

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

PLANO URBANÍSTICO

DUQUE DE CAXIAS 408 LTDA.

São Paulo
2023

ÍNDICE

EDIFÍCIO

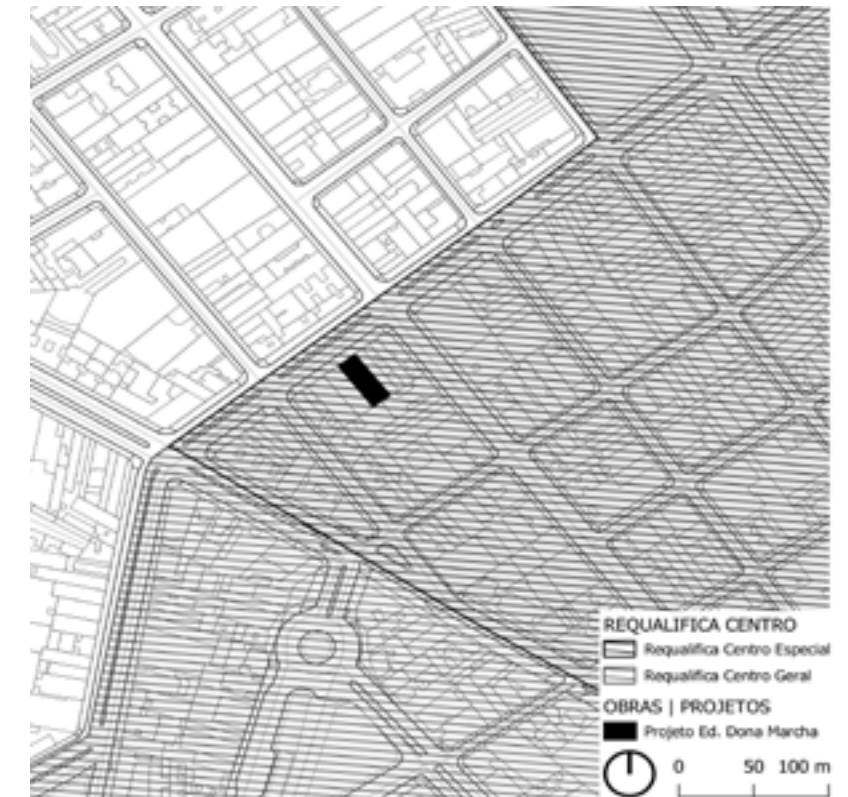
Preexistência	3
Projeto	4
Aspectos Construtivos	5

INSERÇÃO

Uso do solo	7
Foco de Ocupação	8
Uso do Térreo	9
Mobilidade	10
Patrimônio	11

EDIFÍCIO

EDIFÍCIO PREEXISTÊNCIA

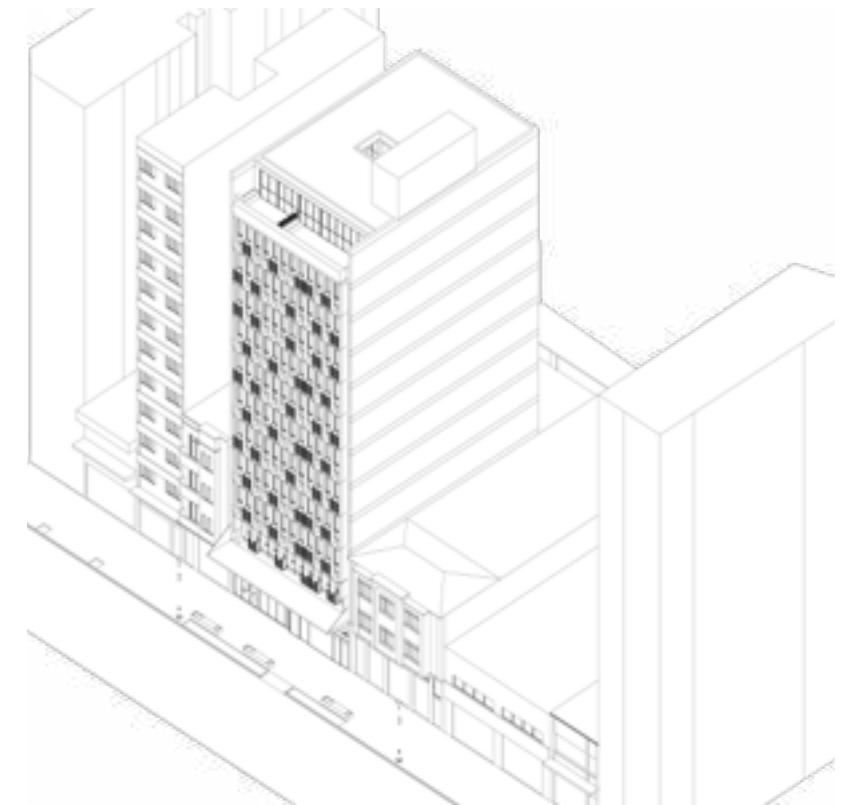
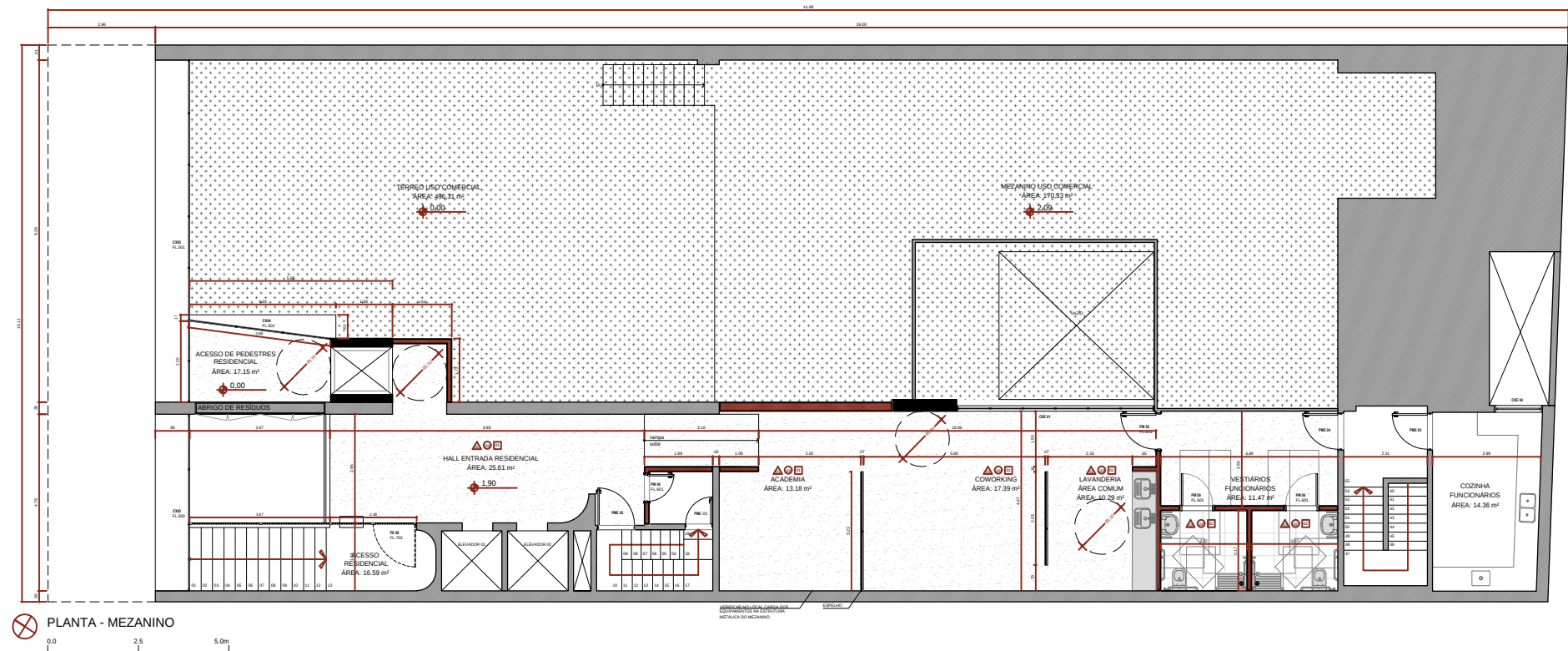


Localizado na Avenida Duque de Caxias 408, o edifício Dona Marcha é uma construção dos anos 1960 de 11 pavimentos com uso residencial. Encontra-se entre o Elevado Presidente João Goulart e a praça Princesa Isabel, o edifício é cercado por dinâmicas urbanas que manifestam tanto qualidades quanto conflitos da região.

Dessa forma, admitindo a relevância da localidade do terreno, o projeto a seguir busca contribuir para a valorização da região a partir da requalificação do edifício original, de acordo com os princípios do programa Requalifica Centro.¹

¹ Decreto municipal 62.878/23

EDIFÍCIO PROJETO

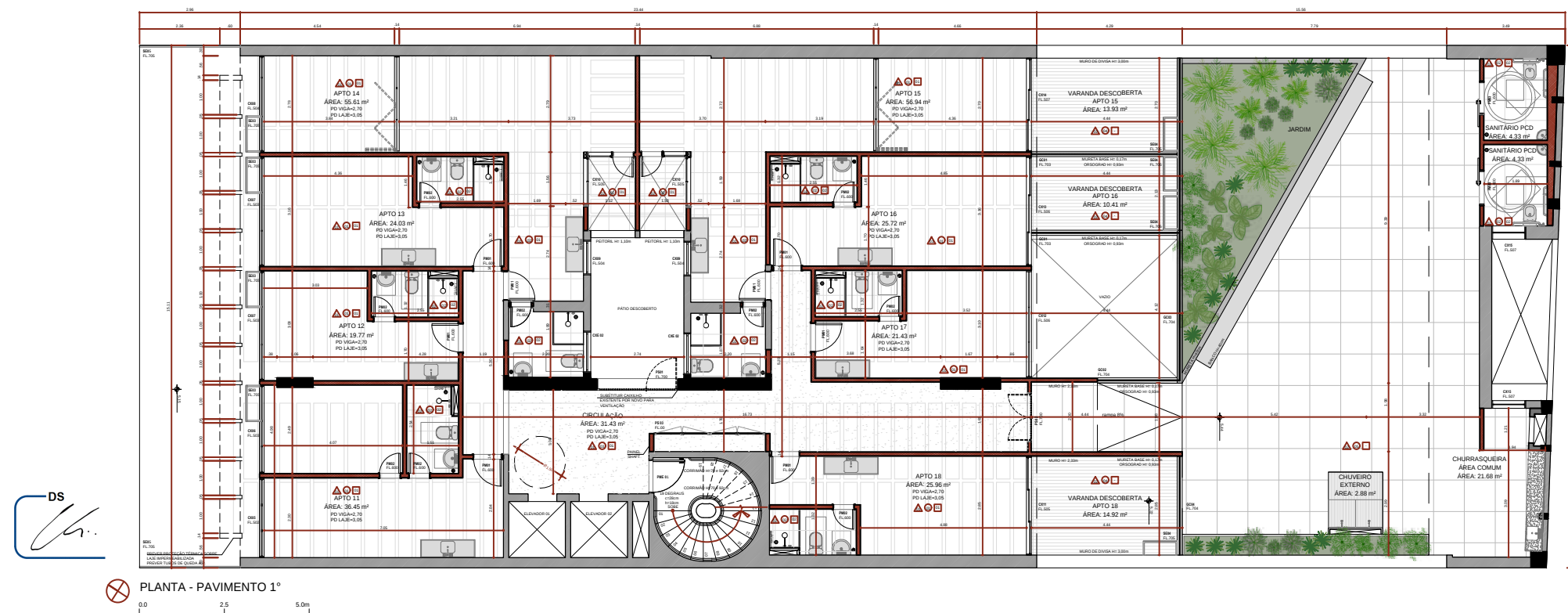


A proposta de retrofit da propriedade adquirida é norteadada pela conversão do uso de comercial para residencial, resultando em 86 unidades habitacionais, e implementação de fachada ativa. Sem alterações volumétricas significativas, o projeto busca modernizar o edifício enquanto mantém elementos característicos da construção original, preservando sua identidade arquitetônica.²

Além disso, parte do mezanino e do primeiro pavimento serão áreas comuns condominiais, como por exemplo churrasqueira, academia, lavanderia coletiva e espaço de coworking.

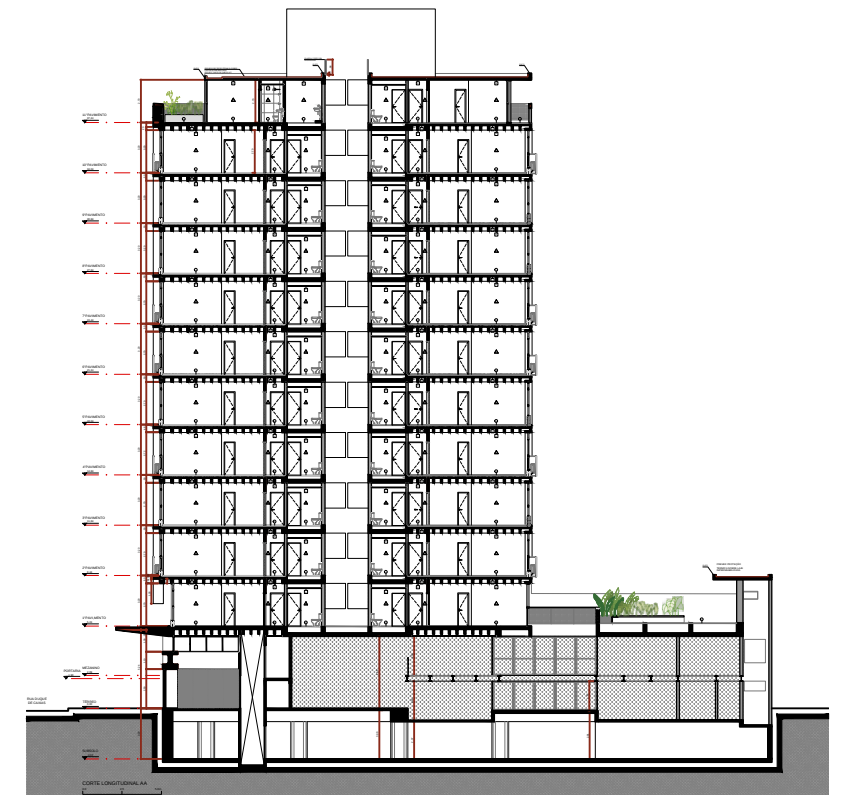
O edifício resultando apresenta CA igual a 1,44 e TO 98,8%.

² 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"



Plantas retiradas de projeto executivo; Imagem de modelo 3D de elaboração própria.

EDIFÍCIO ASPECTOS CONSTRUTIVOS



As intervenções propostas se apropriam de qualidades do projeto original, assim como o layout dos pavimentos que foi pensado de maneira a aproveitar o vazio central do edifício para garantir circulação cruzada, além possibilitar aberturas para o banheiro e cozinha. Tal medida não apenas contribui para o conforto dos usuários como reduz a necessidade de sistemas de resfriamento artificial. Também está previsto sistema de reuso de água e revestimento permeável na calçada, medidas essas que seguem os princípios da Lei municipal 17.260/2020 sobre licitação sustentável.³

³ Decreto municipal 62.878/23, art. 3º, III - "o estímulo a projetos que promovam tecnologia e procedimentos construtivos sustentáveis"; Lei municipal 17.260/20, I - "menor impacto sobre recursos naturais"; II - "maior eficiência na utilização dos recursos naturais como água e energia"; III - "maior vida útil e menor custo de manutenção do bem e da obra"; IV - "uso de inovações que reduzam a pressão sobre os recursos naturais".

Imagem de modelo 3D de elaboração própria; Planta e cortes retirados de projeto executivo.

INSERÇÃO

INSERÇÃO USO DO SOLO



Mapa de Uso do Solo e Obras em Andamento. Fonte de dados: Geosampa (disponível em <https://geosampa.prefeitura.sp.gov.br/PaginasPublicas/_SBC.aspx>; acesso em 01/12/2023) e De olho na obra (disponível em: <<https://www3.prefeitura.sp.gov.br/deolhonaobra/Forms/frmConsultaSlc.aspx>>; acesso em: 04/12/2023).

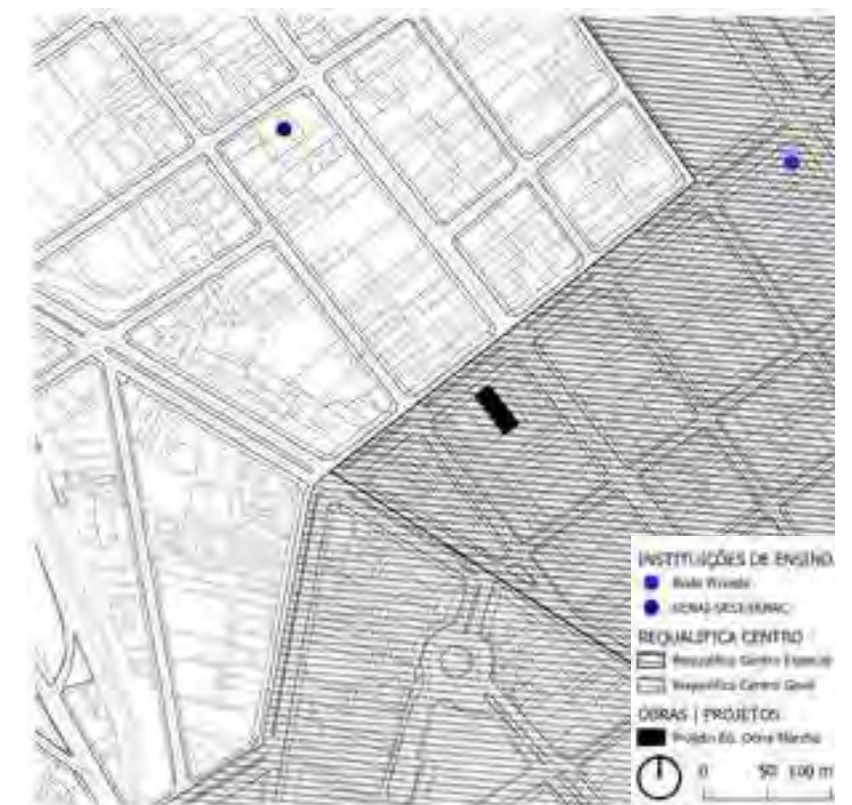
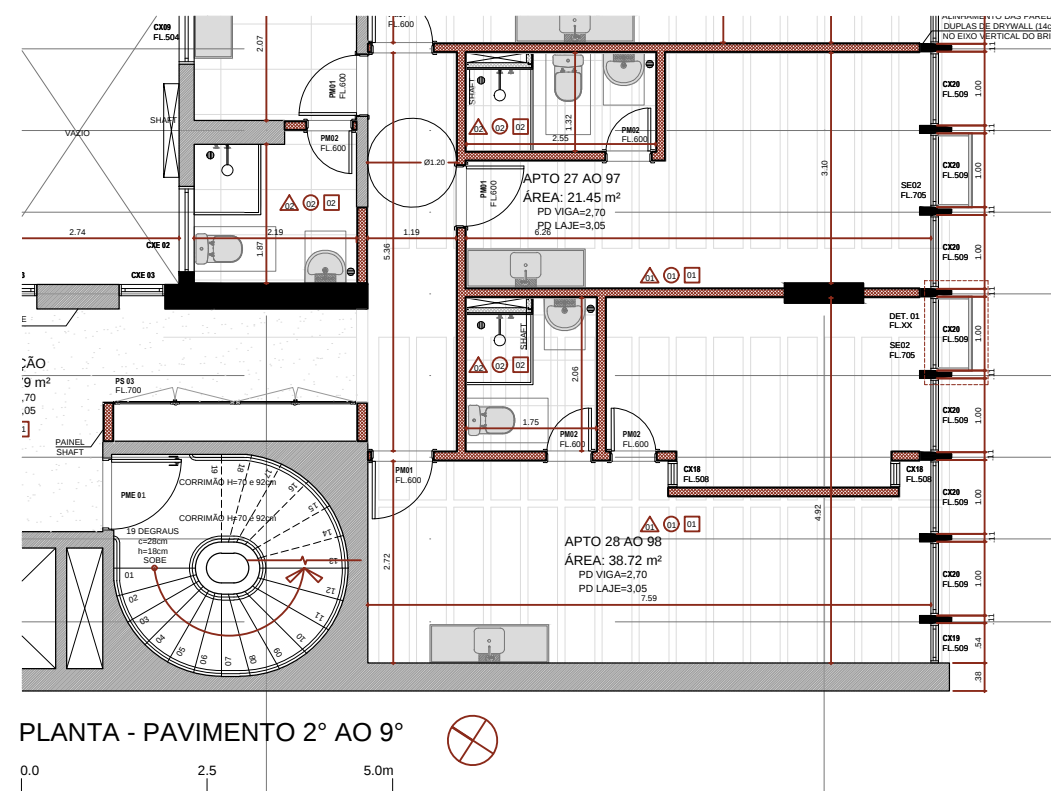
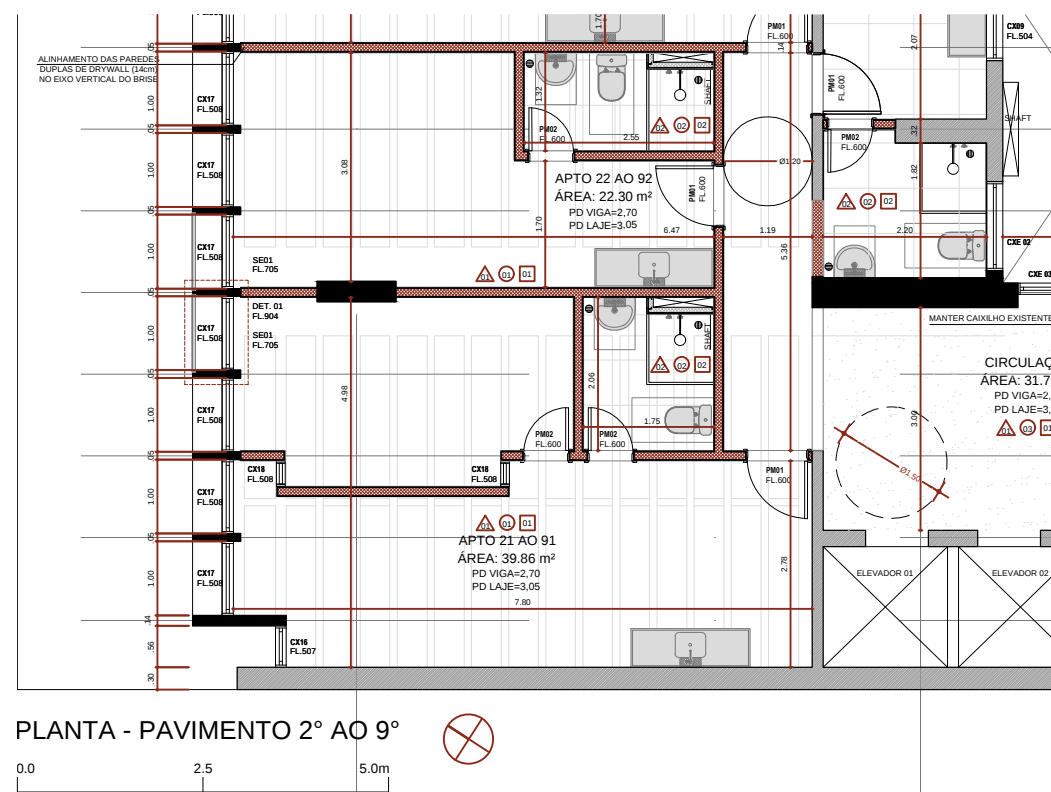
Por ser de ocupação mais antiga, a região central de São Paulo é abundante na oferta de infraestrutura, comércio e serviços. Não obstante, é evidente a importância da ocupação habitacional neste território se tratando de uma região central e rica em equipamentos públicos e infraestrutura. Tal perspectiva é evidenciada nas políticas públicas, como o programa Requalifica Centro, que incentivam tal ocupação.

Nota-se a insurgência de tal tendência nos edifícios em obra no entorno do projeto, um inclusive pelo programa Minha Casa Verde e Amarela.

Com isso, o projeto de requalificação do Dona Marcha almeja a partir da conversão de uso beneficiar este processo que permite que mais pessoas possam usufruir da região, o que por consequência contribui com a sua requalificação.

Também, 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 multifamily proporcionado pelo gerenciamento da empresa requerente - Ilion Partners - 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.

INSERÇÃO FOCO DE OCUPAÇÃO



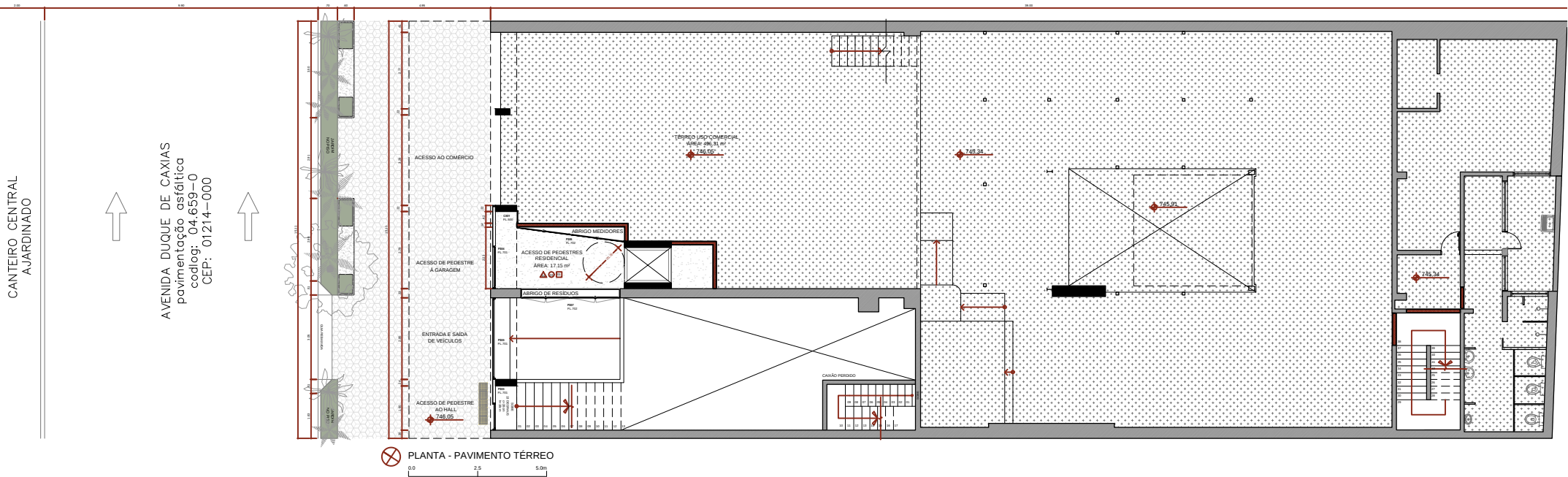
Tendo em vista tal objetivo, o projeto pretende atender a determinado recorte social, em consonância com um perfil que demanda habitar o centro. São pequenas famílias, estudantes e jovens adultos cujos cotidianos estão inseridos nas dinâmicas desta região e, portanto, se beneficiaram em morar no seu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

As tipologias propostas são de apartamentos studios ou com 1 dormitório, cujo layout bem resolvido e com a virtude das 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 um grande 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, Mapa de Vulnerabilidade Social e Mapa de Instituições de Ensino. Fonte de dados: Geosampa. Disponível em <https://geosampa.prefeitura.sp.gov.br/PaginasPublicas/_SBC.aspx>. Acesso em 01/12/2023.

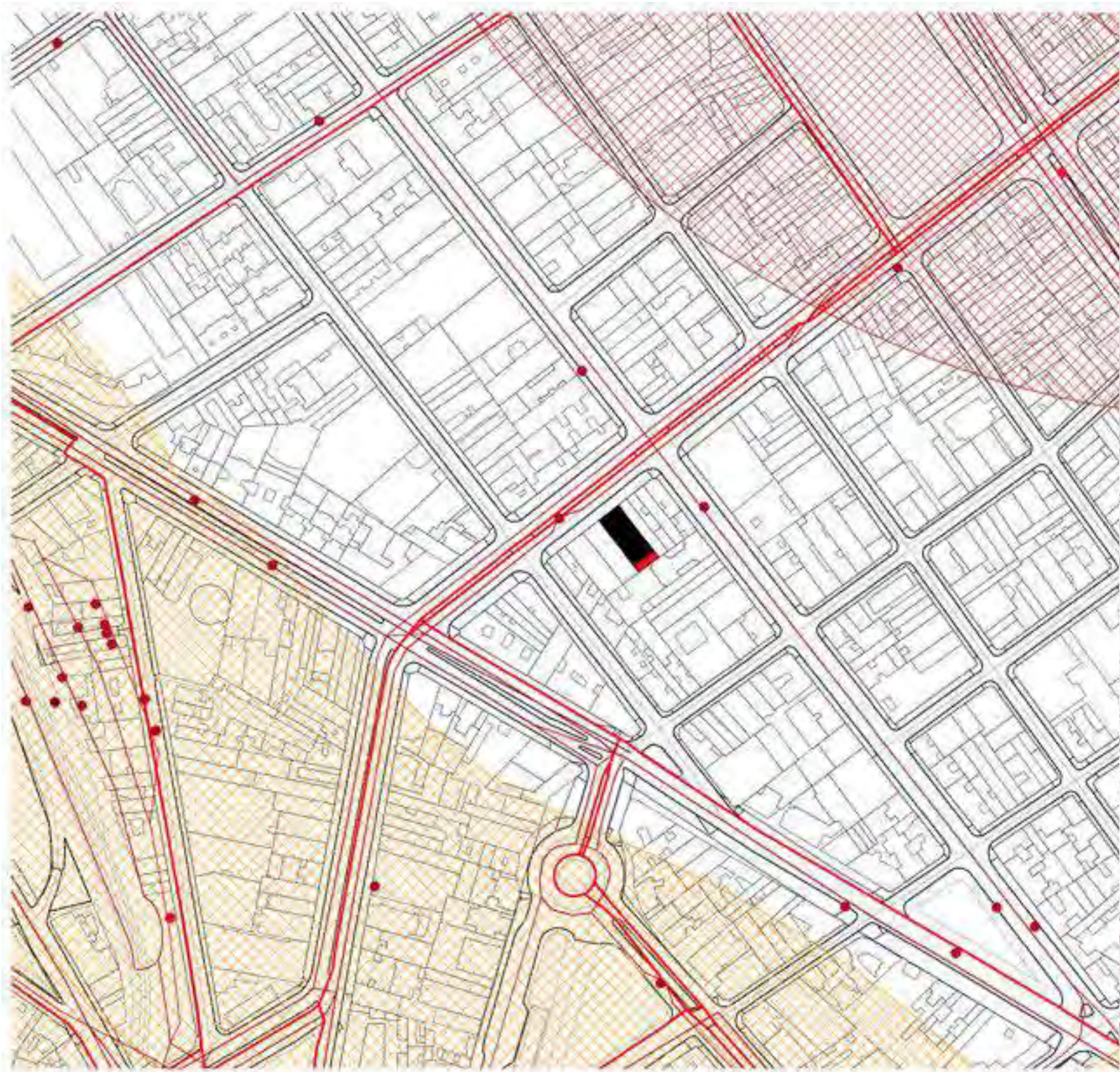
INSERÇÃO USO DO TÉRREO

Além de beneficiar seus residentes, é indispensável que o edifício dialogue com o seu entorno. A calçada é o lugar onde o público e o privado se encontram. Por isso, permitindo comércio e serviços no térreo, o edifício oferece conveniências não só a seus moradores, mas aos frequentadores de seus arredores. Mais que isso, as relações e dinâmicas possíveis ali, permitem ao edifício além de se integrar ao entorno garantir a manutenção das dinâmicas ali já existentes. Ademais, além das atividades, também a materialidade é importante para qualificar este espaço, o que o projeto se propõe a fazer a partir da alocação de mobiliário urbano e espaços vegetados no passeio.

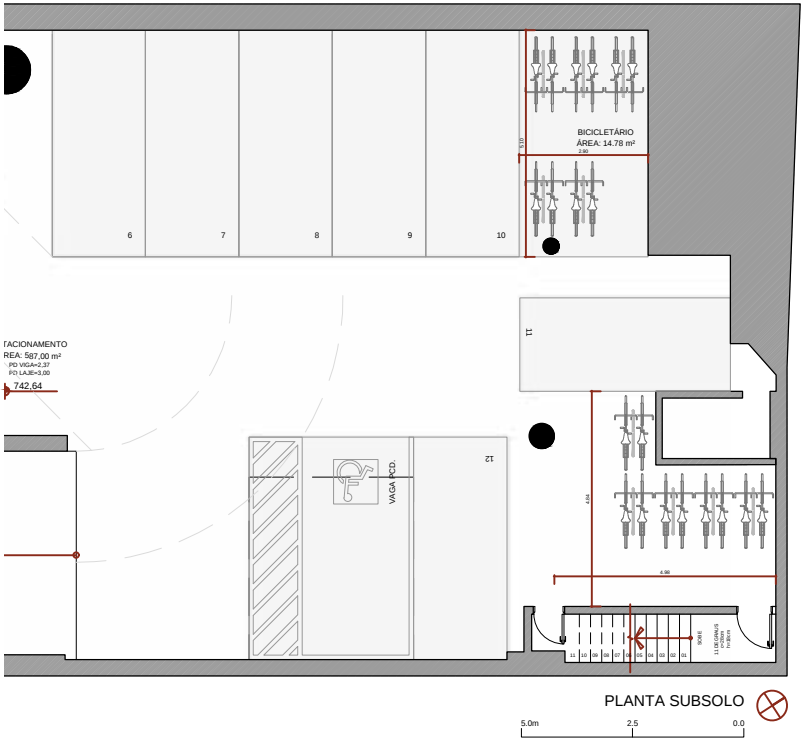


Planta retirada de projeto executivo; Imagem a partir de modelo 3D de elaboração própria; Mapa de Uso do Solo e Obras em Andamento. Fonte de dados: Geosampa (disponível em <https://geosampa.prefeitura.sp.gov.br/PaginasPublicas/_SBC.aspx>; acesso em 01/12/2023) e Google StreetView (disponível em: <www.xxx.com>; acesso em: 04/12/2023).

INSERÇÃO MOBILIDADE

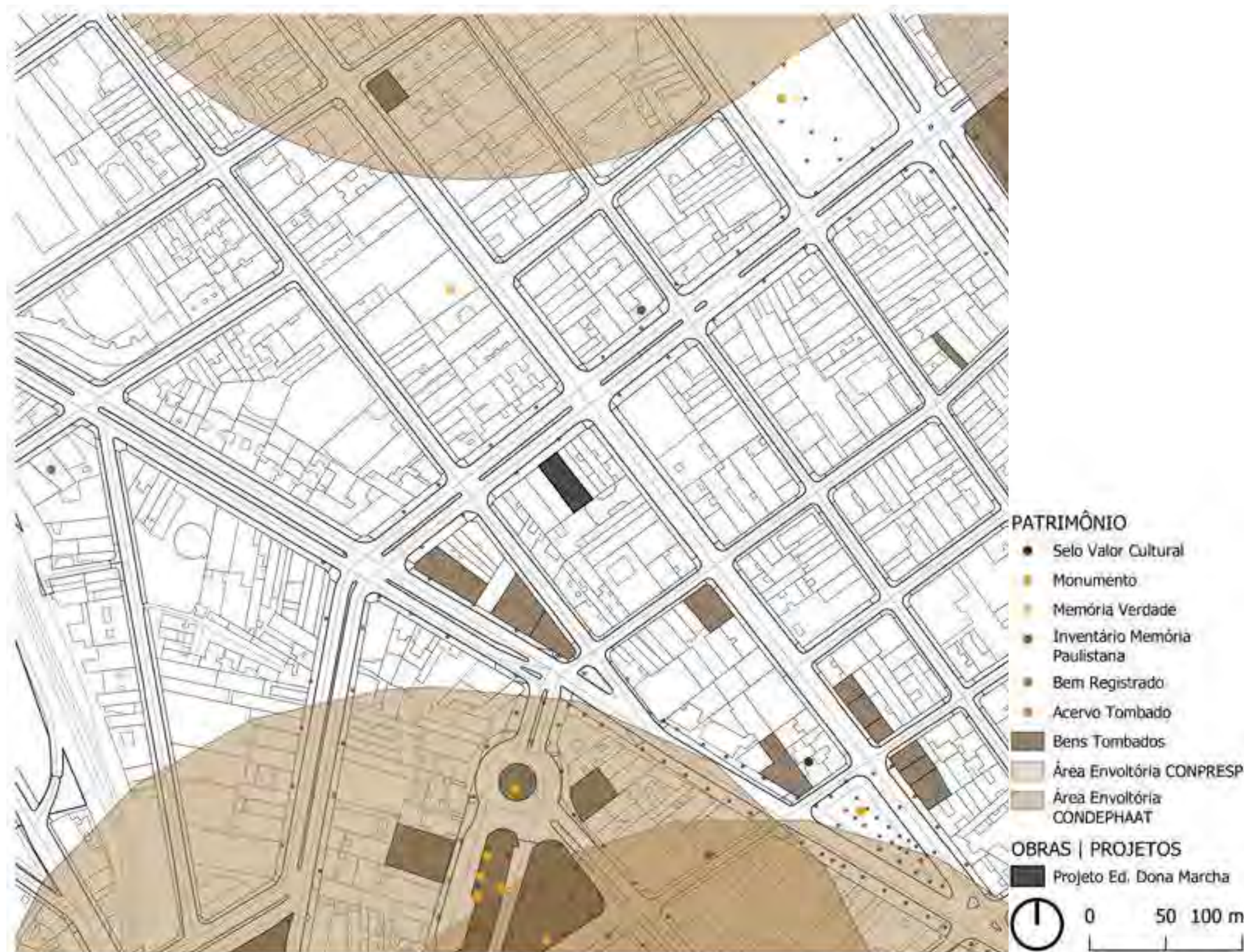


Mapa de Rede de Transportes. Fonte de dados: Geosampa. Disponível em <https://geosampa.prefeitura.sp.gov.br/PaginasPublicas/_SBC.aspx>. Acesso em 05/12/2023; Planta retirada de projeto executivo.



Analisando em maior escala, a requalificação do passeio está também relacionada à mobilidade urbana. Apesar de ser bem servido pelo transporte público, é preciso considerar o benefício da diversificação de modais para os deslocamentos no território. Além de manter parcialmente o espaço no subsolo reservado para automóveis, o projeto contempla um bicicletário, admitindo a importância desse modal, não só como alternativa mais sustentável, mas também mais eficiente, facilitado pela ciclovia presente nos arredores.

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 de São Paulo é uma memória viva e ao mesmo tempo mutante. Ainda que não tombado pelos órgãos responsáveis ou se encontrar em área envoltória, o edifício Dona Marcha carrega a importância de fazer parte deste conjunto, contribuindo com esta memória e com os 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, seja ela física ou imaterial.

