

Edital SMUL N° 01/2023
Chamamento Público para Ativação de Imóveis

PLANO URBANÍSTICO
CONDOMINIO EDIFICIO COMENDADOR
ARTIN KALAIGIAN

São Paulo
2023

ÍNDICE

EDIFÍCIO

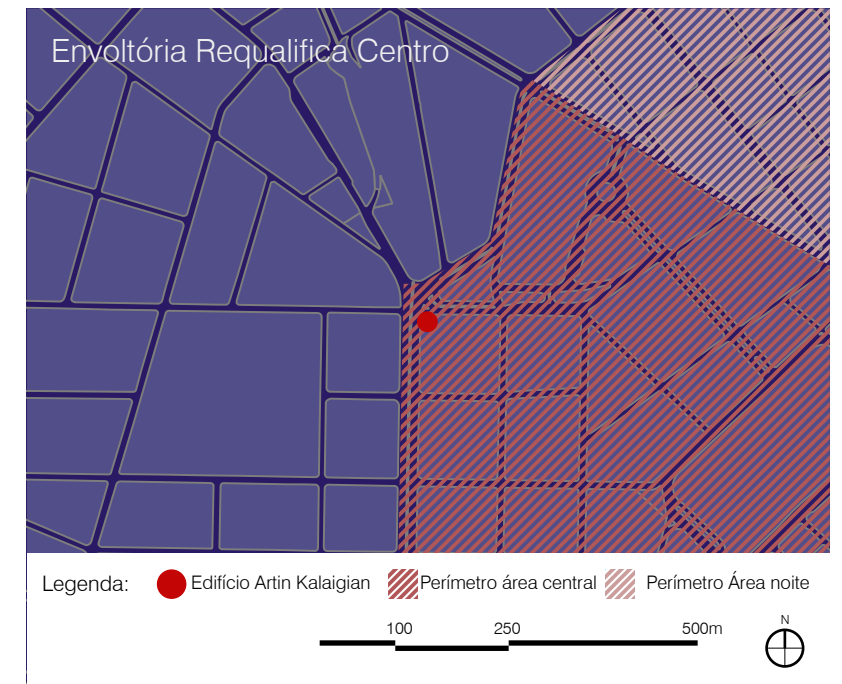
Preexistência	3
Projeto	4
Aspectos Construtivos	5

INSERÇÃO

Uso do solo	7
Foco de Ocupação	8
Uso do Térreo	9
Patrimônio	10

EDIFÍCIO

EDIFÍCIO PREEXISTÊNCIA



Localizado no Largo do Arouche 337, o terreno de interesse encontra-se em uma região de muitas dinâmicas urbanas. A proximidade com o Largo do Arouche e com o Elevado Presidente João Goulart, ambos pautas frequentes de debates urbanos, indica tanto os conflitos quanto as potencialidades à qual a região está sujeita.

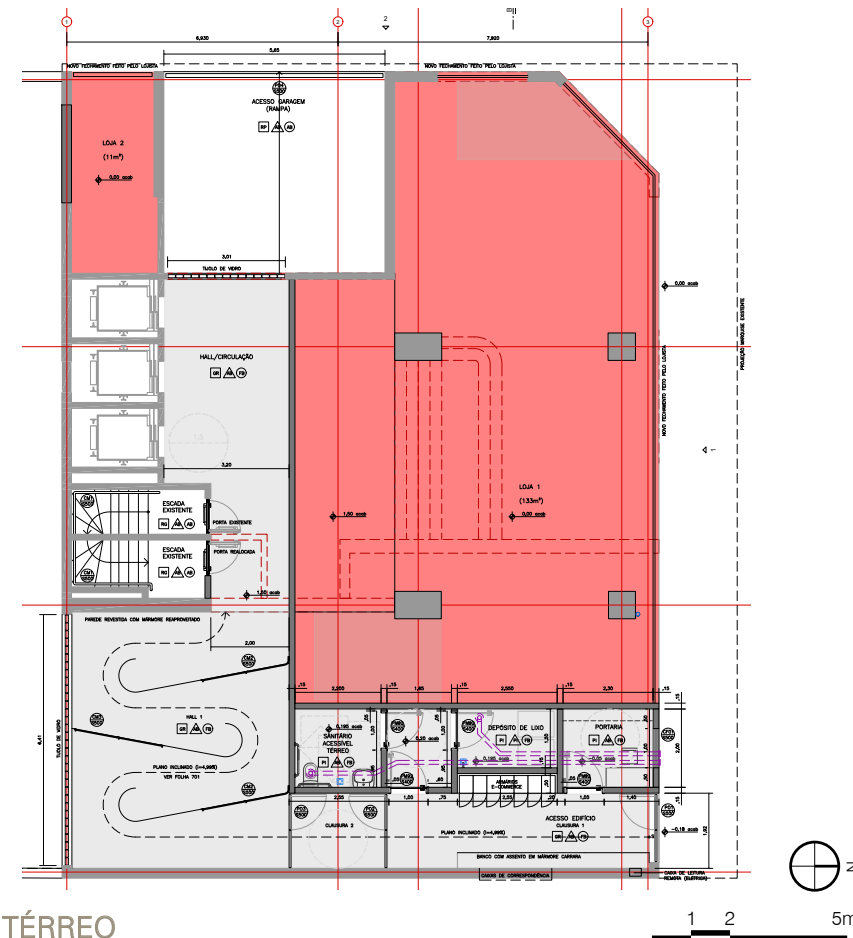
O edifício Comendador Artin Kalaigian é uma construção modernista de 1970 tem 16 pavimentos, somando 110 unidades de uso comercial. Segundo estudo realizado, com exceção da marquise, o prédio se encontra em bom estado estrutural.

Fotografias próprias tiradas em 16/10/2023; Mapa de Perímetro do Requalifica Centro; Fonte de dados: Geosampa. Disponível em <https://geosampa.prefeitura.sp.gov.br/PaginasPublicas/_SBC.aspx>. Acesso em 05/12/2023.

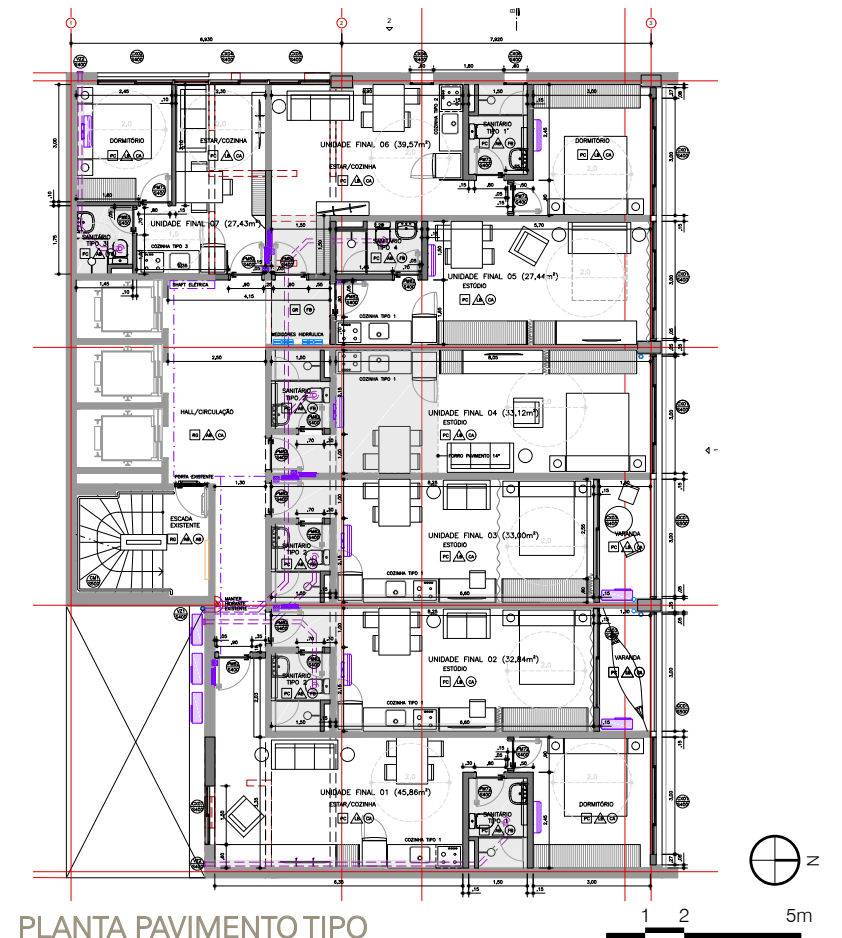
EDIFÍCIO PROJETO



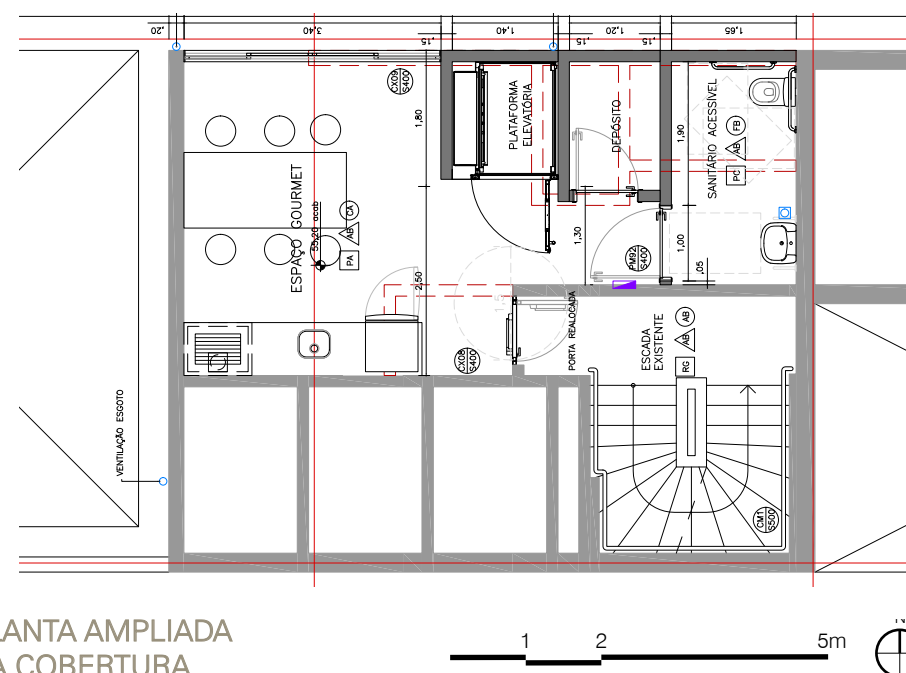
Imagens a partir de modelo 3D e perspectiva isométrica de elaboração própria; Plantas retiradas de projeto legal.



PLANTA TÉRREO



PLANTA PAVIMENTO TIPO



PLANTA AMPLIADA DA COBERTURA

O projeto de retrofit da propriedade adquirida é norteado pela conversão do uso comercial para residencial, resultando em 105 unidades habitacionais e 2 comerciais¹. Com a intervenção, a cobertura torna-se área de lazer e a fachada passa por modernização, ainda mantendo elementos característicos da preexistência, preservando sua identidade arquitetônica.

O edifício resultante apresenta CA igual a 0,2 e TO igual a 50,18%.

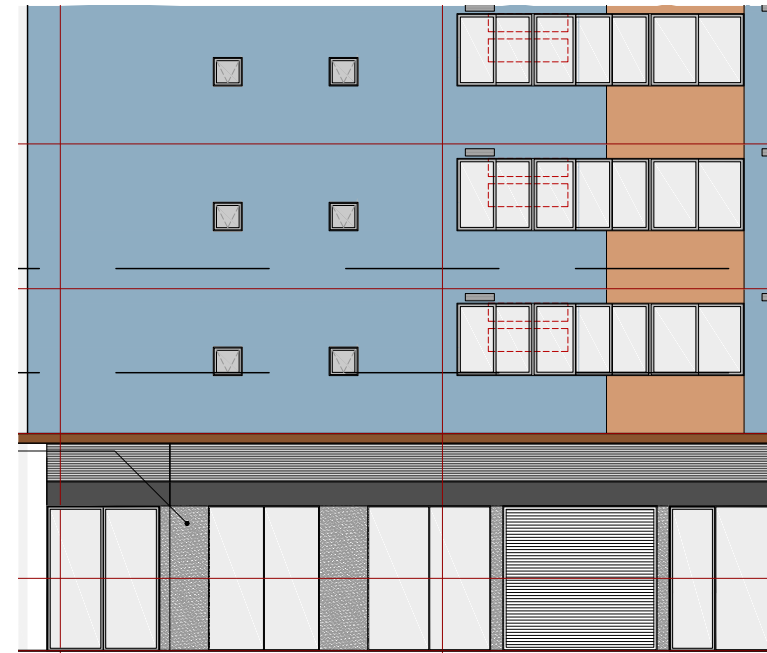
1 Decreto municipal 62.878/23, art. 3º, I - “o estímulo ao adensamento populacional no perímetro do Programa Requalifica Centro” ; II - “a priorização do uso habitacional, principalmente para fins de implantação de Habitação de Interesse Social”

EDIFÍCIO ASPECTOS CONSTRUTIVOS



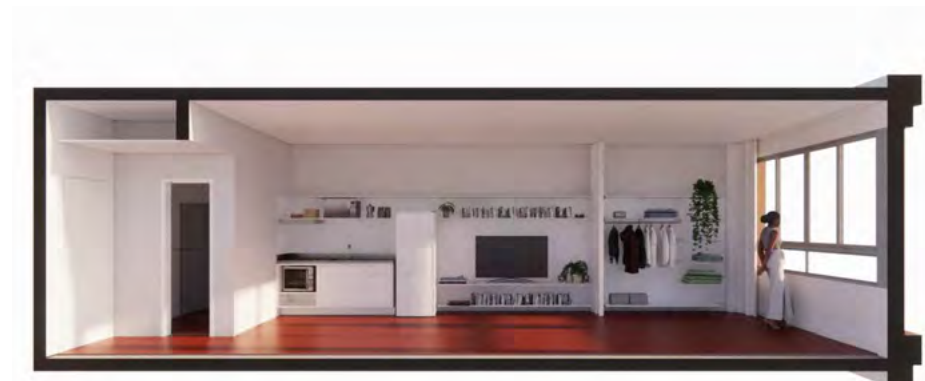
ELEVAÇÃO LARGO DO AROUCHE

1 2 5m

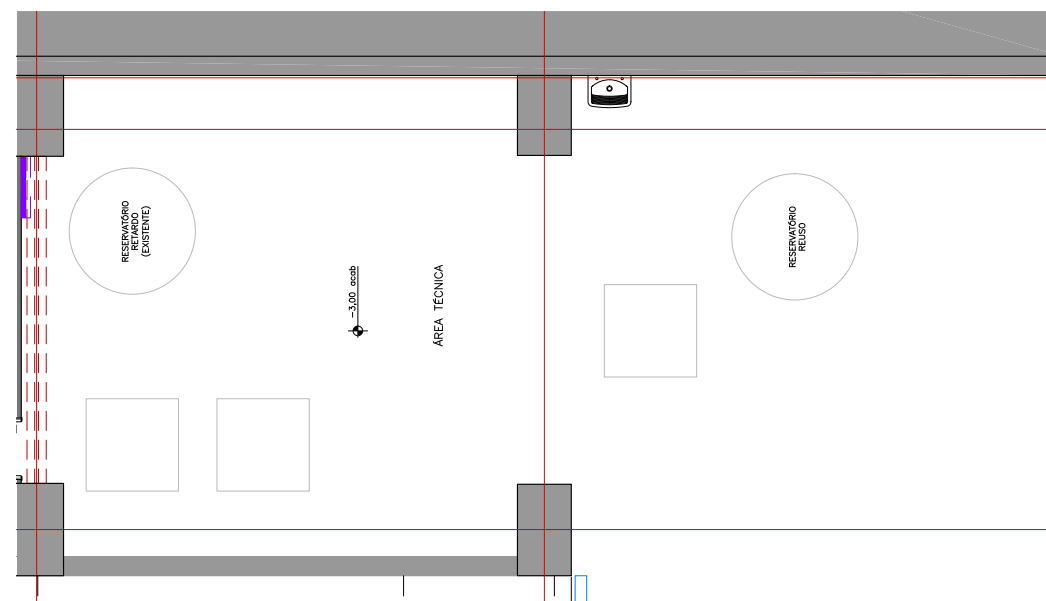


ELEVAÇÃO R. AMARAL GURGEL

1 2 5m



CORTE ILUSTRADO DE APARTAMENTO TIPO STUDIO



PLANTA REUSO DE ÁGUA

1 2 5m



As intervenções propostas trazem elementos pensados para melhorar a qualidade de conforto dos moradores e frequentadores de seu passeio, além de, utilizando estratégias e soluções da tecnologia da construção, reduzir o impacto ambiental causado pelas obras e pela manutenção do edifício.

Exemplo disso é o sistema de reuso de água, medida conforme os princípios da Lei municipal 17.260/2020 sobre licitação sustentável.¹

¹ Decreto municipal 62.878/23, art. 3º, I - "o estímulo ao adensamento populacional no perímetro do Programa Requalifica Centro"; II - "a priorização do uso habitacional, principalmente para fins de implantação de Habitação de Interesse Social"

INSERÇÃO

INSERÇÃO

USO DO SOLO



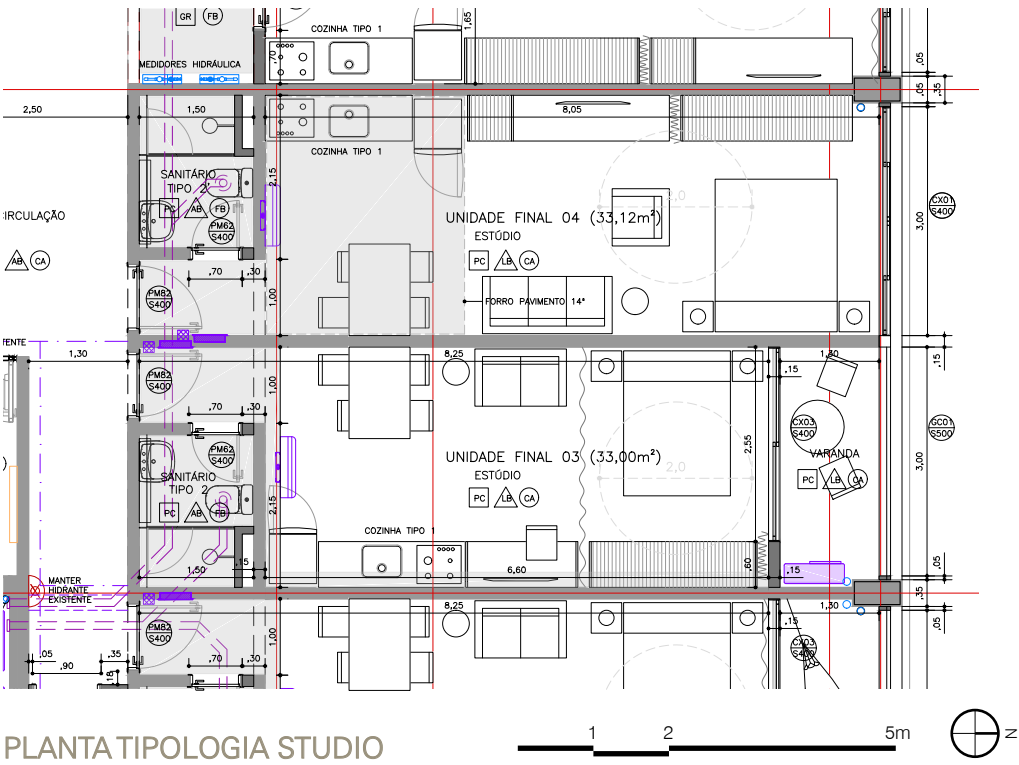
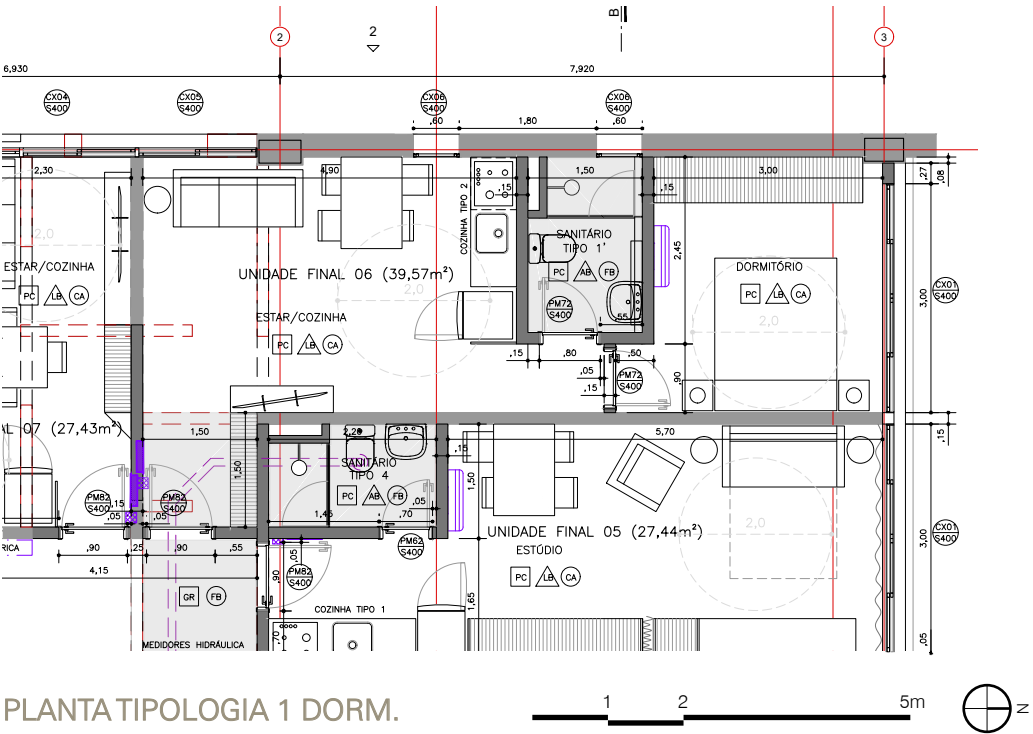
Por ser de ocupação mais antiga, a região central de São Paulo é abundante na oferta de infraestrutura, comércio e serviços. Não obstante, é evidente a importância da ocupação habitacional neste território se tratando de uma região rica em equipamentos públicos e infraestrutura, além de sediar manifestações culturais de diversas naturezas. Tal perspectiva é refletida nas políticas públicas, a exemplo do programa Requalifica Centro, que incentiva tal ocupação.

Com isso, o projeto de requalificação para o edifício Comendador Artin Kalaigian almeja, principalmente a partir da conversão de uso, contribuir com o processo de maior usufruto da região por seus moradores e transeuntes.

Analisando o modelo de gestão implementado no projeto, nota-se a adequação à realidade da demanda habitacional. O cenário atual indica a preferência pelo aluguel em contrapartida à aquisição de imóveis, o que justifica a proposta do projeto em regime *multi-family* proporcionado pelo gerenciamento da Ilion em seus empreendimentos. Gerenciamento esse, que cumpre dupla função: além de atender a demanda habitacional, faz cumprir a função social da propriedade a partir de um histórico de ocupação constante dos imóveis, combatendo a ociosidade de imóveis, tão latente na região.

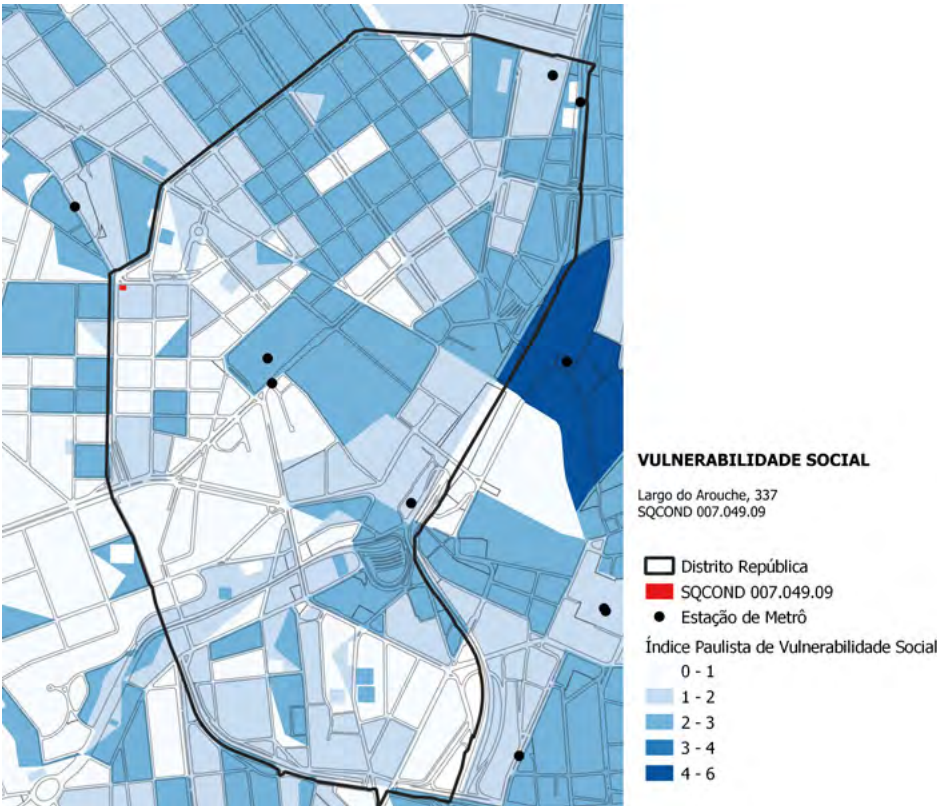
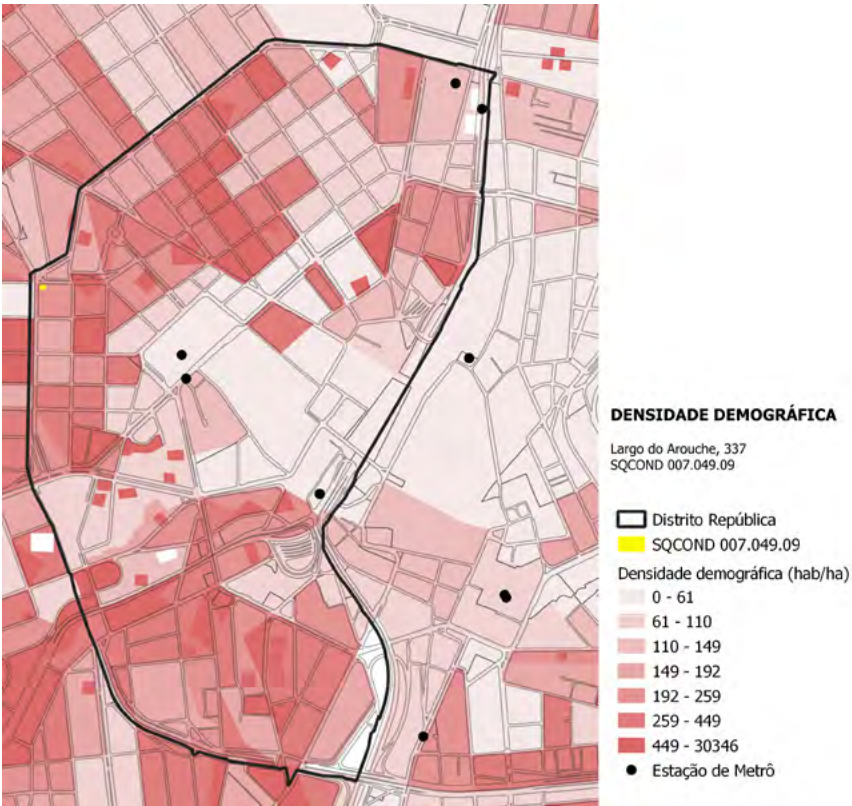
Mapa de Uso do Solo. Fonte de dados: Geosampa. Disponível em <https://geosampa.prefeitura.sp.gov.br/PaginasPublicas/_SBC>.aspx. Acesso em 05/12/2023.

INSERÇÃO FOCO DE OCUPAÇÃO



Tendo em vista tal objetivo, o projeto pretende atender a determinado recorte social, em consonância com um perfil que demanda habitar o centro. São pequenas famílias, estudantes e jovens adultos cujos cotidianos estão inseridos nas dinâmicas desta região e, portanto, se beneficiaram em morar no seu entorno.

As tipologias propostas são de apartamentos studios ou com 1 dormitório, cujo layout bem resolvido e com aberturas abundantes na fachada propiciam um ambiente confortável ainda que compacto. Esta inteligência no projetar permite usar com mais eficiência a área disponível, resultando em maior número de unidades, o que favorece o adensamento populacional do território sem perder qualidade habitacional para seus moradores.

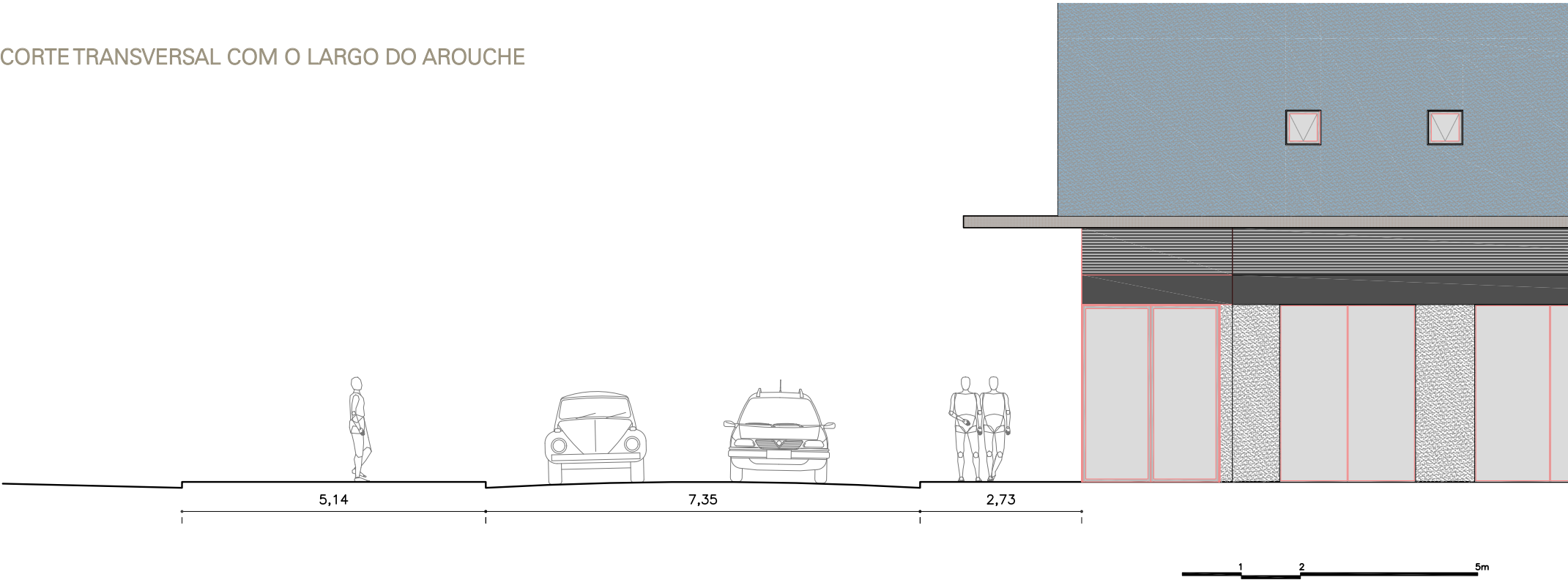


Plantas do projeto executivo; Mapa de Densidade Demográfica e Mapa de Vulnerabilidade Social. Fonte de dados: Geosampa. Disponível em <https://geosampa.prefeitura.sp.gov.br/PaginasPublicas/_SBC.aspx>. Acesso em 05/12/2023.

INSERÇÃO USO DO TÉRREO



CORTE TRANSVERSAL COM O LARGO DO AROUCHE



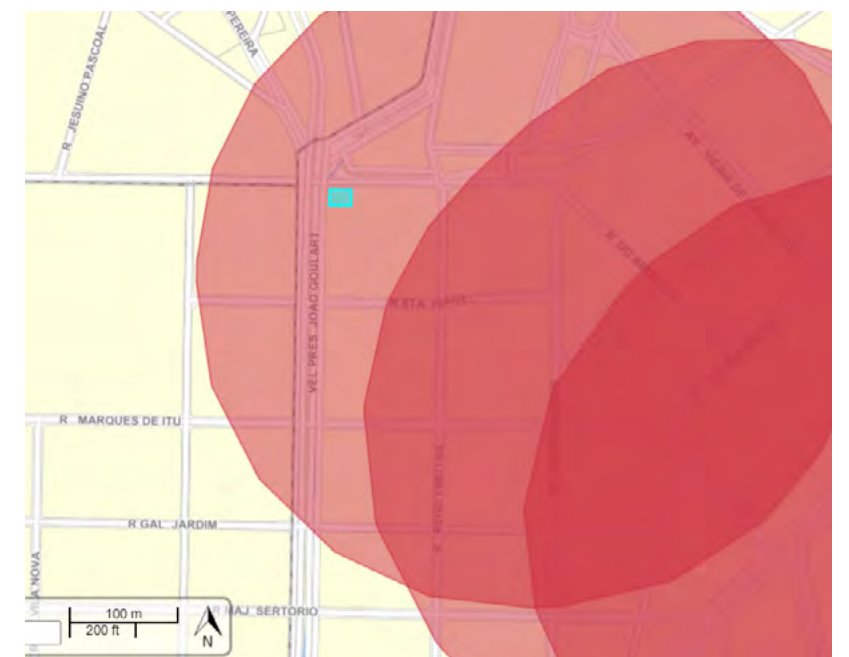
Ainda que melhorias sejam bem vindas, é importante preservar aspectos característicos das dinâmicas existentes no território. O valor do centro está intimamente vinculado à vivência de seu chão - a disponibilidade de comércio e serviços, as atividades culturais e o trânsito de seus transeantes. Enquanto os diversos pavimentos são ocupados com seus moradores, o térreo deve ser o diálogo do espaço privado com o espaço público. Por isso, o projeto mantém sua ocupação original no térreo enquanto a qualifica. Assim, além do comércio que garante a fachada ativa, o edifício convida o usuário para abrigar-se sob sua marquise e transitar mais confortavelmente.

Mapa de Comércio e Serviços no Térreo. Fonte de dados: levantamento próprio in loco de térreo com comércio e base de Geosampa (disponível em <https://geosampa.prefeitura.sp.gov.br/PaginasPublicas/_SBC.aspx>, acesso em 05/12/2023). Imagens a partir de modelo 3D de elaboração própria.

INSERÇÃO PATRIMÔNIO



Finalmente, qualquer debate sobre requalificação é também um debate sobre patrimônio, e o centro de São Paulo é invariavelmente permeado pelo patrimônio. Seja por seus bens tombados de valor histórico ou arquitetônico, seja pelas experiências que ali tomam lugar, o centro é uma memória viva e dinâmica. Ainda que não seja tombado pelos órgãos responsáveis, o edifício Comendador Artin Kalaigian está contido na área envoltória de patrimônio urbano, e, dessa maneira, carrega a importância de fazer parte deste conjunto, contribuindo com a memória e processos pelos quais o território passa. Ser requalificado com qualidade e propósito é, portanto, simultaneamente contribuir para o desenvolvimento da região e para sua valorização patrimonial.



MAPA DE ENVOLTÓRIA DE BENSTOMABADOS
CONDEPHAAT

Resolução SC 25/93, de 15 de dezembro de 1993

Fonte de dados: Geosampa. Disponível em <https://geosampa.prefeitura.sp.gov.br/PaginasPublicas/_SBC.aspx#>. Acesso em 13/06/2024.

