

QUALIFICAÇÃO URBANA

APROVEITAMENTO DE ESPAÇOS URBANOS

OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA ÁGUA ESPRAIADA

INTEGRANTES

João Nishimura

Murilo Alves

Paola Gomes

Patricia Moncaio

Thamires Moreira

Victória Arruda

SÚMARIO

INTRODUÇÃO

Vazios urbanos:

Conceito, formação e recuperação | Pág.1

JUSTIFICATIVA

OUCAE | Pág.2

Estudos na área | Pág.3

DESENVOLVIMENTO

Referências | Pág.6

Projeto | Pág.7

CONSIDERAÇÕES FINAIS

Finalização | Pág.10

Referências bibliográficas | Pág.10

VAZIOS URBANOS: CONCEITO, FORMAÇÃO E RECUPERAÇÃO

Entende-se por espaços vazios como lotes sem edificações, subutilizados ou sem função social. Essas glebas sem uso tendem a crescer e a importância da sua discussão está aparecendo agora. A formação delas se deve pelas transformações urbanas as quais geram outros fatores, entre eles, três deles são os mais importantes dentro da OUCAE.

O primeiro fator é a especulação imobiliária. A cidade passa por inúmeras transformações e entre elas, a mudança de interesses econômicos em cada região. Cada uma tem o seu nível de importância econômica, principalmente para investimentos de setores privados. Sendo assim, alguns lotes ficam sem nenhum uso, a espera da valorização da área. Nesse processo, inúmeros locais sem função aparente, estão situados em áreas com alta infraestrutura.

Em paralelo o esvaziamento das centralidades, ocorrem pela mudança e pelo surgimento de novos polos comerciais. Essa migração de pessoas e até mesmo de empresas, deixam lotes vazios para trás, já que a região não é mais de interesse econômico. Em decorrência deste processo, esses espaços ficam à deriva. Sem investimentos e previsões de melhoria. O último fator, porém não menos importante é a mudança de conceitos dentro de uma região urbana; uma consequência disso é o elevado número de estacionamentos.

A partir de 1920, o carro tem sido um objeto essencial para a população e seu crescimento desenfreado gera ocupação do espaço da cidade e em alguns casos, negligência da área aos pedestres. Em um certo momento a cidade passou a atender mais ao automóvel do que o cidadão em si e por conta disso, a escala urbana passou a ser o carro.

Porém hoje começamos a perceber que essa política de urbanização geram alguns problemas, neste caso, os estacionamentos, que geram desconforto para o cidadão, uma vez que os lotes são grandes e até mesmo temos, quadras inteiras, cercados por muros altos, que não interagem com o pedestre e nem com o entorno.

Apontando esse problema e percebendo a sua importância, os estacionamentos, estão passando por um processo de mudança de uso. O lote que tinha grande importância no passado passa a ser considerado um espaço vazio na cidade.

Como observado, espaços vazios são potencialidades dentro de uma cidade, já que podemos recuperá-las, dar usos ou até mesmo novos usos. E a partir dessas observações, deve-se repensar e reagir a tais espaços com a finalidade de trazer - mesmo que em baixa proporção neste projeto - usos mais adequados a região e ao tempo.

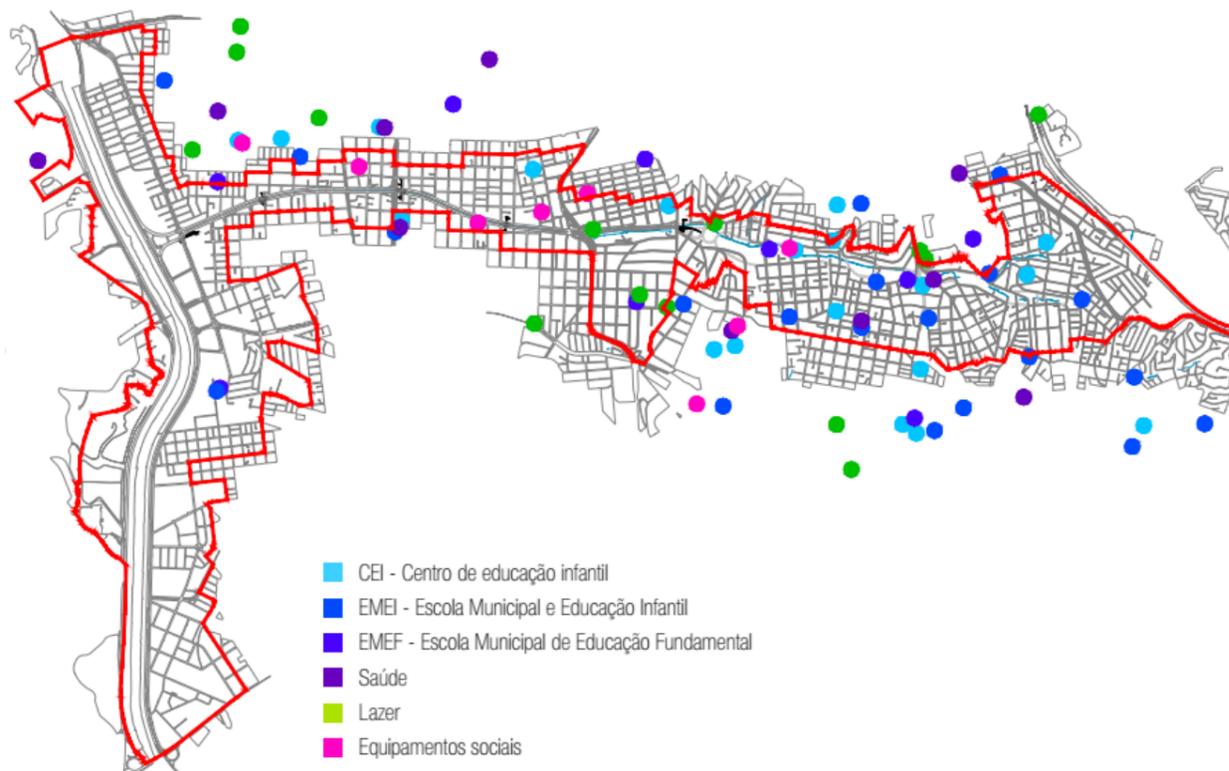
No caso da operação Urbana Consorciada Água Espraçada, essas reações deverão ser trabalhadas para atender a população das 5 áreas: Marginal Pinheiros, Berrini, Chucuri Zaidan, Brooklin e Jabaquara.



JUSTIFICATIVA

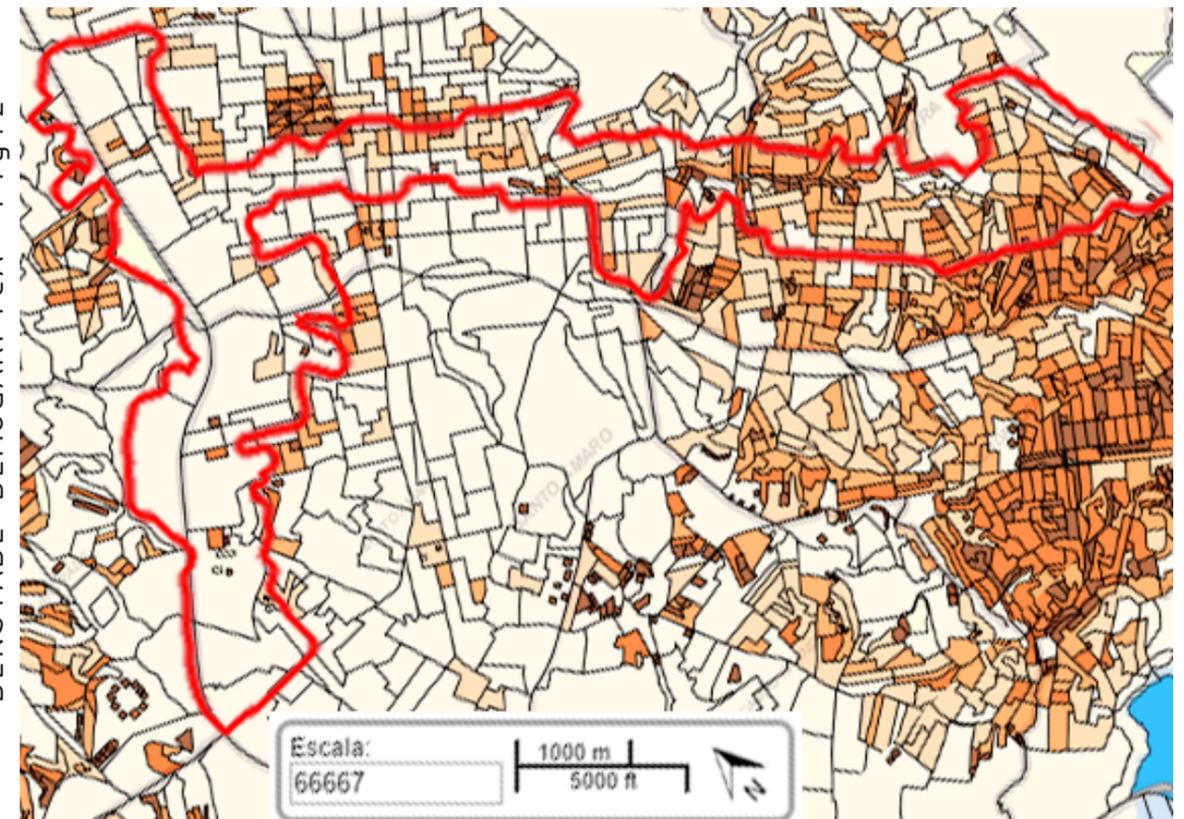
OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA ÁGUA ESPRAIADA

EQUIPAMENTOS EXISTENTES - Fig.1



- CEI - Centro de educação infantil
- EMEI - Escola Municipal e Educação Infantil
- EMEF - Escola Municipal de Educação Fundamental
- Saúde
- Lazer
- Equipamentos sociais

DENSIDADE DEMOGRÁFICA - Fig.2



Foi feito um levantamento da área que abrange a Operação para mapear a quantidade de equipamentos fornecidos a população (Fig.1). Após foi feita a Tabela do Diagnóstico em cada setor baseado em seis fatores que deveriam compor uma área qualificada: Moradia (HIS), Lazer, Saúde, Trabalho, Educação e Transporte.

Tais quesitos, quando correspondidos no setor observado, não necessariamente expressam qualidade de vida da população, o levantamento foi feito somente em caráter de leitura da área, para termos o mapeamento superficial de quais setores possuem mais infraestrutura. Quando determinado fator não aparecer na região estudada, não necessariamente anula sua existência, somente expressa deficiência neste quesito. Observa-se que o setor da Chucri Zaidan e Marginal são os mais deficientes, oferecem a população somente acesso a Transporte e Trabalho. Espaços destinados a moradias de interesse social não estão presentes nestes dois setores.

TABELA DO DIAGNÓSTICO

	MORADIA	LAZER	SAÚDE	TRABALHO	EDUCAÇÃO	TRANSPORTE
MARGINAL PINHEIROS	—	—	—	●	—	●
BERRINI	—	●	—	●	—	●
CHUCRI Z Aidan	—	—	—	●	—	●
BROOKLIN	●	●	—	—	●	●
JABAQUARA	●	—	—	●	●	●

ESTUDOS NA ÁREA

Porém a Chucri Zaidan, de acordo com o plano urbanístico estabelecido pela OUA, existem áreas que foram separadas para a construção de HIS, no entanto elas não foram construídas ainda, por isso a negativa, de acordo com a Tabela do Diagnóstico. As demais áreas possuem mais equipamentos, mas ainda assim pecam em alguns aspectos. A Berrini vem logo a frente, porém ainda com infraestrutura deficiente, pois observamos a falta de espaços educacionais da rede pública, hospitais e centros médicos de apoio a população e áreas destinadas a HIS. Com tal leitura e com o conhecimento sobre a região, sabe-se que a Berrini é uma área comercial, assim como a Chucri Zaidan, por isso a tendência a não atender tais aspectos. No Broklyn percebe-se a falta de acesso a hospitais e centros médicos de apoio a população e a comércio que promovam emprego, essa leitura se deve ao fato do bairro ter um caráter mais residencial. O Jabaquara é um setor predominantemente residencial, porém possui acesso a áreas comerciais/serviços que promovem empregos na região, em contrapartida, observamos a insuficiência de equipamentos culturais e de lazer e também o acesso a hospitais e centros médicos de apoio a população.

A densidade demográfica (Fig.2) da área que abrange a Operação, faz relação com a leitura observada na Tabela do Diagnóstico. Pois os setores da Chucri Zaidan, Marginal e Berrini apresentam densidade demográfica bem tímida. Ao contrário do Jabaquara e do Broklyn que possuem índices demográficos elevados, fora da OUCAE e em relação aos outros setores.

Em paralelo, foi feito um levantamento para localizar lotes que são subutilizados (Fig.3), para assim serem potencializados em nossa iniciativa de melhoria. Entre eles, terrenos vazios, estacionamentos e áreas verdes. Queremos que as áreas estudadas em nosso projeto, sejam qualificadas a ponto de atender alguns problemas. Cada uma das intervenções (Fig.4) possuem focos diferentes, que são específicos para aquela área. A intenção de implantações de HIS Multifuncionais, de acordo com a pesquisa dos lotes, foi seguida para atender ao Broklyn, devido às favelas existentes na região; e à Chucri Zaidan e Berrini pelo fato de não possuírem acesso a HIS. Duas áreas verdes foram escolhidas, uma no Jabaquara, para potencializar o acesso ao lazer e na Marginal, por também ter carência neste quesito.

USO ATUAL DAS ÁREAS PILOTO- Fig.3



ÁREAS PILOTO- Fig.4



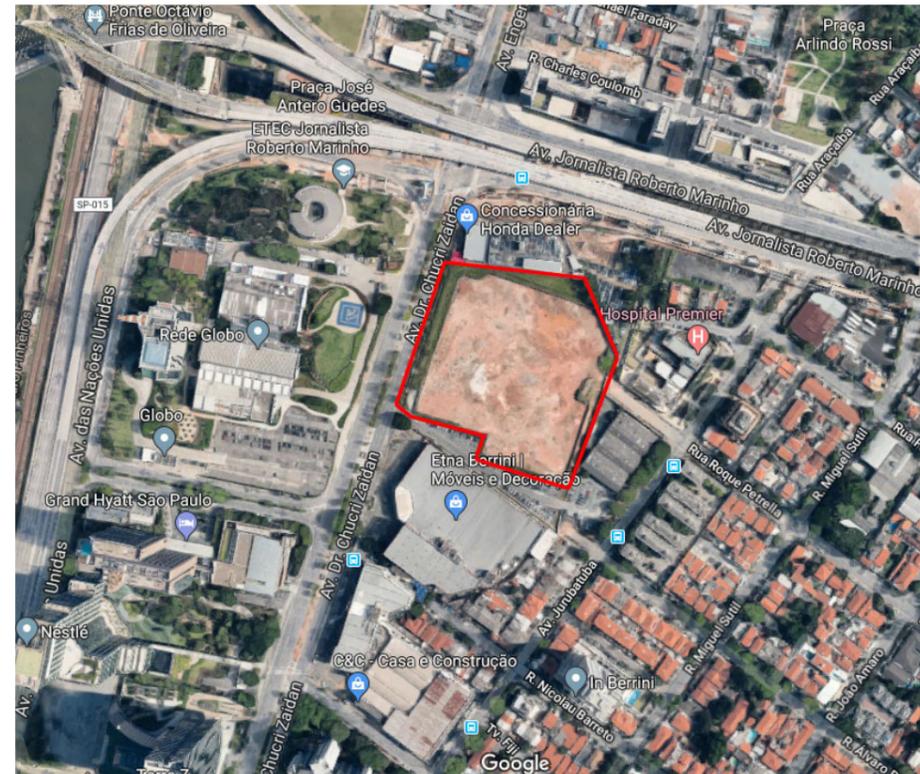
JUSTIFICATIVA

ESTUDOS NA ÁREA



MARGINAL PINHEIROS

O terreno foi escolhido por ser uma quadra esportiva bastante degradada que já está sendo utilizada, pelos moradores mais próximos, como área de lazer. Seu entorno se constitui em uma grande favela que não faz parte da Operação Urbana Consorciada Água Espraiada e condomínios de alto padrão.



BERRINI

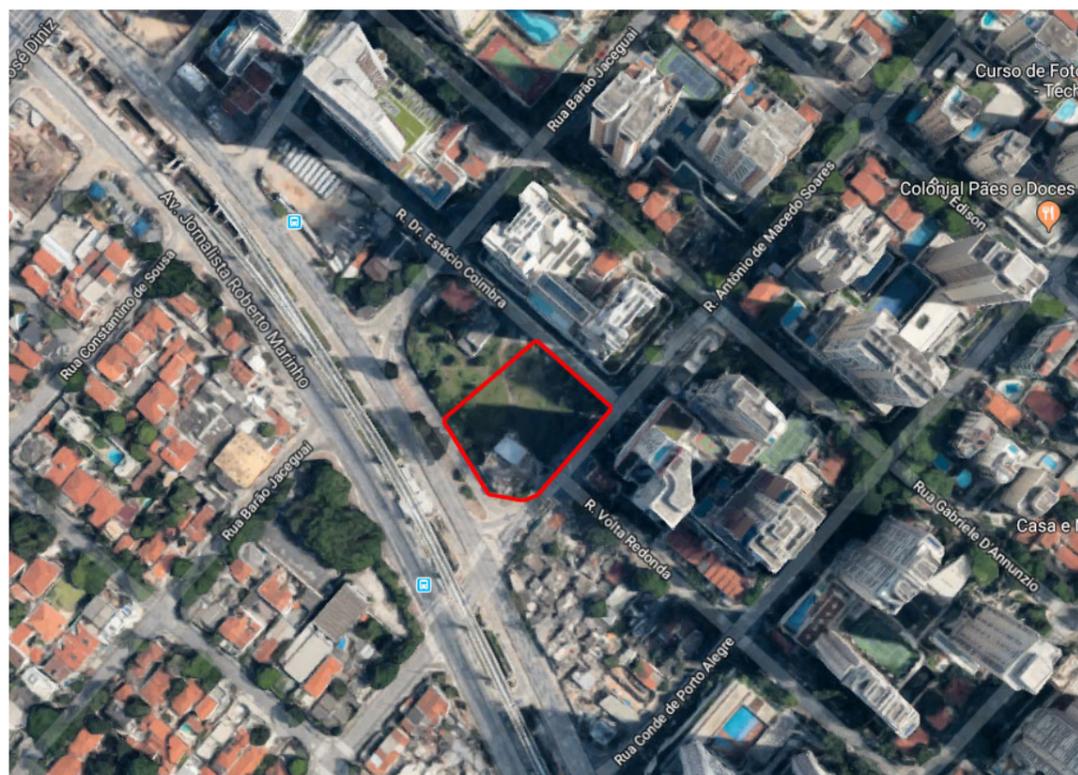
A gleba escolhida por ser utilizada como estacionamento, além de ser cercado por muros que não permitem a permeabilidade visual. O entorno dessa parte da Berrini é predominantemente horizontal, com pouco uso residencial e sem grandes infraestruturas relacionadas a equipamentos sociais.



CHUCRÊ ZAIDAN

A opção pela quadra foi tida por ter grandes dimensões e potencial para receber as qualificações desejadas. É uma região em crescimento e que possui edifícios horizontais de uso industrial e não tem equipamentos sociais.

ESTUDOS NA ÁREA



BROOKLIN

Pelo terreno ser metade baldio e ter a outra metade com uso de estacionamento, foi definido como melhor lote para receber as qualificações julgadas necessárias. Atualmente está cercado por muros que não permitem a permeabilidade visual, ocasionando insegurança a quem está percorrendo a área. O seu entorno é constituído por edificações baixas de uso residencial e altas de uso comercial e residencial. Em relação aos outros terrenos escolhidos, este possui o menor dimensionamento.



JABAQUARA

O lote possui potencial voltado à praça e já está sendo utilizado pelos moradores das favelas, localizadas fora e dentro da Operação Urbana Consorciada Água Espraiada. Fica ao lado do Parque do Chuvisco.

REFERÊNCIAS DE PROJETO

As referências de projeto foram escolhidas com a intenção de se entender melhor como um projeto social atende melhor os cidadãos. Para as intervenções nos lotes vazios, teve-se como base para HIS Multifuncionais, um projeto de TCC (Fig.10), onde uma HIS foi inserida em um lote na Vila Olímpia. Esse projeto teve como base o entorno. A área comercial em laranja é voltada para o lado onde se localizam mais comércios. Em amarelo temos serviços e em vermelho um terminal de transporte que foi ligado a uma estação de trem existente.

Outra referência de projeto, foi a Habitação localizada no Campos Elíseos (Fig.11), onde foi concebido com a finalidade de atender a população local e não somente os moradores. O edifício é sustentado por pilotis, assim, o térreo é dominado por comércios, que são voltados à praça central de convivência. Para melhorar o acesso ao lote, uma rua compartilhada foi integrada, o que salienta a conversa do projeto com o entorno.

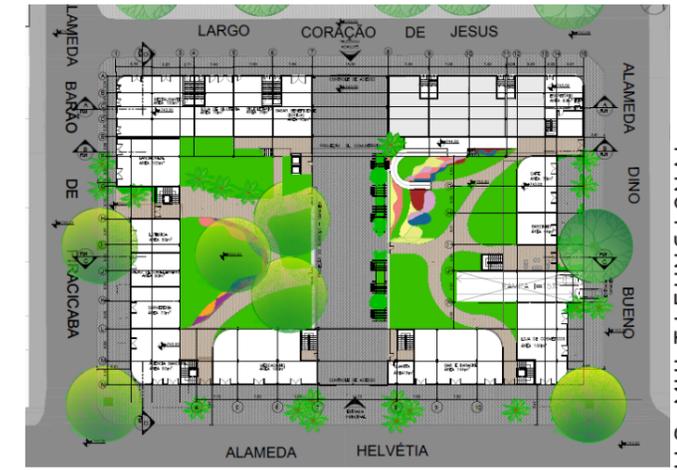
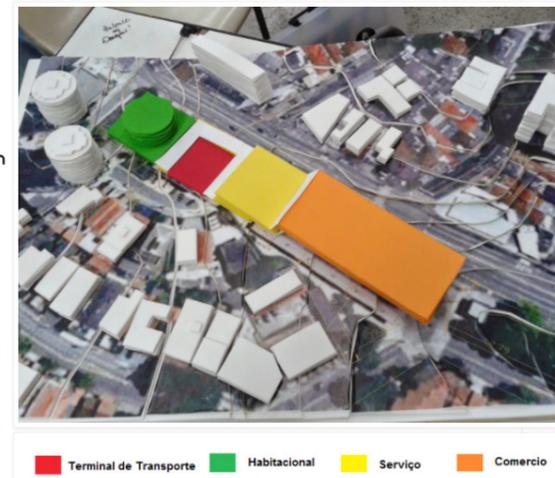
Ainda de encontro com a obra anterior, tem-se como referência o projeto em Paraisópolis (Fig.9). Foi executado a modo de atender a população local com a área comercial no térreo. Possui uma rua compartilhada para integrar o acesso ao local e ainda conta com uma praça em frente a edificação, que proporciona uma área de convivência a população.

Como referência de área livre foi observada a Praça Revitalizada (Fig.12), que fica em Ulisses Guimarães (SE). O revitalização foi feita em uma quadra que atendia a população, porém de forma precária após, com a criação de espaços para Food Trucks, mais bancos, espaços para estar e novos contornos de piso, proporcionou-se a valorização e o aumento da utilização do local.

HIS MULTIFUNCIONAL
PARAISÓPOLIS- Fig.9



HIS MULTIFUNCIONAL
VILA OLÍMPIA- Fig.10



HIS MULTIFUNCIONAL
CAMPOS ELÍSEOS- Fig.11

PRAÇA REVITALIZADA
ULISSES GUIMARAES- Fig.12



PROJETOS

MARGINAL PINHEIROS

Como já falado, esse terreno está subutilizado já que o único público atendido são os moradores da favela ao lado, e o objetivo de qualificá-la seria de trazer os outros públicos como por exemplo os moradores dos condomínios fechados ao lado atendendo realmente a população ao redor.

Para isso foi pensado numa praça com uma característica mais esportiva já que atualmente ela possui um desenho desbotado de uma quadra o que entende-se que o uso maior já é esportivo. Dentro dela teria equipamentos esportivos que incentivassem tanto o público de todas as idades como rampas de skate, quadra esportiva, aparelhos de academia e brinquedos infantis.



BERRINI

O projeto da Berrini se dá por três edificações onde a interação do entorno ocorreria no térreo.

O primeiro bloco teria comércio e serviço e no segundo uma UBS e uma escola municipal. Já o terceiro seria erguido por pilotis com a intenção de permitir que as pessoas passem por dentro do lote com a finalidade de criar um fluxo, pois a rua de trás é sem saída.

E todos eles são residenciais na parte de cima já que é interessante morar na Berrini, próximo a locais de trabalho.



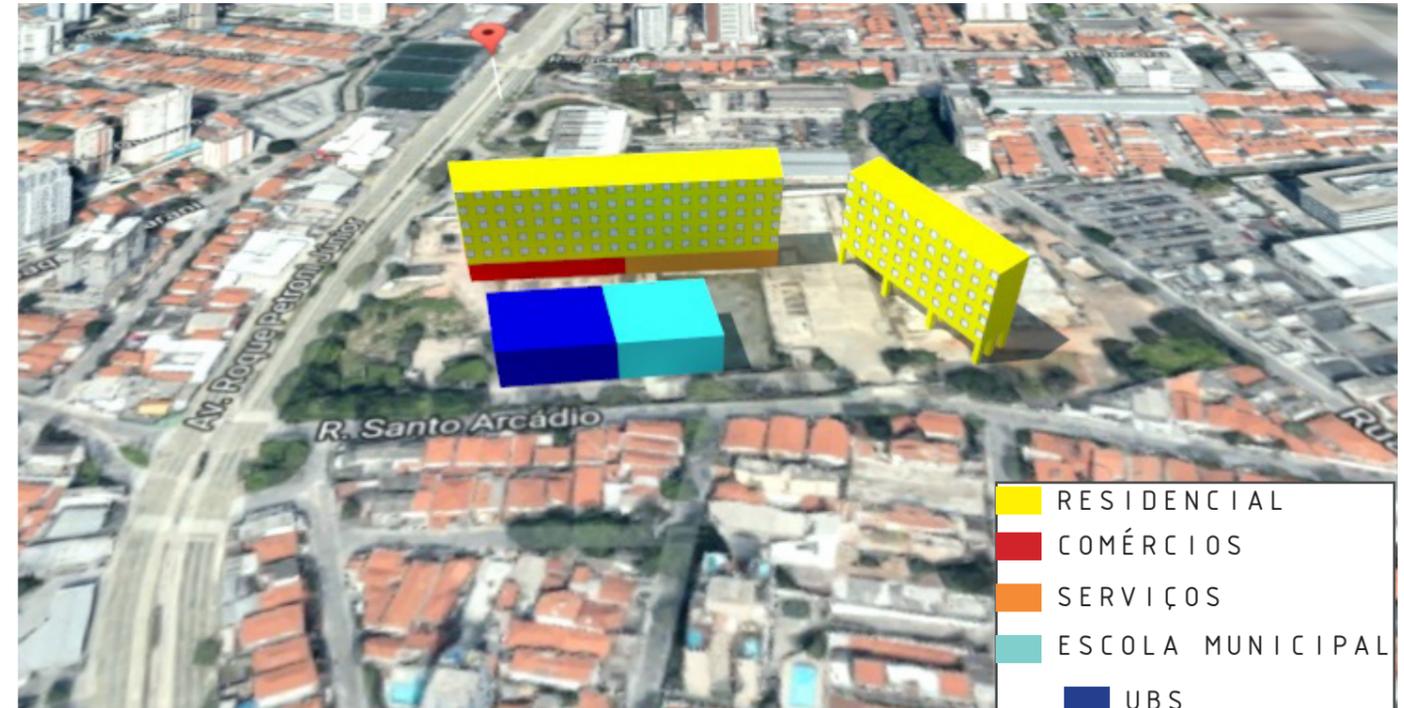
DESENVOLVIMENTO

PROJETOS

CHUCRI ZAIDAN

A construção da HIS (Habitação de Interesse Social) multifuncional tem três como objetivo atender a quatro carências presentes na região, são elas: Abrigar as famílias que estão tendo suas casas desapropriadas pela OUCAE (Operação Urbana Consorciada Água Espraiada) por esta, ser uma região em crescimento.

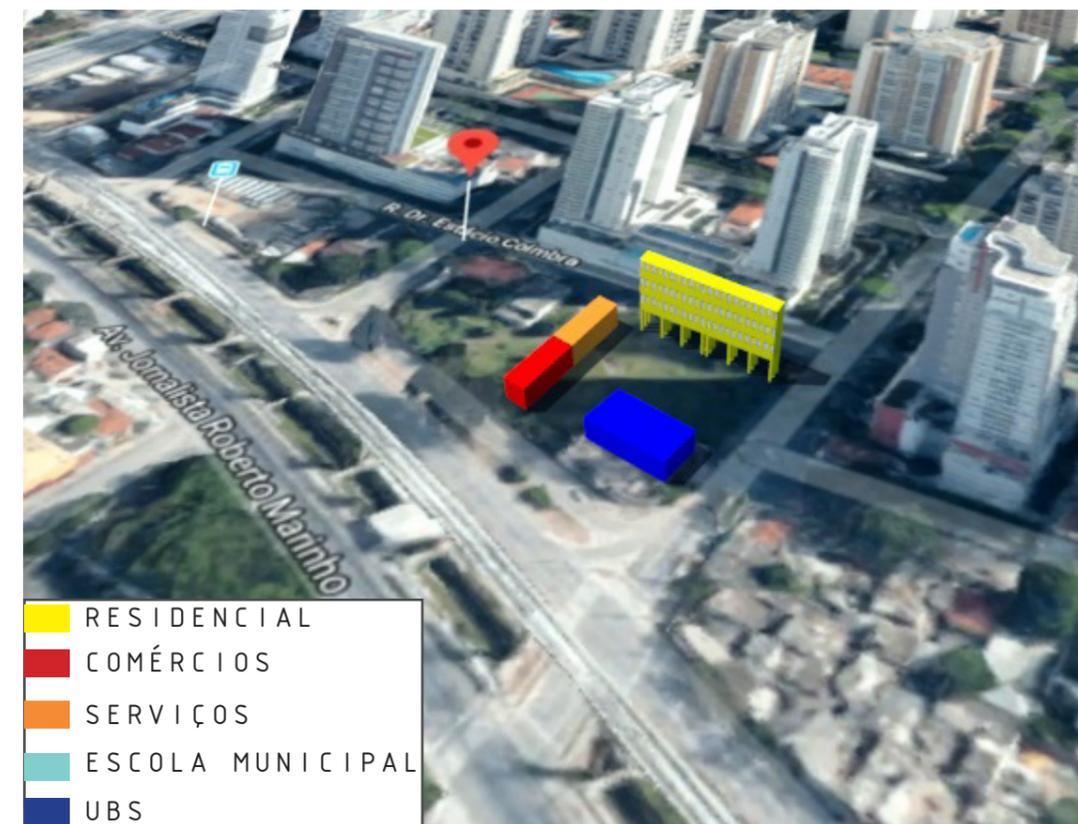
Atender a necessidade da falta de escolas municipais no perímetro, levar ao entorno uma pequena área de comércio e serviços e atender a necessidade de não ter UBS (Unidade Básica de Saúde) por perto.



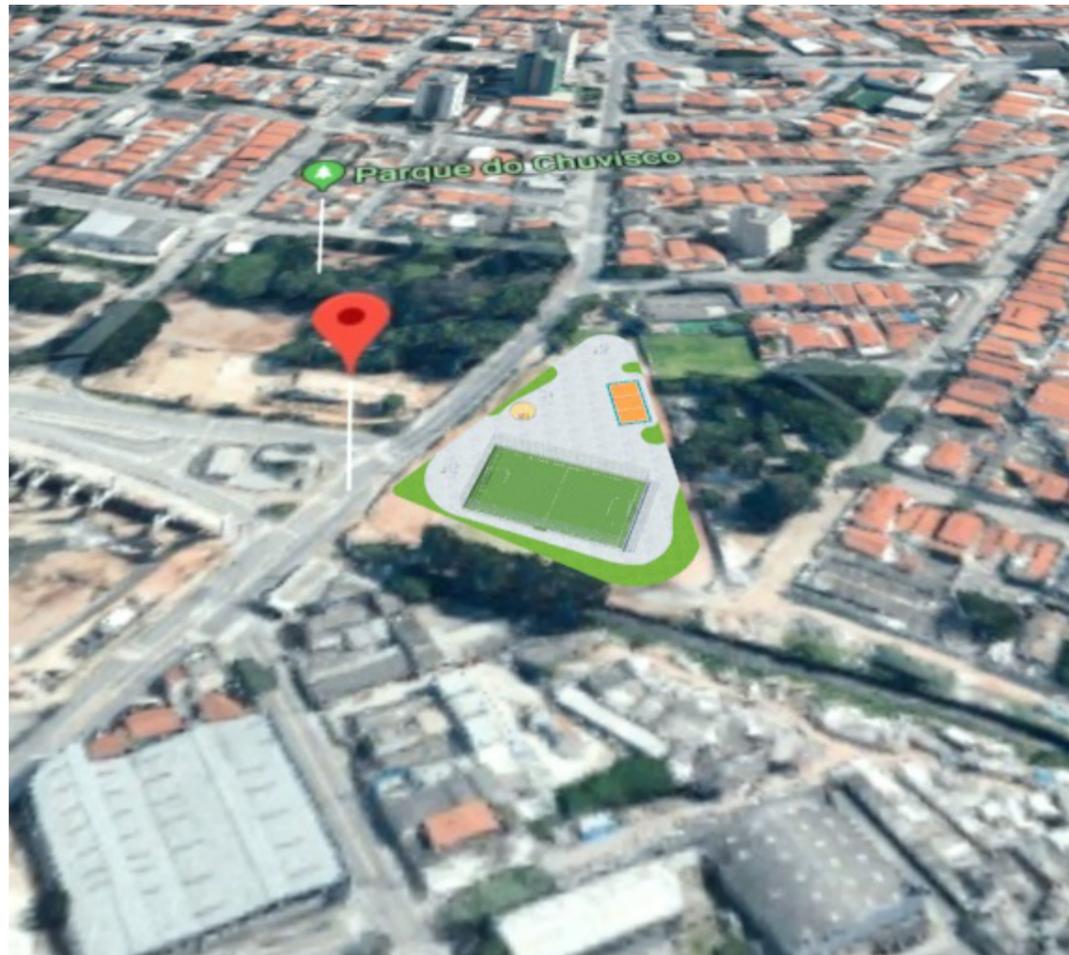
BROOKLIN

O projeto de HIS (Habitação de Interesse Social) multifuncional implantado no Brooklin, foi criado para atender as principais necessidades presentes na região, que seria, a falta de serviços, comércio e postos de saúde públicos. Dentro do conjunto foi proposto, uma grande UBS (unidade básica de saúde), um pequeno centro comercial e também um residencial.

Não foi dado um enfoque maior na parte de moradias, porque o bairro tem predominância residencial. O conjunto conversa com o entorno de forma sutil com o entorno, e os pilotis presentes na habitação servem para criar um espaço de passagem para a rua de trás.



PROJETOS



JABAQUARA

Implantamos um espaço livre, onde existe uma praça, um campo esportivo, uma quadra esportiva, além de um playground e duas academias ao ar livre.

Devido a maior quantidade de serviços e equipamentos sociais na área, a implantação de um espaço de lazer beneficia a todos os moradores do entorno, onde neste, há alguns conjuntos residenciais e uma favela logo ao lado da área.

NOTA 1: Foi escolhido o tipo de Habitação de interesse social multifuncional, com a intenção de implantar os equipamentos sociais e urbanos em um lote juntamente com residências, tentando trazer Trabalho, Saúde, Educação, Lazer e Moradia próximos um dos outros. E também tentar resolver algumas deficiências das regiões em pequenos espaços.

NOTA 2: As localizações das áreas onde serão implantadas áreas de lazer, as duas áreas livres do Jabaquara e da marginal pinheiros, são próximas à duas favelas que não estão na área da Operação e o objetivo é qualificar esses lotes para justamente atender esse moradores.

FINALIZAÇÃO

Ao iniciar os estudos preliminares deste projeto, toma-se dimensão de diversos problemas que afetam a cidade. Com tal base, observa-se com mais atenção as características dos setores que abrangem a Operação Urbana Consorciada Água Espraiada e assim tendo capacidade de entender as necessidades existentes e tentar supri-las da melhor forma.

Tais escolhas foram pontuadas por um leque de aspectos, que julgam-se necessários em uma área urbana qualificada. Como foi possível observar ao longo do estudo, os lotes subutilizados que foram escolhidos possuem veículos diferentes entre si e adotam medidas pontuais para cada setor. Como já foi dito anteriormente, não é possível resolver todos os problemas, porém a transformação destes lotes, será de grande importância para ajudar a melhorar a qualidade de vida local e quem sabe impulsionar novas intervenções. Este trabalho também impulsiona a reflexão sobre o aparecimento de lotes vazios na cidade e como usar de conhecimentos urbanísticos para tentar resolvê-los.

O impedimento da aparição de lotes vazios na região urbana é quase impossível, pois provém de políticas urbanísticas e econômicas dependentes entre si. Portanto o que deve-se fazer é utilizar os recursos urbanísticos disponíveis para adequar a cidade cada vez mais à escala e às necessidades humanas.

REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

- <http://www.peabirutca.org.br/wp-content/uploads/athis-1.pdf>
CONSTRUINDO REDES PARA POLÍTICAS DE ASSISTÊNCIA TÉCNICA EM HIS: A EXPERIÊNCIA DAS OFICINAS ATHIS EM SÃO PAULO
- <http://www.peabirutca.org.br/wp-content/uploads/athis-2.pdf>
ASSESSORIA E ASSISTÊNCIA TÉCNICA: ARQUITETURA E COMUNIDADE NA POLÍTICA PÚBLICA DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL
- <http://www.peabirutca.org.br/wp-content/uploads/corticos.pdf>
É PENSÃO SIM! NOTAS SOBRE A DIVERSIDADE DE PRECARIIDADES HABITACIONAIS EM ÁREA CENTRAL
- <https://www.passeidireto.com/arquivo/11077702/minha-casa-e-a-cidade>
MINHA CASA... E A CIDADE ?
- <http://www.peabirutca.org.br/wp-content/uploads/GT1-46-108-20140630235545.pdf>
ENTRE A NECESSIDADE E A GESTÃO: O LUGAR DAS MELHORIAS HABITACIONAIS NAS POLÍTICAS DE URBANIZAÇÃO DE FAVELAS
- <https://www.revistas.usp.br/cerusp/article/view/83167/86202>
HABITAÇÃO E URBANISMO - O PROBLEMA E O FALSO PROBLEMA*
- <https://arquiteturahistoriaepatrimonio.wordpress.com/2016/07/25/intervencoes-urbanas-renovacao-requalificacao-e-revitalizacao/>
INTERVENÇÕES URBANAS: RENOVAÇÃO, REQUALIFICAÇÃO E REVITALIZAÇÃO
- <http://sayonaradesign.blogspot.com.br/2013/02/revitalizar-renovar-requalificar-ou.html?m=1>
REVITALIZAR, RENOVAR, REQUALIFICAR OU REABILITAR?
- <http://www.undb.edu.br/ceds/revistadoceds/>
REVITALIZAÇÃO URBANA: ENTENDENDO O PROCESSO DE REQUALIFICAÇÃO DA PAISAGEM