próximo a importantes pontos da Barra Funda e região, como o Allianz Parque (onde acontecem, além de partidas de futebol, espetáculos, concertos e eventos corporativos); o empreendimento Parque Jardim das Perdizes (15 edifícios comerciais e residenciais para a classe média alta, com um parque aberto ao público); o SESC Pompéia (centro de cultura e lazer); as estações da CPTM Água Branca e Barra Funda (esta com acesso ao Metrô); o Parque da Água Branca; e o Espaço das Américas (empreendimentos para realização de shows e eventos corporativos); um polo da Universidade Paulista (UNIP), além de rede de lojas como a Leroy Merlin e o Carrefour.

Na área interna do terreno existe um galpão utilizado pela Escola de Samba Mancha Verde, e no entorno estão localizadas outras Escolas de Samba, como a Águia de Ouro e a Rosas de Ouro.

Além disso, está em uma região bem equipada por saúde, educação (escolas de ensino infantil, fundamental e médio) e equipamentos culturais (como museus, teatros e outros espaços de cultura). O que está em falta são espaços para lazer e prática de esportes público e acessível a pessoas de baixa renda. (ver mapa Equipamentos)

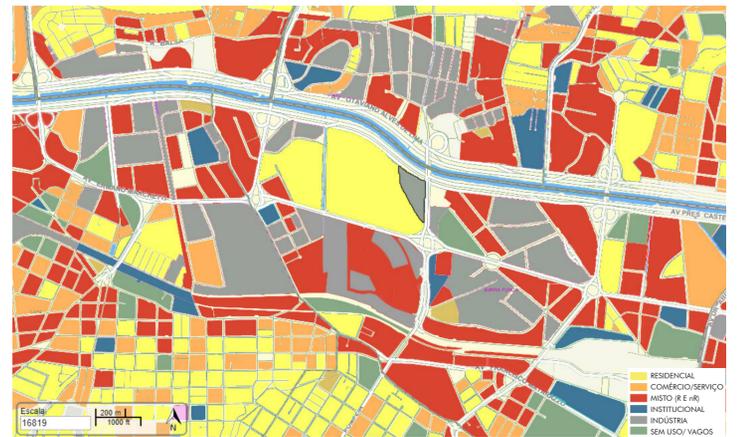
Possui fácil acesso, tanto por transporte individual quanto por transporte coletivo, visto que está próximo a Marginal Tietê, a Ponte Julio de Mesquita Neto e a Avenida Marquês de São Vicente, que possuem circulação de ônibus e várias paradas. Nas estações próximas (Água Branca, Barra Funda e Lapa), saem ônibus que fazem integração com a CPTM e o Metrô, facilitando a mobilidade no local. Há também uma ciclovia que circunda a região, sendo possível a chegada através da bicicleta. (ver mapa Transporte Coletivo)

Um dos problemas encontrados foi a mobilidade do pedestre, pois, apesar da possibilidade de uso de múltiplos modais, o caminhar é difícil. Fora das grandes avenidas, há pouca ou nenhuma sinalização (como faixas de pedestres), além de calçadas estreitas, com obstáculos no caminho e, em grande parte, com muros altos, como é possível observar nas fotos ao lado.



Hoje, como é possível observar no mapa abaixo (Mapa de Uso e Ocupação do Solo), grande parte da região é ocupada pelo uso residencial e misto (residencial + comércio ou residencial + serviços), mas ainda há muita presença do uso industrial, visto que essa área foi muito ocupada por indústrias no século XX. O terreno está localizado no Parque Industrial Tomas Edson, que antes era um importante polo industrial da Barra Funda, mas que vem sofrendo transformações com a aplicação da LPUOS como Zona Mista ou Zona Predominantemente Residencial e com a Operação Urbana Consorciada Água Branca.

Nestes territórios ligados à indústria e que estão em transformação pretende-se promover o desenvolvimento econômico integrado à recuperação dos recursos ambientais e à qualificação das infraestruturas existentes e planejadas. O objetivo é renovar e diversificar as formas de uso e ocupação do solo em direção a uma cidade mais equilibrada dos pontos de vista urbanístico, social, ambiental e econômico. Para tanto é fundamental reequilibrar a oferta de moradia e emprego na área.



MAPA DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO. Fonte: <http://geosampa.prefeitura.sp.gov.br> - feito pelo grupo





- 1. EQUIPAMENTOS PÚBLICOS**
- 1.1 UBS
 - 1.2 ESCOLA INFANTIL
 - 1.3 CENTRO ESPORTIVO
 - 1.4 QUADRA POLIESPORTIVA
 - 1.5 PARQUE INFANTIL
 - 1.6 EQUIPAMENTOS DE GINÁSTICA
 - 1.7 PRAÇA CÍVICA
 - 1.8 BOULEVARD
 - 1.9 PARQUE LINEAR
 - 1.10 CICLOVIA
 - 1.11 PASSARELA
- 2. EDIFÍCIO USO MISTO**
- 2.1 SALÃO DE FESTAS
 - 2.2 ÁREA DE CONVÍVIO COBERTA
 - 2.3 SALAS COMERCIAIS/SERVIÇOS
 - 2.4 HALL DE ACESSO

IMPLANTAÇÃO
ESCALA 1:1000

Diante das necessidades da área e em vista a proposta do Plano de Urbanização do Subsetor A1, nossa proposta sugere abordar o problema colocado através das seguintes ações:

1. Desenhar os espaços livres da intervenção, ou seja, parques, praças, boulevares e ruas, de modo a privilegiar em primeiro lugar o pedestre e também o ciclista.
2. Reduzir a presença dos automóveis no interior da intervenção e restringir o seu percurso mínimo necessário para permitir a funcionalidade da alça urbana para dar qualidade para os moradores daquela região.
3. Conectar os sistemas de mobilidade da intervenção as comunidades do entorno para que possam fazer uso de seus equipamentos públicos institucionais.
4. Equilibrar densidade e verticalização, propondo morfologia urbana que resulte numa escala com a qualidade de vida esperada no nível da rua com as edificações do entorno, com o conforto ambiental dos edifícios e seus espaços livres.
5. Estímulo ao uso misto.
6. Fachada ativa e fruição pública no térreo.

A partir dessas diretrizes, o projeto de intervenção buscou trazer qualidade aos espaços propostos.

Os espaços livres foram pensados de forma a garantir pelo menos 40% de áreas verdes. São elas: o Parque Linear, que acompanha a Ponte Julio de Mesquita Neto, e forma uma barreira visual e sonora para a mesma; as duas praças na quadra residencial; e os canteiros e pequenas praças nos interiores das quadras, que servem à fruição pública e ao convívio, sendo de uso público, para que se promova vitalidade e relação entre os espaços.

Além das áreas verdes, foi proposta uma praça seca (em paralelo ao Parque Linear) junto com um boulevard, e uma rua compartilhada, onde o tráfego local é permitido em baixa velocidade, mas pensada prioritariamente para pedestres.

Priorizando o pedestre e o melhor caminhar na cidade, foi proposta uma passarela que liga os dois lados do rio, permitindo, assim, que mais pessoas possam usufruir dos equipamentos e serviços. Junto com a passarela, há um sistema de ciclovia que circunda toda a área.

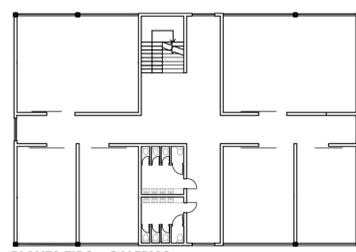
O térreo foi pensado de modo a permitir a diversidade de atividades em horários distintos, propondo-se áreas comerciais, de fruição pública e de lazer no nível do chão. Os usos institucionais (UBS, Centro Esportivo e Escola Infantil) garantem a diversidade dos usos, potencializando, dessa forma, a vida no espaço público.

Quanto aos apartamentos, duas tipologias foram propostas. Uma possui 80m², com dois dormitórios; a outra possui 96m², com três dormitórios.

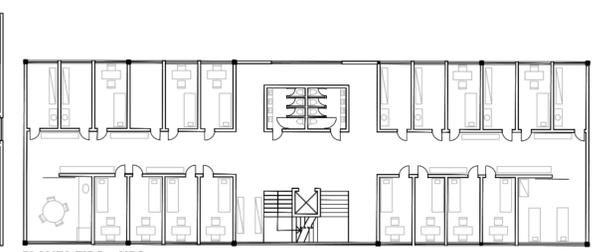
Nas tabelas abaixo são apresentadas o gabarito proposto pela intervenção e as características de cada um dos lotes.

CARACTERÍSTICAS DOS LOTES				
	LOTE 1	LOTE 2	LOTE 3	LOTE 4
ÁREA TOTAL DO LOTE (m ²)	7.219,59	4.578,25	5.395,22	4.676,16
PERÍMETRO DE QUALIFICAÇÃO AMBIENTAL	P5	P5	P5	P5
TAXA DE PERMEABILIDADE (TP)	40%	40%	40%	40%
ÁREA COMPUTÁVEL (m ²)	26.684,48	19.266,10	17.861,59	1.046,53

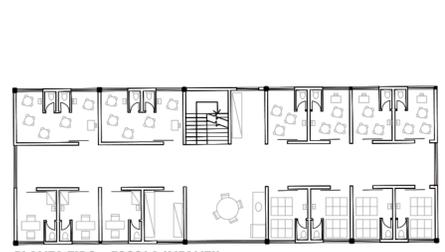
GABARITO DE ALTURA DAS EDIFICAÇÕES		
TIPO	PAVIMENTOS	ALTURA (m)
RESIDENCIAL	TÉRREO + 11	36
CENTRO ESPORTIVO	TÉRREO + 6	28
GALERIAS	TÉRREO + 12	39
UBS	TÉRREO + 2	9
ESCOLA INFANTIL	TÉRREO + 11	6
COMERCIO	TÉRREO	3



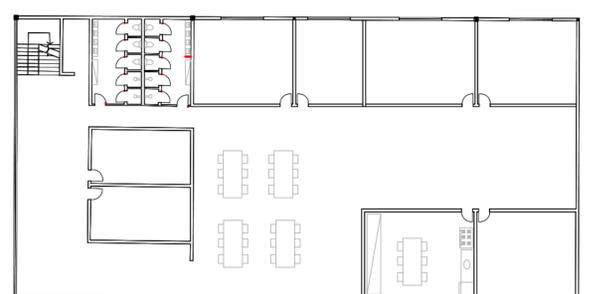
PLANTA TIPO - GALERIAS
0 15 110 120



PLANTA TIPO - UBS
0 15 110 120



PLANTA TIPO - ESCOLA INFANTIL
0 15 110 120



PLANTA TIPO - CENTRO ESPORTIVO
0 15 110 120



PLANTA TIPO - APARTAMENTOS 96m²
0 12,5 15 110



PLANTA TIPO - APARTAMENTOS 80m²
0 12,5 15 110

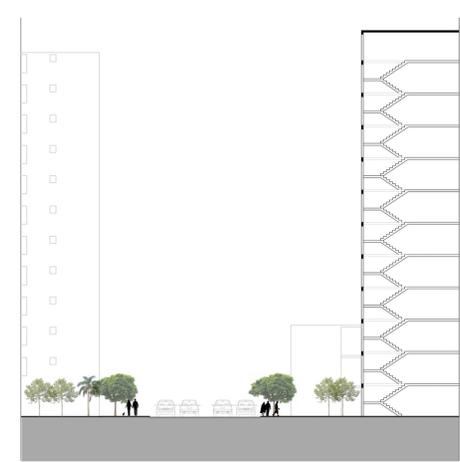


ZONEAMENTO CRIADO PELO PROJETO

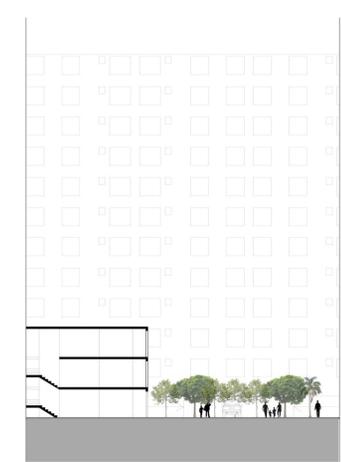
- RESIDENCIAL
- COMÉRCIO E SERVIÇOS
- INSTITUCIONAL
- CICLOVIA



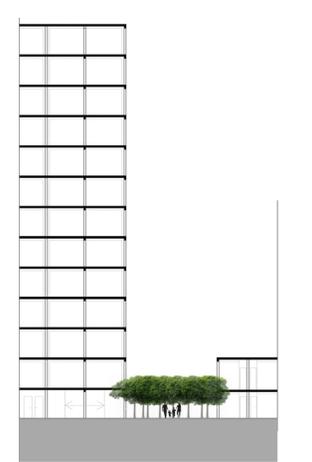
CORTE SEÇÃO A
0 15 110 125



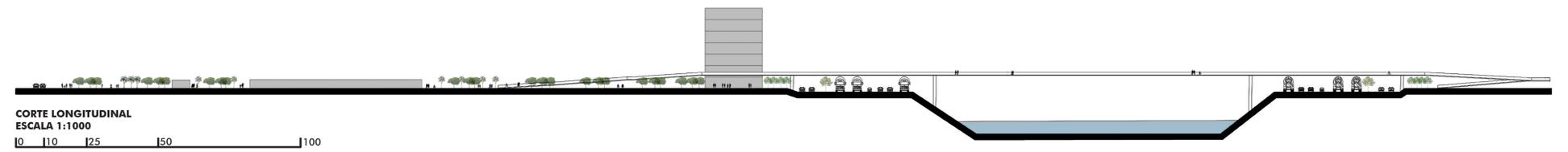
CORTE SEÇÃO B
0 15 110 125



CORTE SEÇÃO C
0 15 110 125



CORTE SEÇÃO D
0 15 110 125



CORTE LONGITUDINAL
ESCALA 1:1000
0 10 110 125 150 1100