



PROPOSTA PARA A RECUPERAÇÃO E REQUALIFICAÇÃO DE ÁREAS SUBUTILIZADAS NO CENTRO DE SÃO PAULO

Carolina Vitória Orteni Bortolozzo
Mestranda – FAU-UPM
carolina_bortolozzo@hotmail.com

Resumo

Diante do cenário de urbanização desenfreada diagnosticado nas grandes cidades, torna-se imprescindível a abordagem conceitual e a investigação de planos e políticas eficientes para a melhoria da condição urbana atual. No espaço intra-urbano das cidades, não somente as regiões periféricas sofrem as consequências da falta de gestão pública, bem como as áreas centrais, que estão tornando-se gradativamente as principais vítimas do planejamento urbano desarticulado. O processo de expansão urbana, decorrente do contínuo fluxo migratório de pessoas para as grandes cidades, propicia um acelerado e intenso desenvolvimento social, econômico e cultural das mesmas. No entanto, este mesmo fator que promove o avanço de determinados aspectos sociais, comporta-se também como um agente de degradação de diversos ambientes urbanos. A cidade de São Paulo surge como exemplo pragmático na questão do abandono das regiões urbanas centrais, onde por sua vez, o espaço público perdeu sua potencialidade e sua relevância para a cidade. Com base neste contexto, propostas que visem a requalificação e recuperação do centro de São Paulo emergem como alternativas de caráter emergenciais no âmbito social, físico e cultural, proporcionando assim, a melhoria da vida urbana como um todo. A proposta sugerida no presente estudo é a construção de um edifício híbrido, multifuncional, de uso coletivo e que permita a maior fruição pública. Por mais consolidado, concentrado e engessado que seja o espaço central da metrópole em estudo, o desenvolvimento de intervenções projetuais que contemplem a reestruturação do desenho urbano, a revitalização de espaços subutilizados, o incentivo econômico, a devolução da função social a lotes ociosos e a melhoria da mobilidade urbana, ainda se configuram como a melhor ferramenta de combate a decadência das áreas centrais em metrópoles contemporâneas.

Palavras chave: Áreas subutilizadas; Recuperação de áreas centrais; Centro de São Paulo; Edifício híbrido.



Introdução

No ano de 2007, foi constatada uma nova realidade no cenário urbano mundial: há mais pessoas residindo em zonas urbanas do que em zonas rurais. No Brasil, porém, esta projeção populacional é ainda mais discrepante pois atualmente cerca de 85% dos brasileiros vivem em núcleos urbanos. Ao realizar-se uma comparação com a realidade vivenciada há cem anos, onde apenas aproximadamente 10% da população mundial viviam em centros ou aglomerações urbanas, determinada constatação ganha relevância e gera inquietações no que diz respeito ao futuro das cidades e a qualidade de vida urbana das próximas gerações.

Uma importante característica para fundamentar essa grande expansão urbana, juntamente com os impactos gerados pela Revolução Industrial, é a falta de oportunidades de crescimento profissional no campo, frente ao leque de opções concedidas em meio urbano, da qual criam na maioria dos casos, uma falsa perspectiva de melhoria na condição social. Por sua vez, este fator de atração mobiliza um levado contingente de pessoas anualmente, que ao chegarem nos centros urbanos deparam-se com a pobreza, a falta de moradia, a segregação do espaço e o desemprego em massa, sendo, portanto, submetidos a trabalhos informais e a apropriação de territórios irregulares.

Tais fatores resultam em crescimento desordenado, desigualdade social, desarticulação do espaço urbano e a desvalorização de áreas históricas como os centros, a região ferroviária e portuária das cidades. Os danos causados à cidade por meio da intensa urbanização, estão se tornando gradualmente mais severos e incontroláveis, com isso a necessidade de um desenvolvimento articulado, pautado em instrumentos reguladores e em políticas públicas efetivas, torna-se uma urgência nas grandes cidades contemporâneas como a exemplo de São Paulo.

Atualmente, a identidade visual dos grandes centros urbanos é a de um espaço denso, desarticulado, desordenado e monocromático. (Ver figura 1)



Figura 1 – Imagem aérea da cidade de São Paulo.

Fonte: <http://www.sampacriativa.org.br/>, Acesso em: nov. 2015.

A falta de investimentos maciços em estruturação e planejamento urbano, bem como a ineficiência das políticas públicas, faz de cidades como São Paulo, incluindo sua região metropolitana, um lugar composto de instrumentos urbanísticos precários e de graves problemas socioambientais. Os maiores desafios relacionados a recuperação e requalificação de espaços urbanos centrais não foram identificados substancialmente, pois mesmo com todas as adversidades presentes no cotidiano dos habitantes e usuários destas áreas degradadas, é neste ambiente que ainda se desenvolvem a maioria das atividades, gerando assim uma demanda cada vez maior de serviços públicos, produtos, moradias, transportes e empregos. A ocupação parcial da região central, que a faz ter certa vivacidade em determinados turnos, bem como a relevância econômica que os centros urbanos ainda imprimem na sociedade como um todo, faz com que os seus reais problemas sejam mascarados por uma “urbanidade” relativa e resultem em obstáculos físicos e sociais.

As áreas centrais das grandes cidades, antigamente consagradas como lugares históricos, dotados de intensa memória coletiva, palco de grandes feitos políticos e sociais, local de encontro e lazer, ambiente diversificado e vivo, entre outras características marcantes, transfiguraram-se em um espaço urbano residual, subutilizado e negligenciado por parte não somente do poder público, como também dos próprios habitantes.



No entanto, este espaço público central até então apresenta grandes potencialidades, seja por conta da sua localização privilegiada no tecido urbano, por sua vasta rede de transportes públicos e infraestrutura viária, grande quantidade de equipamentos urbanos, ou mesmo pelo fato de ser o grande celeiro patrimonial da cidade, apresentando assim um valor simbólico para a sociedade.

Com base neste contexto e em todas as discussões, apropriações e críticas que circundam as questões relacionadas ao centro de São Paulo, que o presente artigo se fundamenta em elaborar estratégias para o reestabelecimento social, físico e cultural de uma área de tamanha relevância para não somente para a cidade, como para todo o país. O objetivo principal do estudo não contempla exclusivamente a proposta de uma intervenção arquitetônica para o local, mas sim a implantação de uma ideia geral para a recuperação de áreas centrais, por meio de iniciativas eficazes, melhor gestão e planejamento urbano, maior policiamento local, criação de políticas públicas capazes de regulamentar ambientes degradados, maior preservação do patrimônio público, entre tantas outras estratégias de recuperação e requalificação destas áreas.

O impasse que circunda a maioria das áreas em São Paulo é exatamente este, como conciliar a vivacidade diária dos espaços públicos com sua preservação e qualificação dos mesmos? O presente estudo tem como uma das principais diretrizes a demonstração de uma possível remodelagem de lotes subutilizados no centro paulistano, agregando diversos usos e funções sociais, transformando-os em áreas que sejam propícias ao uso coletivo, a fruição pública, a melhoria da mobilidade urbana, garantindo assim no geral uma requalificação de um ambiente até então subutilizado e gerador de insegurança pública.

A Realidade do Centro de São Paulo

O centro de São Paulo é tratado como um território célebre da região metropolitana, que em tempos antigos foi utilizado como palco de grandes acontecimentos históricos, não somente regionais como nacionais. Atualmente o cenário diagnosticado no centro da maior cidade do Brasil é caracterizado pela diversidade de ofertas de empregos e atividades econômicas, a ampla rede viária, a vasta demanda de manifestações culturais, os diversos tipos de comércios e serviços, a miscigenação entre os povos, entre outros infinitos elementos de caráter social, econômico e cultural.



Todavia, esta demanda populacional acarretada pela intensidade de fluxos sociais do local, se apropriou da área central da cidade ocasionando assim graves problemas de infraestrutura urbana e deterioração de determinado ambiente urbano.

A região central da cidade sofreu um recente processo de desvalorização cultural e degradação ambiental, bem como uma transformação de valores em relação a cidade após o surgimento de novas áreas urbanas com funções de centralidade. O centro, portanto, tornou-se um lugar apenas de circulação obrigatória para os trabalhadores regionais, não sendo visto assim, portanto, como um espaço propício para moradia e lazer, como era retratado há alguns anos.

Os problemas diagnosticados na região central de São Paulo vão muito além da degradação física de patrimônios históricos e espaços públicos, o fator mais preocupante e degenerativo é a apropriação não integral da área. Tal levantamento pode ser facilmente notado ao realizar-se um passeio ao centro no horário comercial, onde note-se um incansável vai e vem de pessoas e transportes, o comércio em funcionamento, turistas em meio a pontos turísticos, moradores locais realizando suas atividades diárias, entre muitos outros perfis, e quando o passeio for realizado no período não comercial, onde o que se encontra é um cenário de abandono, ociosidade e insegurança pública.

Violência, prostituição, usuários e traficantes de drogas, vândalos, são exemplos de fatores sociais que caracterizam o cenário da vida noturna do centro. Não que tais problemas não sejam registrados durante o período diurno, mas as ações se intensificam pelo fato de não haver fiscalização suficiente por parte não só de órgãos públicos, como também da população em geral.

O direito de ir e vir, com segurança e tranquilidade, é uma garantia de todo cidadão. Entretanto, a mobilidade urbana é um dos elementos desafiadores do centro de São Paulo por se tratar de uma área densa, consolidada, onde o automóvel tem prioridade e o passeio público é impossibilitado por conta das longas distancias, da insegurança em alguns trechos e pela situação estrutural de calçadas e locais de passagem. Uma das principais mazelas de urbanizações tardias como a do Brasil é exatamente o fato retratado, onde as cidades foram criadas e planejadas para a garantia da melhor circulação de automóveis.

No âmbito habitacional, o centro de São Paulo está passando por uma crise que vem se intensificando gradativamente por motivo da desvalorização de lotes.



A significativa desocupação de seus edifícios (cerca de cinquenta mil unidades) e um enorme contingente de habitações implantadas irregularmente, em situações precárias, são fatores que configuram um contexto emergencial de recuperação do valor da área. É exatamente neste contexto que ocorre a disputa entre a situação das propriedades privadas não utilizadas aguardando valorização, a criação de programas que incentivam a moradia por pequenos custos, não obstante a projetos de requalificação que fazem a exclusão da população local de baixa renda.

Maria Lucia Refinetti, professora do Departamento de Projeto da FAU –USP, afirma que:

“O repovoamento da área central é um aspecto relevante no debate sobre o meio ambiente urbano. Mas isso implica que se observe o centro histórico da cidade junto da condição de centralidade da economia metropolitana no contexto brasileiro ao lado da condição periférica que representa no jogo econômico global. Essa dupla articulação, que configura as práticas hoje vigentes, é o que se procurará evidenciar e questionar quanto a perspectivas de futuro e de transformação”. (REFINETTI, 2011)

Segundo Refinetti, as regiões centrais apresentam deferência para seu contexto municipal, estadual e nacional, como no caso a relevância social, cultural e econômica do centro da cidade de São Paulo. Entretanto, tal região considerada imprescindível para o enquadramento histórico brasileiro é subordinada aos mesmos problemas diagnosticados em outras áreas centrais globais.

Portanto o desejo de requalificação da região central em questão dependerá significativamente do papel que determinada localidade desempenha na sociedade e do valor agregado a sua existência e conservação. Para que isso ocorra é necessário o incentivo por parte dos órgãos públicos e uma boa gestão das verbas destinadas a infraestrutura urbana em grandes cidades.

A inclusão social, a cooperação, a expansão das esferas públicas, em que diferentes campos políticos, econômicos e sociais dialoguem de maneira transparente, a partir de seus próprios interesses, são ferramentas fundamentais para a construção do desenvolvimento local de uma região urbana em desequilíbrio.

Proposta de Recuperação Urbana

Localização

O lote anteposto para a intervenção localiza-se no centro de São Paulo, no distrito territorial da Subprefeitura da Sé, apresentando um acesso localizado na Avenida São João e outro na Rua Aurora, perpendiculares entre si. (Ver figura 2)

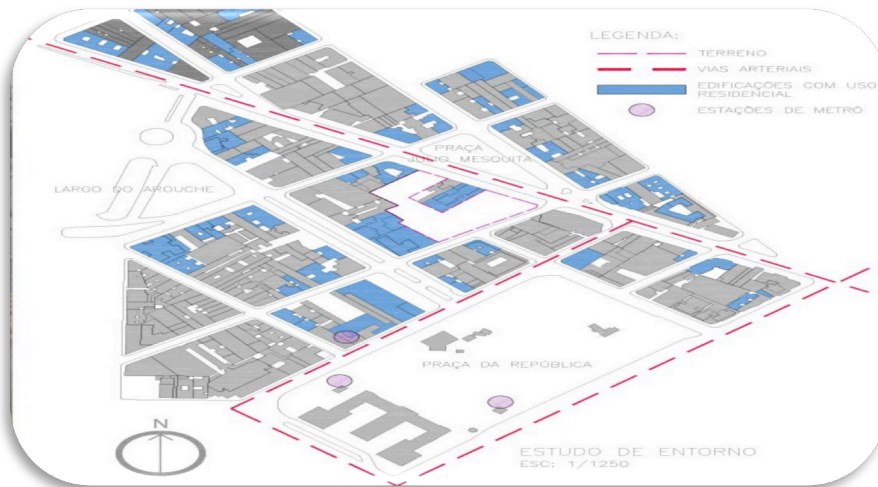


Figura 2 – Localização do lote e caracterização do entorno
Fonte: Acervo pessoal, editado em nov. 2015.

Características do Lote

Trata-se da junção de três lotes de grande porte, que juntos atingem uma área de aproximadamente 5.200 metros quadrados.

O entorno do terreno em questão é exclusivamente comercial e de atividades relacionadas a serviços públicos. Fica situado em frente da Praça Júlio Mesquita, criada a partir das obras de alargamento da Avenida São João, executadas no ano de 1911, sendo, portanto, locado em uma região histórica da cidade de São Paulo.

Porém como em todos as localidades do centro, os problemas existem e não são poucos. Como por exemplo a deterioração da Praça Júlio Mesquita e a insegurança notada nas ruas e ambiente públicos nos arredores.

Legislação Vigente

De acordo com o Zoneamento de São Paulo, a área em questão está inserida na Zona de Interesse Social (ZEIS-3).

Determinada Zona localiza-se nas áreas centrais da cidade, principalmente nas Macroáreas de Estruturação Metropolitana e de Qualificação da Urbanização Consolidada. Algumas diretrizes contempladas no perímetro da ZEIS-3 são caracterizadas como a recuperação de áreas urbanas deterioradas e aproveitamento de terrenos e edificações subutilizadas para a



construção de novos empreendimentos com HIS, HMP ou atividades não residenciais. (Ver figura 3)

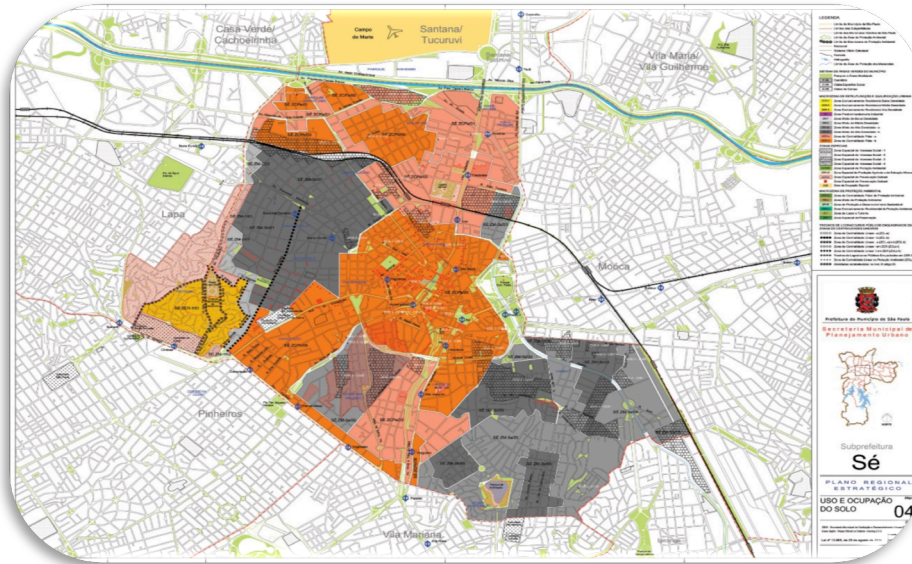


Figura 3 – Mapa de Zoneamento

Fonte: Prefeitura de São Paulo, acesso em nov. 2015.

As especificações de uso e ocupação do solo em Zonas de Interesse Social encontram-se totalmente de acordo com o programa de necessidades desenvolvido para a proposta de remodelação do lote.

O Projeto

A proposta de intervenção visa como produto final a requalificação da área, incorporando usos que apresentam extrema relevância para a realidade do centro de São Paulo.

O projeto visa o planejamento e implantação de um Edifício Híbrido de uso misto, que contemple uma escola para cursos profissionalizantes (capacitação da população local), um setor para a implantação de “cápsulas” de habitações de interesse social, uma creche em que os filhos das pessoas que trabalham no centro serão o público alvo, um setor de comércio e serviços, uma Cinemateca que criará um local de entretenimento a população e um bicicletário que será benéfico para a questão da mobilidade urbana sem fazer uso de automóveis, agrupados em uma área construída de 15.150 metros quadrados. (Ver figura 4)

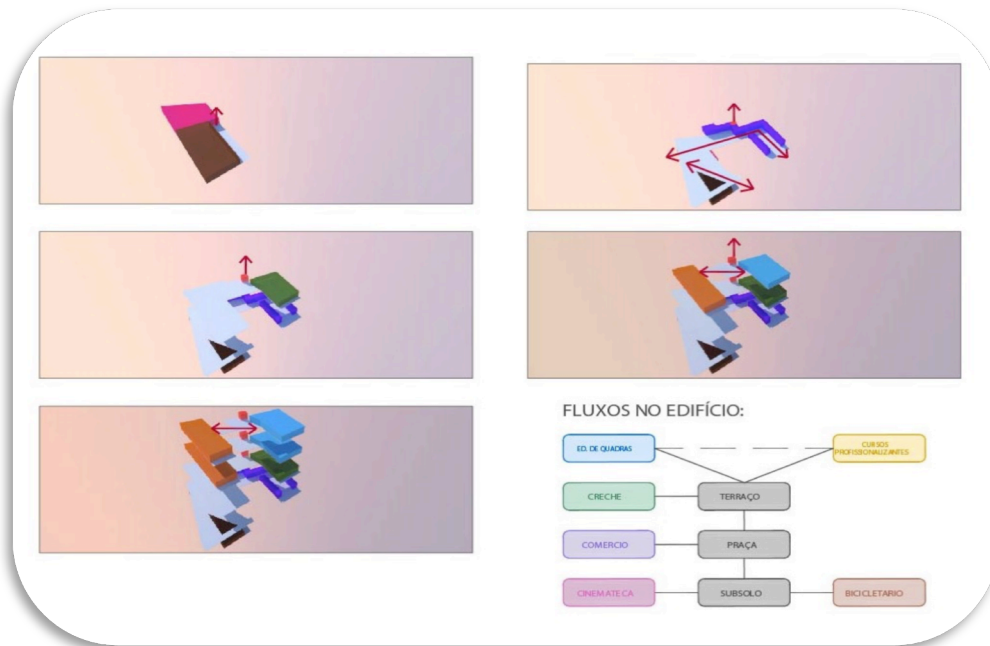


Figura 4 – Esquema de Projeto

Fonte: Acervo pessoal, elaborado em nov. 2015.

Objetivo do Projeto

Os objetivos primordiais serão a recuperação de lotes não utilizados ou subutilizados do centro da cidade de São Paulo, propiciar uma melhoria na mobilidade urbana através da fruição pública, garantir uma permeabilidade entre quadras muito extensas e incluir fachadas ativas que não segreguem os ambientes e os pedestres. (Ver figura 5)



Figura 5 – Novo fluxo após a intervenção

Fonte: Acervo pessoal, editado em nov. 2015.



Corte Esquemático do Projeto



Figura 6 – Cortes e vistas do projeto

Fonte: Acervo pessoal, elaborado em nov. 2015.

Volumetria Do Projeto

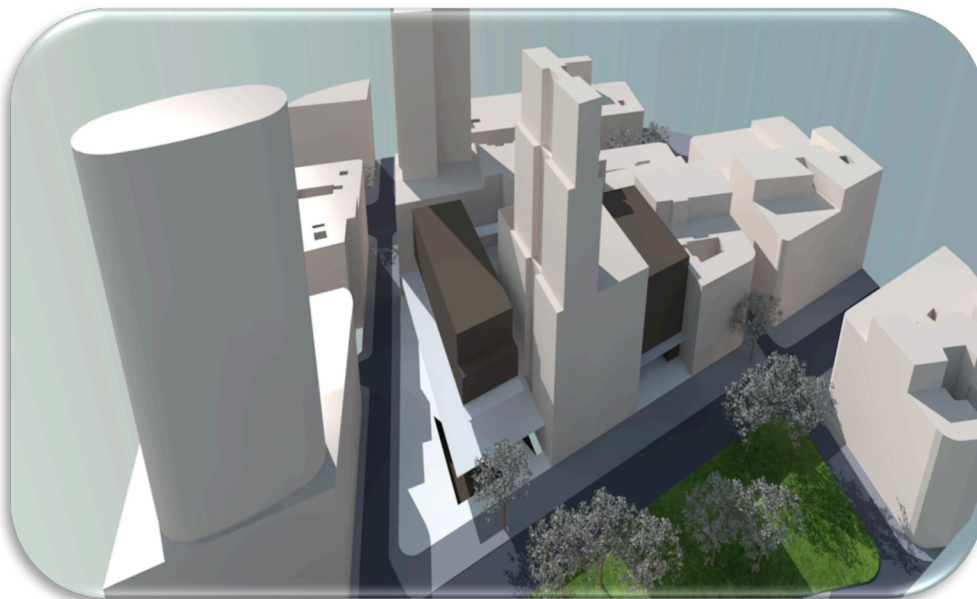


Figura 7 – Volumetria do edifício

Fonte: Acervo pessoal, elaborado em nov. 2015.



Figura 8 – Perspectiva em 3D

Fonte: Acervo pessoal, elaborado em nov. 2015.

Considerações Finais

A requalificação de áreas centrais é um instrumento de extrema importância para o planejamento e desenvolvimento urbano eficaz. A cidade requalificada deve operar de acordo com um modelo de desenvolvimento urbano, que vise equilibrar de forma hábil, os recursos necessários para o seu bom funcionamento. Determinado modelo deve promover a conexão dos núcleos adensados, a revitalização de áreas degradadas, gerando, portanto, maior eficiência nos sistemas de transporte e criando uma malha urbana propícia ao deslocamento de pedestres, ciclistas e automóveis.

Recuperar o espaço físico e a urbanidade que se fazia presente anteriormente em áreas centrais, acima de tudo, configura-se uma atitude de valorização da história da cidade e preservação da memória coletiva. A transfiguração destas áreas ressalta o valor de identidade de uma sociedade, seja pela devolução estética de antigos cartões postais ou mesmo pelo romantismo e sentimento de apropriação que a maioria das pessoas ainda detém em relação ao núcleo de origem da cidade.

O centro de São Paulo, ao longo dos anos, foi perdendo seu dinamismo e com isso sua capacidade de atração, fazendo com que, em muitas ocasiões, as pessoas evitassem o seu uso, apropriação e a perambulação de determinada área por questões de insegurança e falta de mobilidade. Este desequilíbrio provém de um tipo de planejamento que não contempla as diversas



esferas urbanas, onde os planos e decisões de atores públicos não estão devidamente alinhadas com o real impasse a ser solucionado.

A cidade contemporânea configura-se como um ambiente heterogêneo, logo, as ações públicas e o desenvolvimento urbano devem abranger todos os setores urbanos, com igual efetividade. No caso da cidade de São, onde sua área central é carente de medidas criativas para solucionar problemas recorrentes como habitação, função social e mobilidade, a construção de um edifício híbrido, assim como o perfil da cidade, configura-se como uma estratégia eficaz e que otimiza toda e qualquer potencialidade presente neste espaço.

Diante da medida exposta, a população passará a ter mais oportunidades de interação social, diminuindo a insegurança pública causada por ambientes fragmentados e ociosos, criando assim na mentalidade das pessoas um senso de comunidade. Assim como afirmado por Jan Gehl (2013), de que se sentir seguro é crucial para que as pessoas abracem o espaço público.

Desta maneira, uma cidade que apresenta espaços remodelados se comporta como um ambiente vivo, democrático e multifacetado, que apresenta como finalidade a garantia da melhor vivência, convivência, mobilidade, trabalho e lazer para seus habitantes.

Referências

GEHL, Jan. *Cidade para pessoas*. São Paulo: Perspectiva, 2013.

HUET, B. *Espaços públicos, espaços residuais*. In: *Os centros das metrôpoles: reflexões e propostas para uma cidade democrática do século XXI*. São Paulo: Associação Viva O Centro, 2001.

JOSÉ, B. K. *A popularização do centro de São Paulo: um estudo de transformações ocorridas nos últimos vinte anos*. Tese Doutorado em Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo. São Paulo, 2010.

LEITE, Carlos. *Cidades Sustentáveis, Cidades Inteligentes*. Porto Alegre: Bookman, 2012.

MARICATO, E. *Formação e impasse do pensamento crítico sobre a cidade periférica*. São Paulo, revisão julho de 2010.



MARTINS, Maria Lucia Refinetti. *São Paulo, centro e periferia: a retórica ambiental e os limites da política urbana*. São Paulo, 2011. Disponível em: <<http://www.scielo.br/scielo>> Acesso em: novembro/2015.

NOLETO, Rodrigo A. C. *A cidade sustentável: regeneração de espaços subutilizados em áreas centrais*. Dissertação de Mestrado em Arquitetura e Urbanismo da Universidade Presbiteriana Mackenzie. São Paulo, 2016.

PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO - EMURB. *Caminhos para o centro: estratégias de desenvolvimento para a região central de São Paulo*. São Paulo: PMSP/Emurb, 2004.

Zonas Especiais de Interesse Social. Disponível em: <<http://gestaourbana.prefeitura.sp.gov.br/novo-pde-zeis/>> Acesso em: novembro/2015.

Imagens da cidade de São Paulo. Disponível em: <<http://www.sampacriativa.org.br/>> Acesso em: novembro/2015.