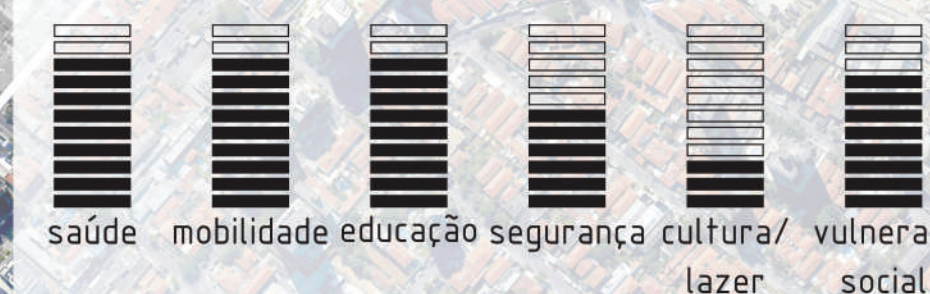


Aluno: Daniel Calonego Xavier Soares | Orientador: Prof. Ricardo Ruiz Martos

Bairro Jabaquara, entorno 2km (atualmente)



Operação Urbana Água espraiada (OUCAE)

Planos:



Reurbanizar as favelas por meio de HIS's dentro do Perímetro da operação



Implantar o monotrilho conectando o terminal Jabaquara e o aeroporto de Congonhas (linha 17-ouro)



Revitalizar o córrego da Água Parada construindo um parque linear onde hoje se encontram algumas favelas como Alba e Vietr



Construir o Túnel ligando a Av. Roberto Marín
à Rod. dos imigrantes.

Perímetro de desenvolvimento econômico Cupecá

Planos:



Verticalização (aumento do potencial construtivo, sem custo de outorga onerosa)



Trazer investimentos do setor corporativo e empresarial



Aumentar a oferta de emprego faltante na região mais ao sul.

- 1.104 imóveis formais serão demolidos devido as obras da operação, com isso muitas famílias não conseguiram encontrar imóveis próximos devido a alta valorização do metro quadrado.
- Aproximadamente 5.700 famílias que residem nas favelas próximas serão desalojadas e atendidas por outros programas habitacionais fora do perímetro da DUCAE indo contra o que foi acordado no início da operação.
- Com a valorização da região, muitos dos pequenos e médios comerciantes precisarão encontrar novos pontos comerciais em decorrência do aumento do aluguel. Além disso, parte dos 1104 imóveis que serão desapropriados são comerciais.
- As preocupações produzidos pelo covid-19 (Corona Vírus) 2020, vão trazer mudanças socio-econômicas e culturais que por mais aprofundado que seja a especulação continuam sendo incertas, uma boa aposta que já está ocorrendo é a substituição do comércio de rua pelo delivery, logo um aumento no setor de escritórios e queda no comercial.

População Investidores Prefeitura

Habitantes locais Incorporadoras, Poder público
descontentes com estafetas, diversas urbanistas
alguns efeitos empresas visando buscando a
das obras. lucro. melhoria da cidade

Macrozona de estruturação e qualificação urbana

Diversidade de usos, desigualdade socioespacial, urbanização diferenciada, melhor área do município para receber atividades urbanas

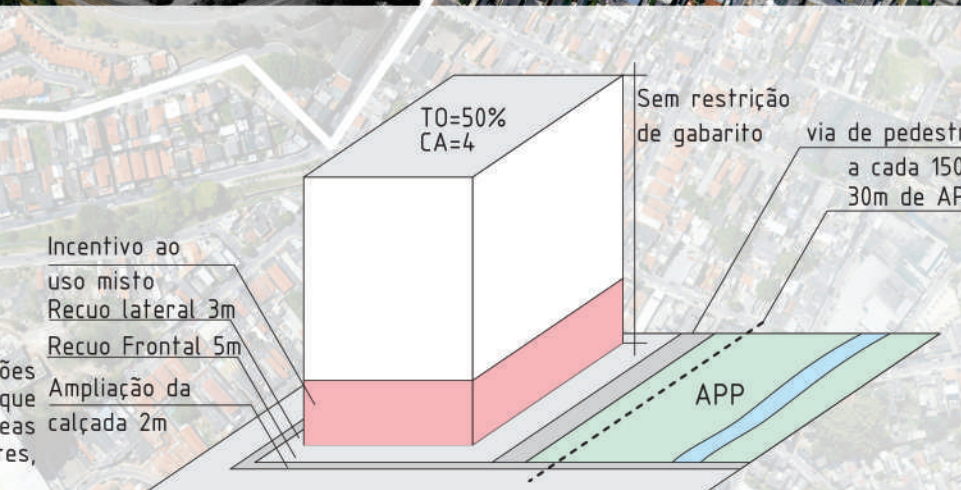
→ **Macroárea de estruturação metropolitana**

Conexões modais entre municípios, polos de emprego, transformações econômicas e de usos, necessidade de equilíbrio emprego-moradia

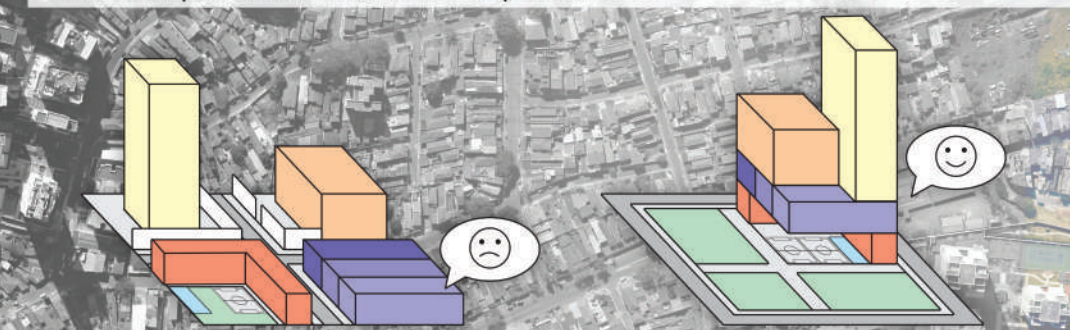
→ **Operação Urbana Água Espreída (OUAE)**

(Subsetor Churci-Zaidan)

Espacos públicos, HIS's, reurbanização, usos diversificados, trf. ambientais, mescla de usos, adensamento qualificado, cond. proprietários, moradores e investidores participam das transform. verdes e de lazer, minimizar o impacto do tráfego, relembrar forças públicas, infraestrutura de drenagem, taxas de permeabilidade



Este projeto se trata de uma especulação dos bairros do futuro baseando no adensamento qualitativo e nas cidades compactas onde o agentes atuam tridimensionalmente no mesmo espaço a fim de gerar parcerias cíclicas que sejam benéficas para todos os habitantes e também para a cidade ao invés de produzir conflitos espaciais.



"Há várias ruas da cidade ganhando prédios um do lado do outro, cada um com seu jardimzinho. E se os incorporadores conversassem e pensassem em investimentos conjuntos?" (Casas, Arthur)

O esquema acima retrata o princípio do reajustamento de terras (Land Pooling), um instrumento urbano geralmente usado com a finalidade de criar novos bairros, novas centralidades, e urbanização controlada onde uma mesma porção de terra por meio de um processo participativo com instâncias de deliberação, presença no plano diretor e aprovação legal pelo poder público é adensada sob ação de vários agentes (investidores) e os gastos são repartidos proporcionalmente entre eles (o estado pode ser um desses agentes). No caso particular do desenho acima o instrumento do Land Pooling foi usado junto com o conceito do Edifício Híbrido, formando uma mega estrutura de uso misto com investimentos conjuntos e fazendo jus ao conceito cidade compacta.

É nítido que o plano diretor e as operações urbanas estão buscando novos tipos de edificações com maior flexibilidade e diversidade de usos, áreas públicas, contrapartidas que favoreçam o entorno, incentivos a programas habitacionais, e melhorias ambientais.

No caso do recorte também é nítido a complexidade das relações conflituantes dos agentes envolvidos e as relações virtuais presentes nessa parte da malha urbana que influenciam todo o bairro do Jabaquara, que por sua vez, se ocorrer seu maior adensamento e verticalização, pode resultar em dois cenários, a expansão da malha urbana e espraiamento devido a especulação imobiliária e gentrificação, ou a compactação da cidade, caso esse adensamento favoreça também a população local.

Para esse cenário positivo é preciso planejar a cidade de forma tridimensional onde se traduz melhor as complexidades das relações humanas nos espaços.

O raciocínio lógico para ter chegado nessa proposta simpatiza com o método de pensamento do filósofo francês Edgar Morin que entende que o pensamento complexo parte de 3 formas para trabalhar um método de ação, as quais traduzindo para a esfera da cidade são:

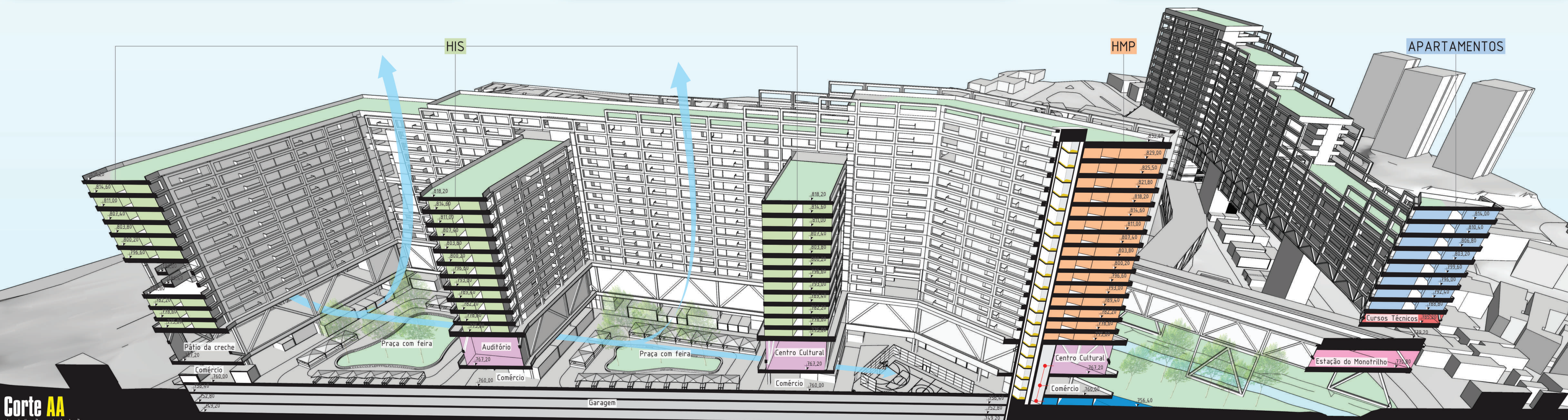
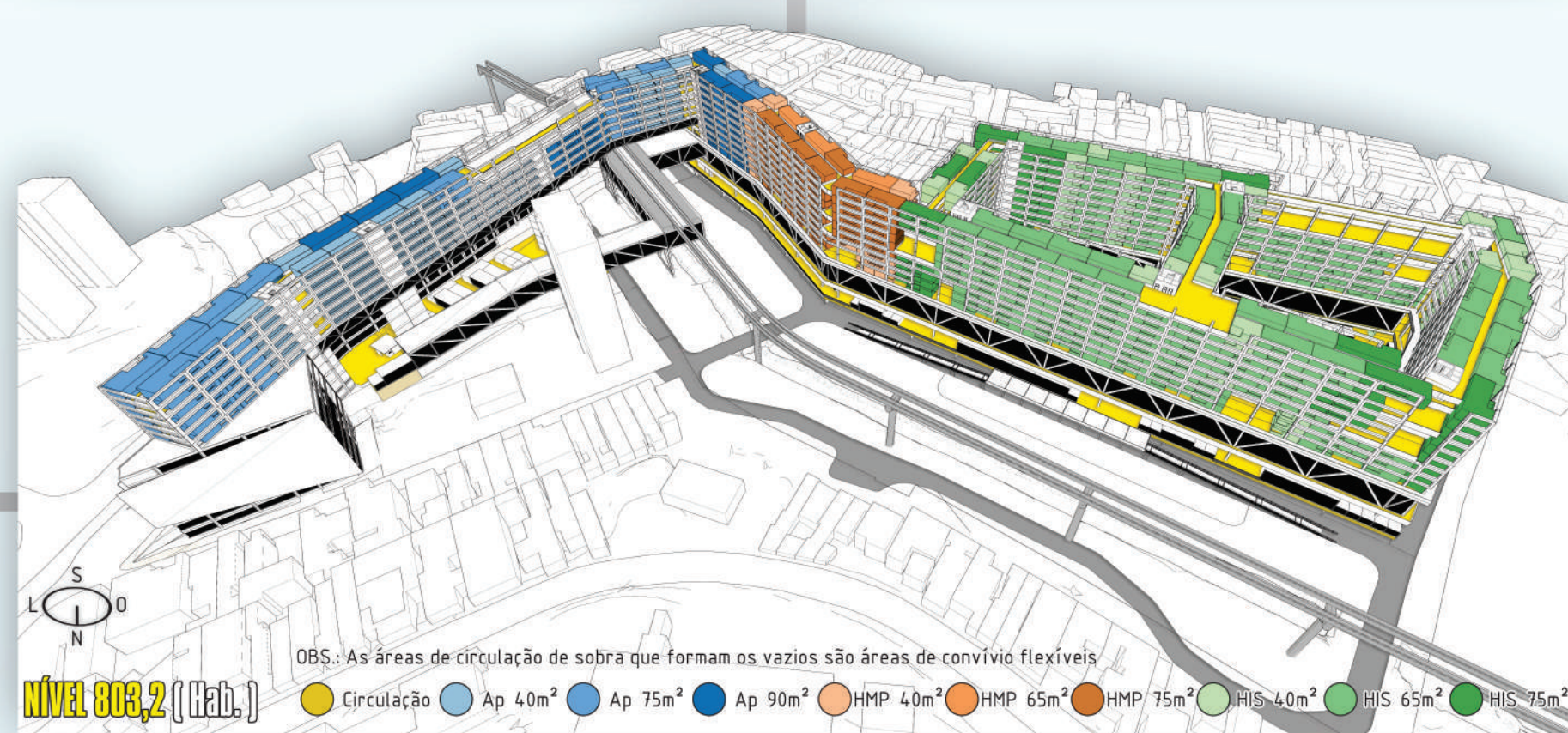
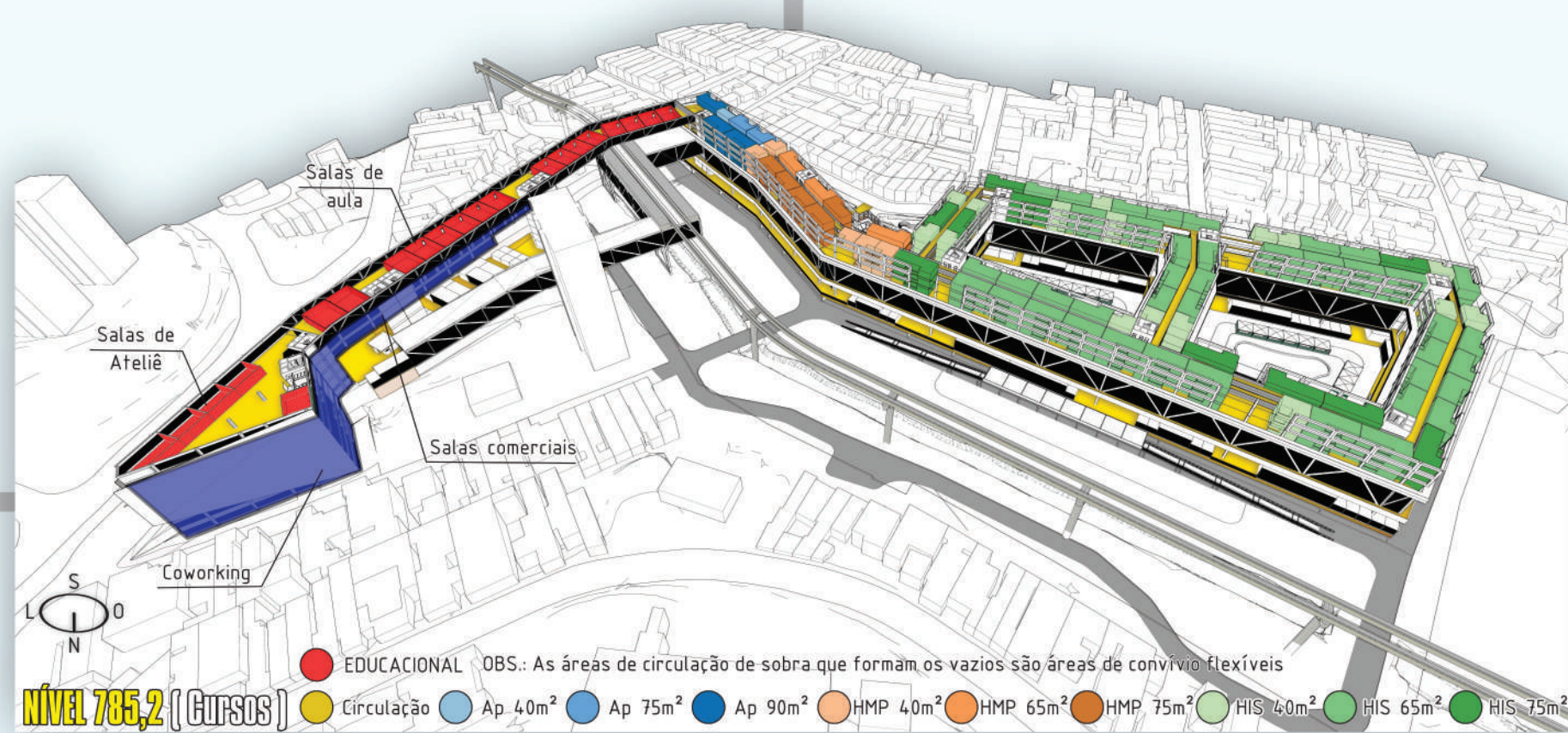
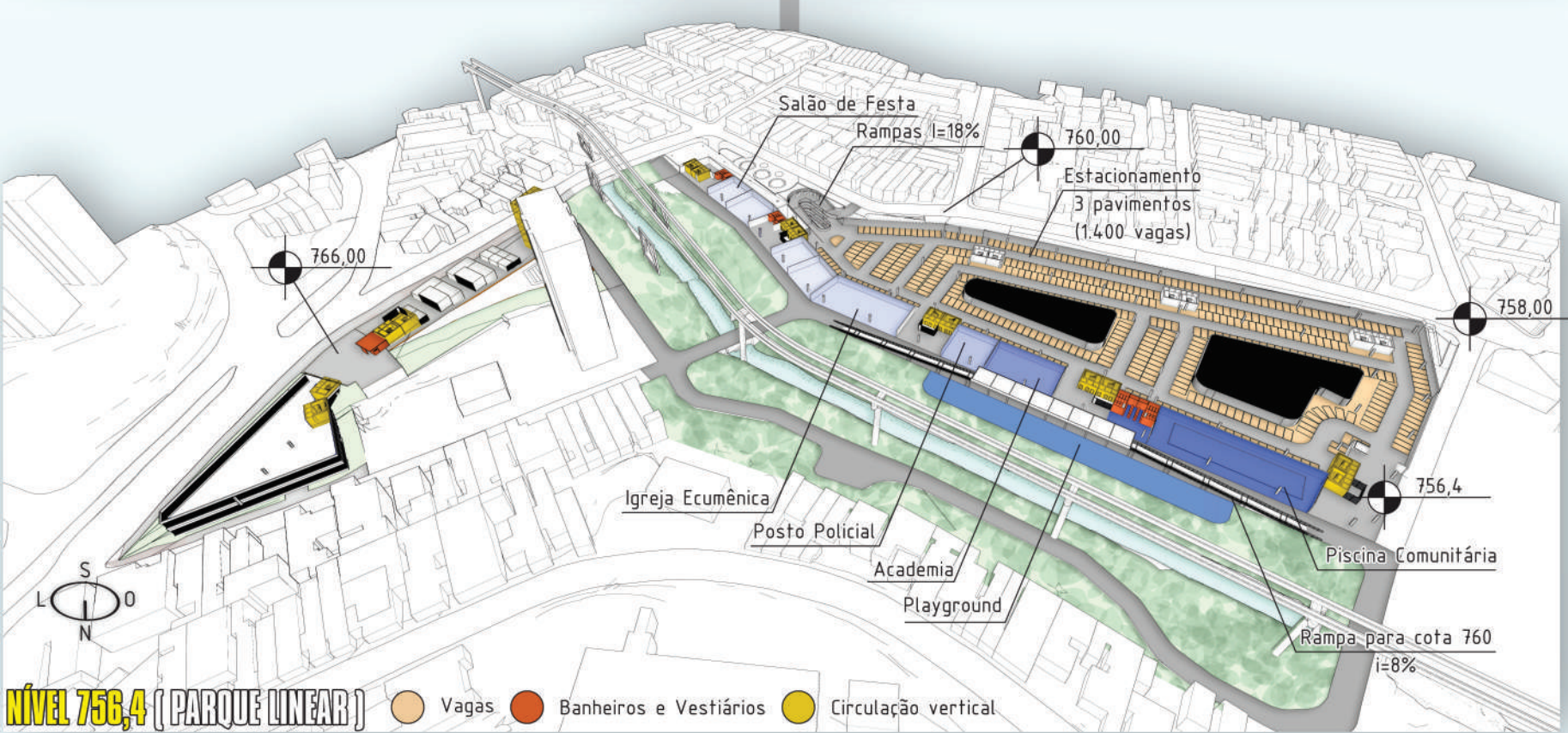
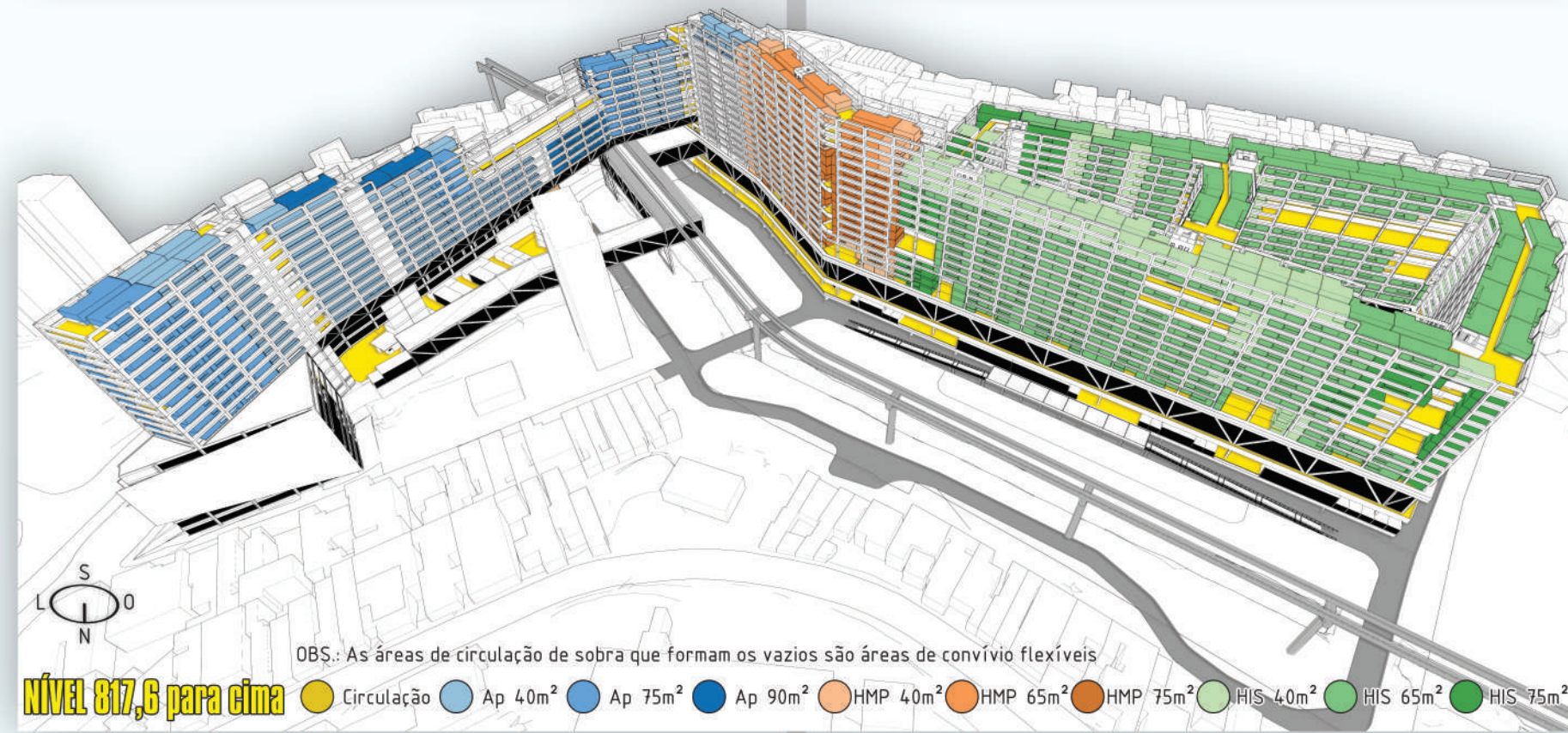
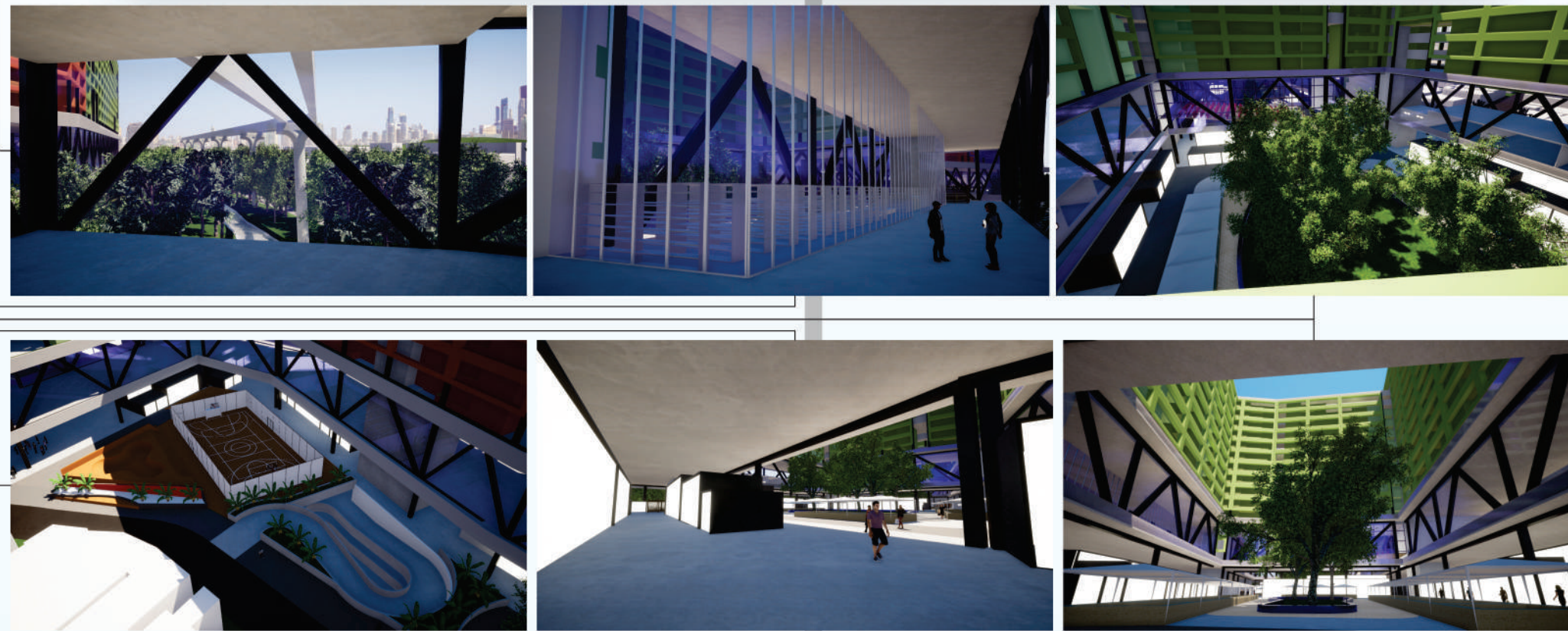
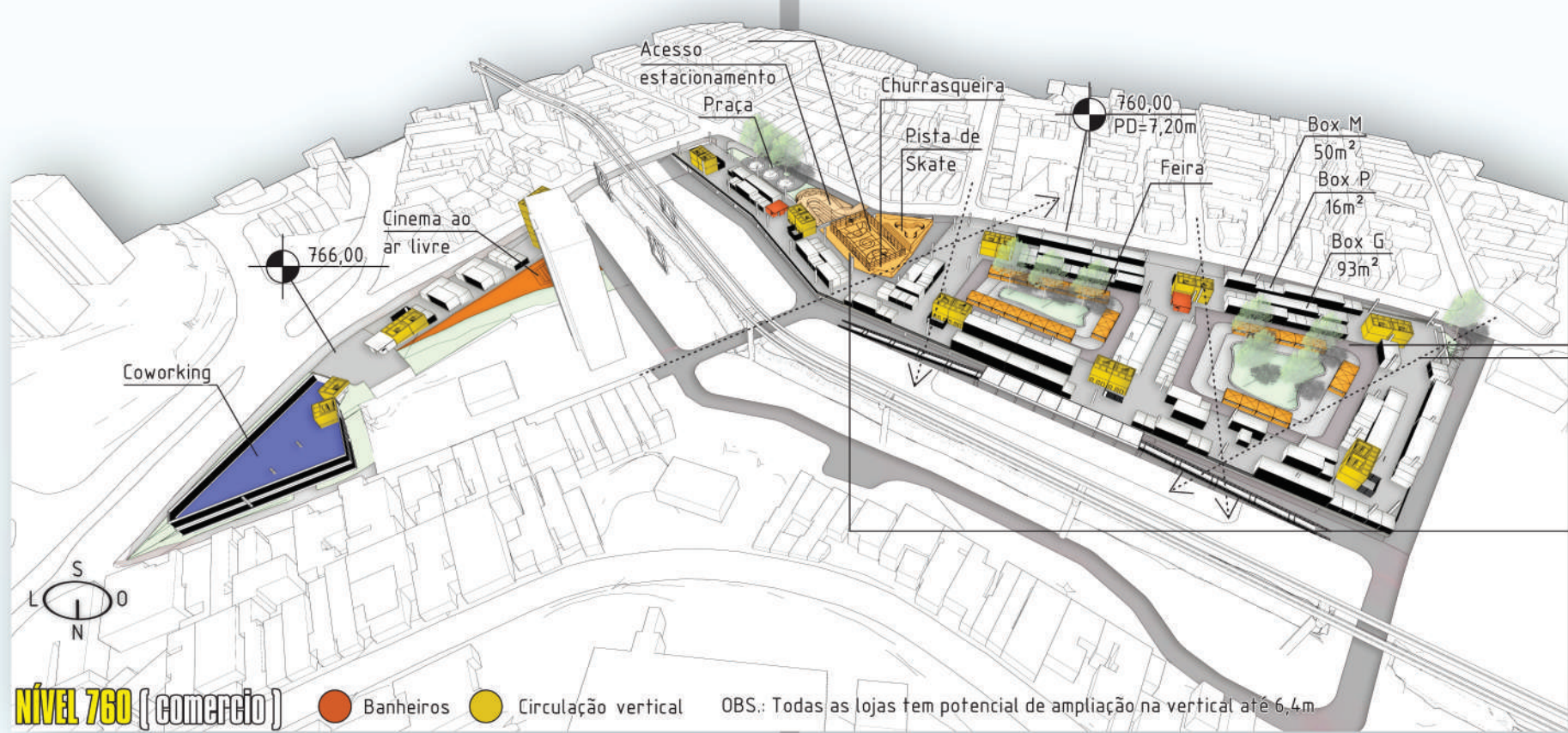
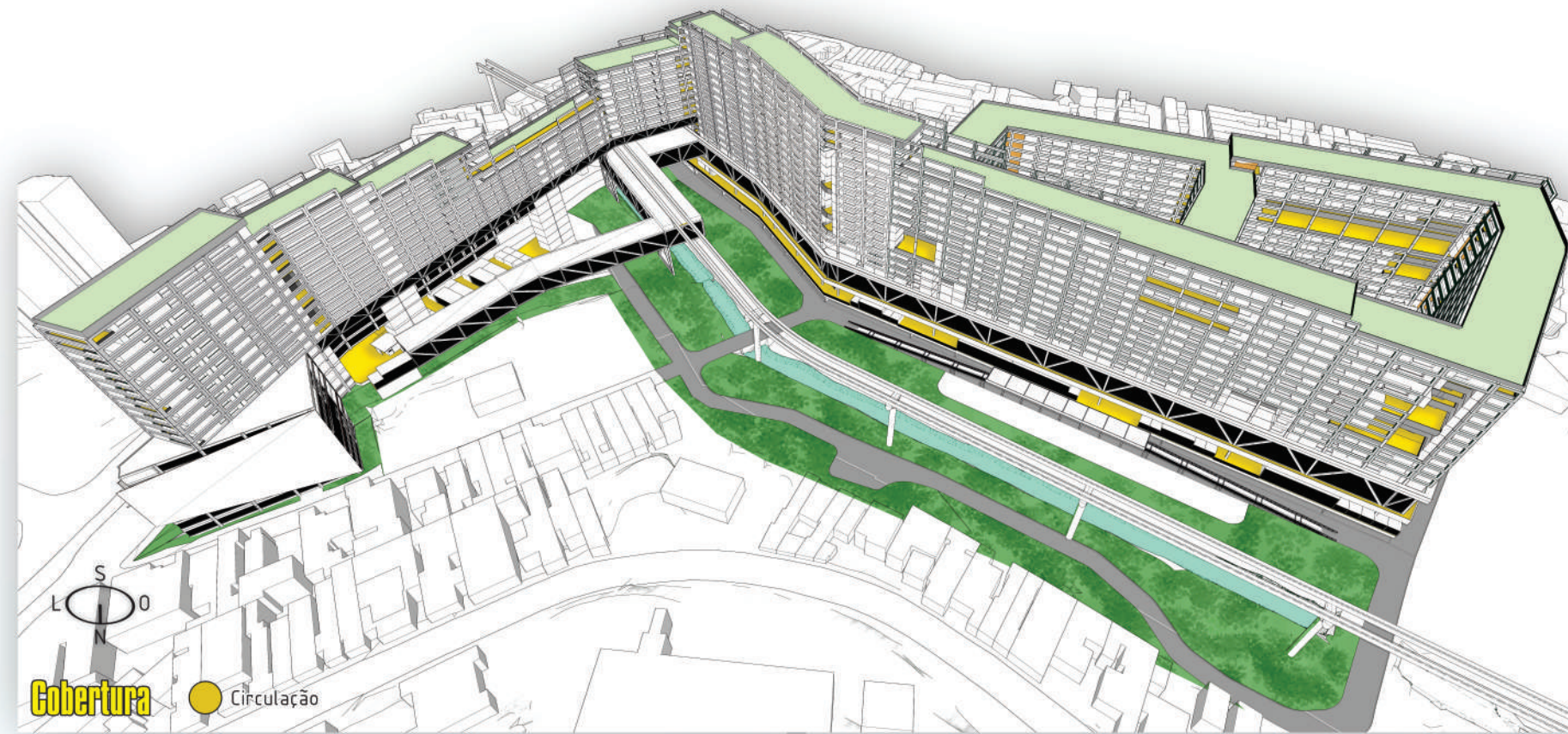
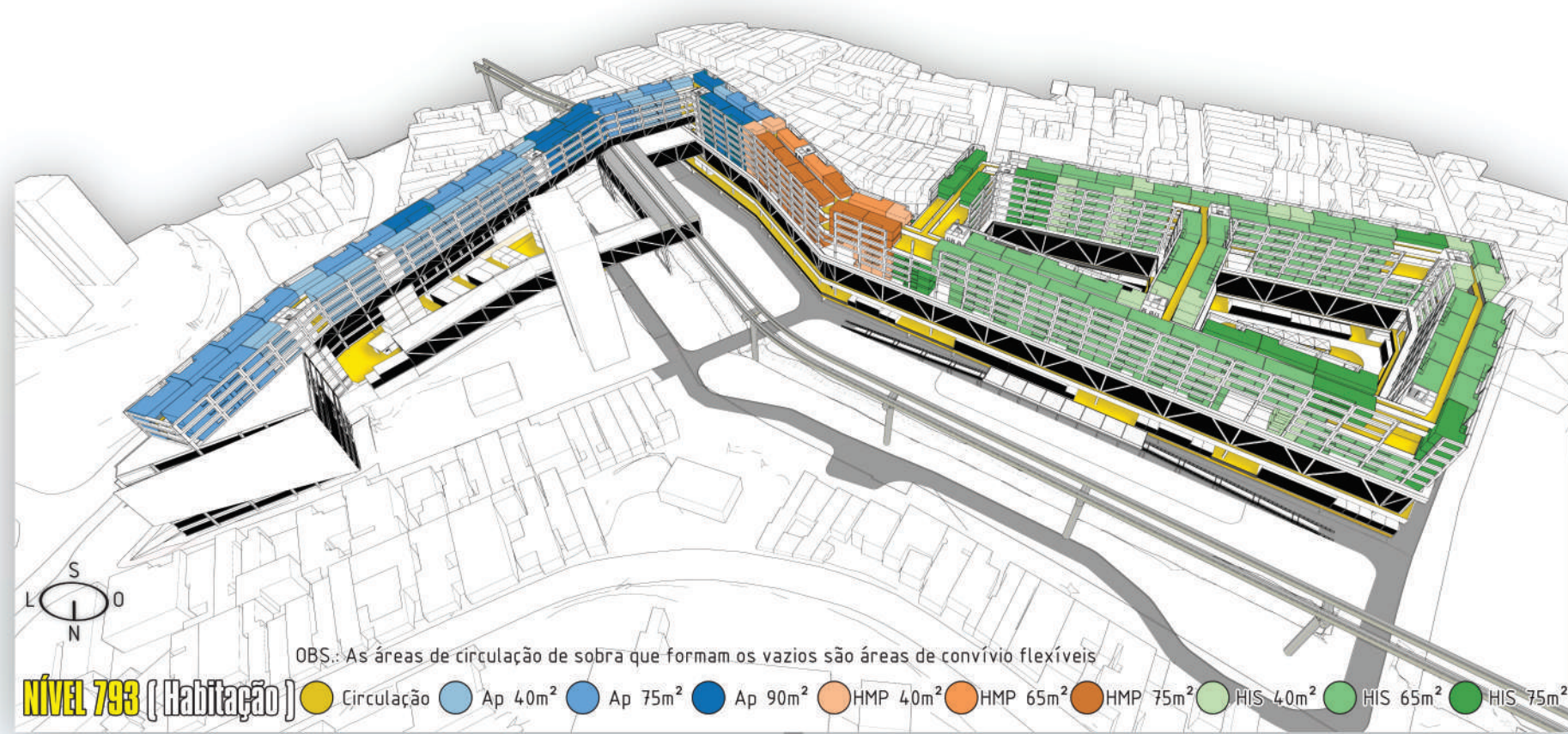
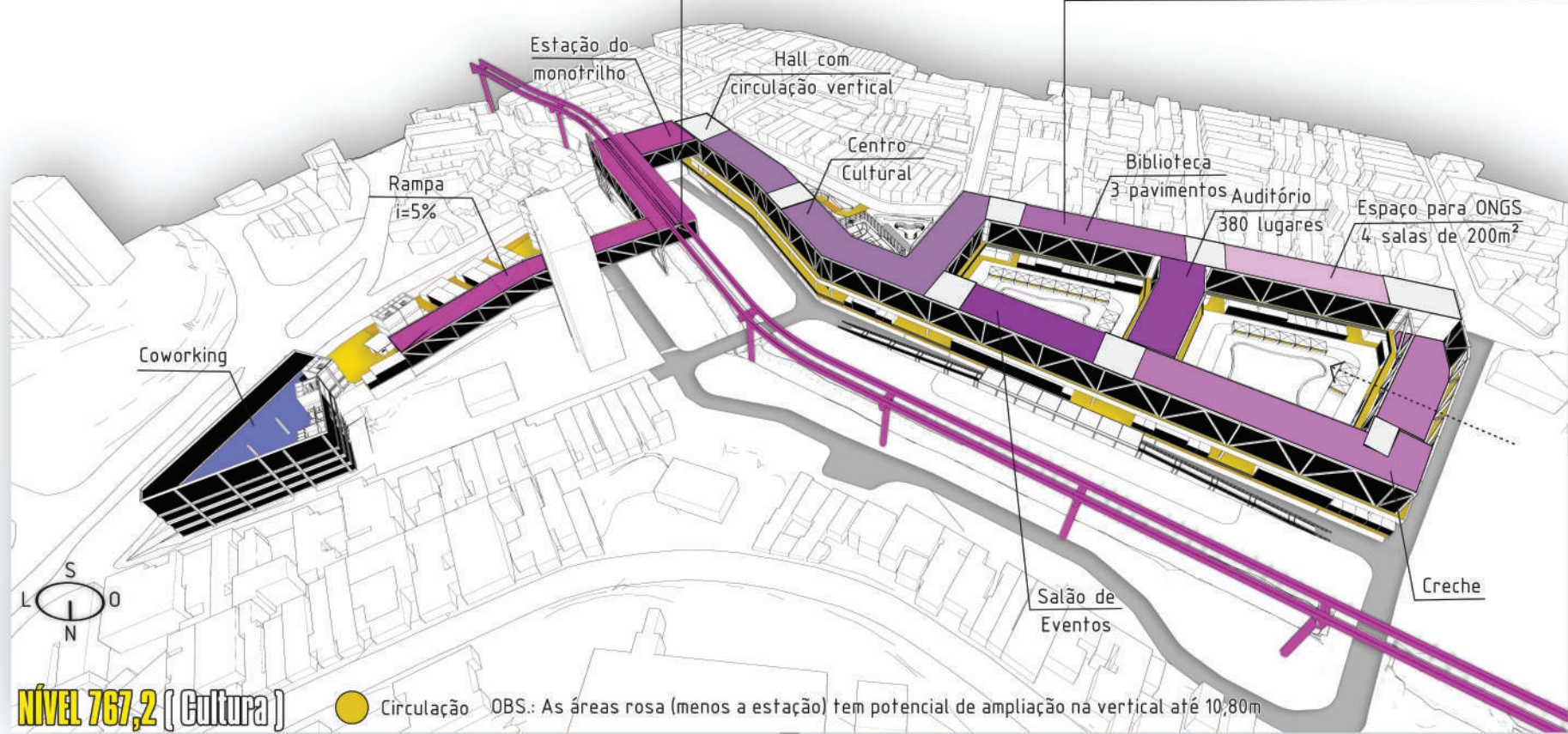
Hologramático: Compreender o contexto como um todo e como cada parte, a fim de encontrar as relações de interconectividade dessas partes que formam o todo. (o todo é formado por partes)

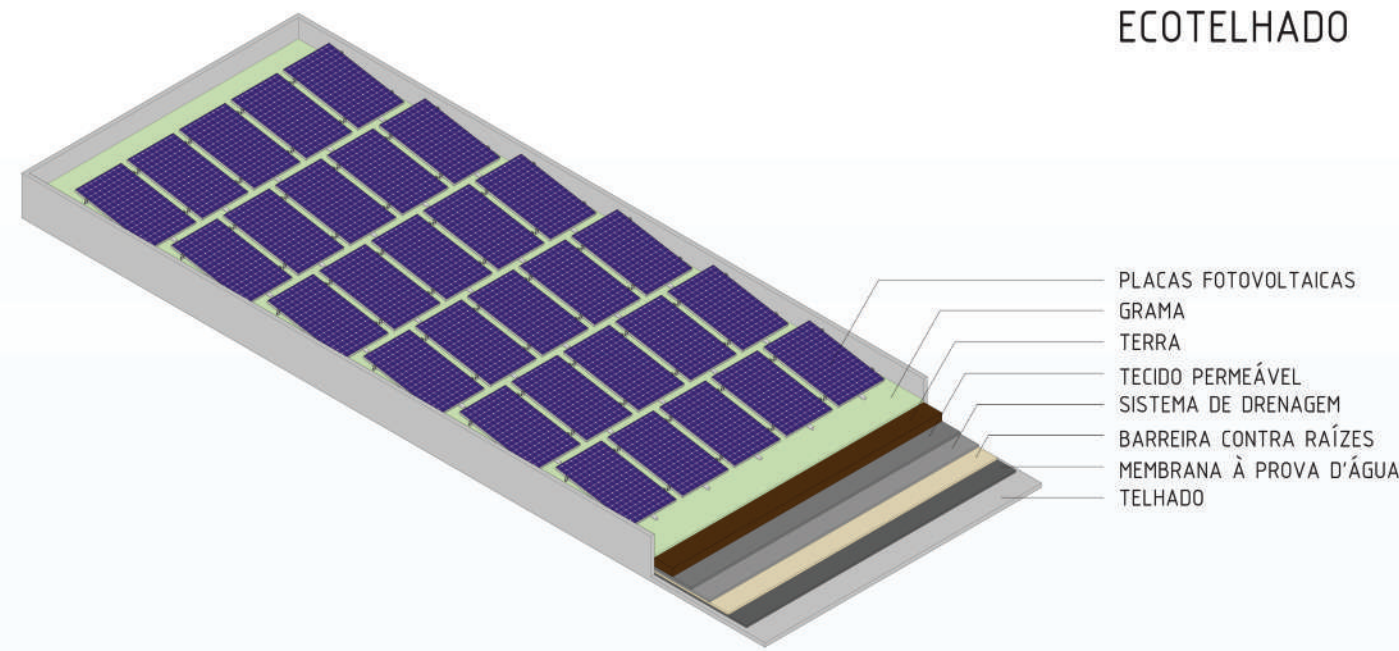
Diálogo: Tratar as problemáticas e necessidades locais através da dialética e encontrar as contradições existentes que fazem com que certas situações não possuam soluções, mas mediações.
(dualidade no seio da unidade)

Recursoivo: Encontrar as relações no recorte onde uma mesma ação produz causas e outras ações, a fim de identificar os cenários possíveis e as decisões necessárias para o projeto. (ação e reação)

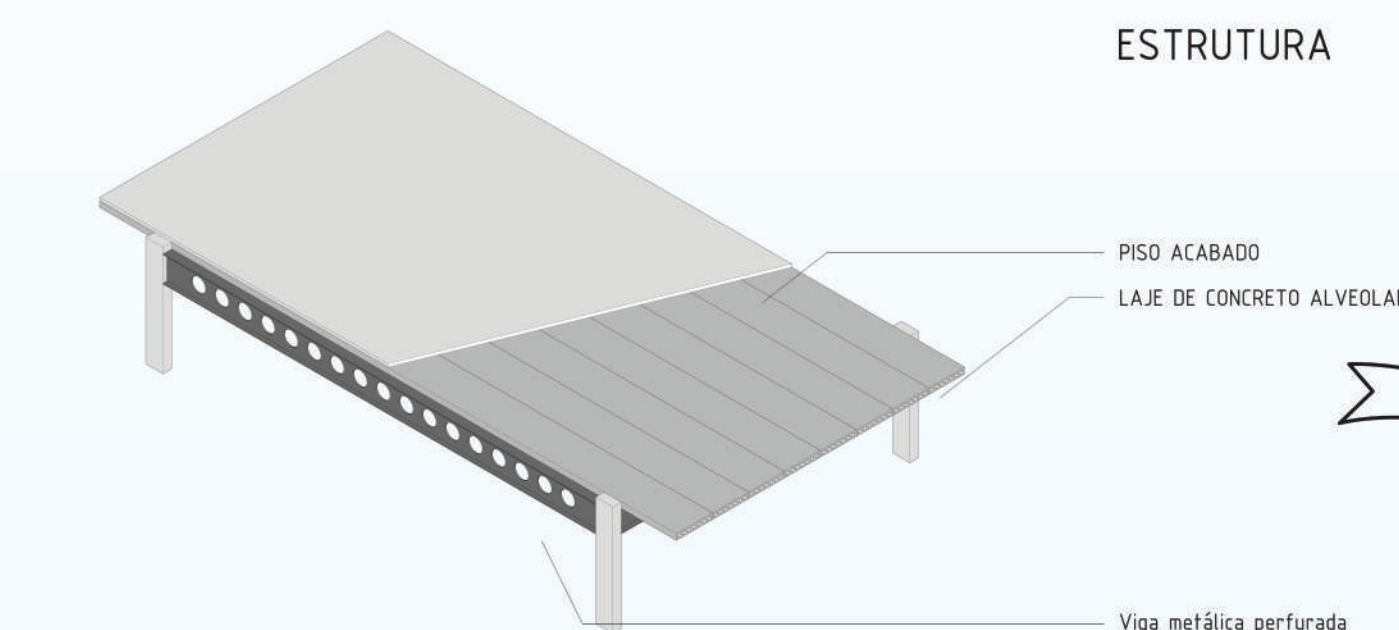
Rod. dos Imigrantes

Parque do
Estado

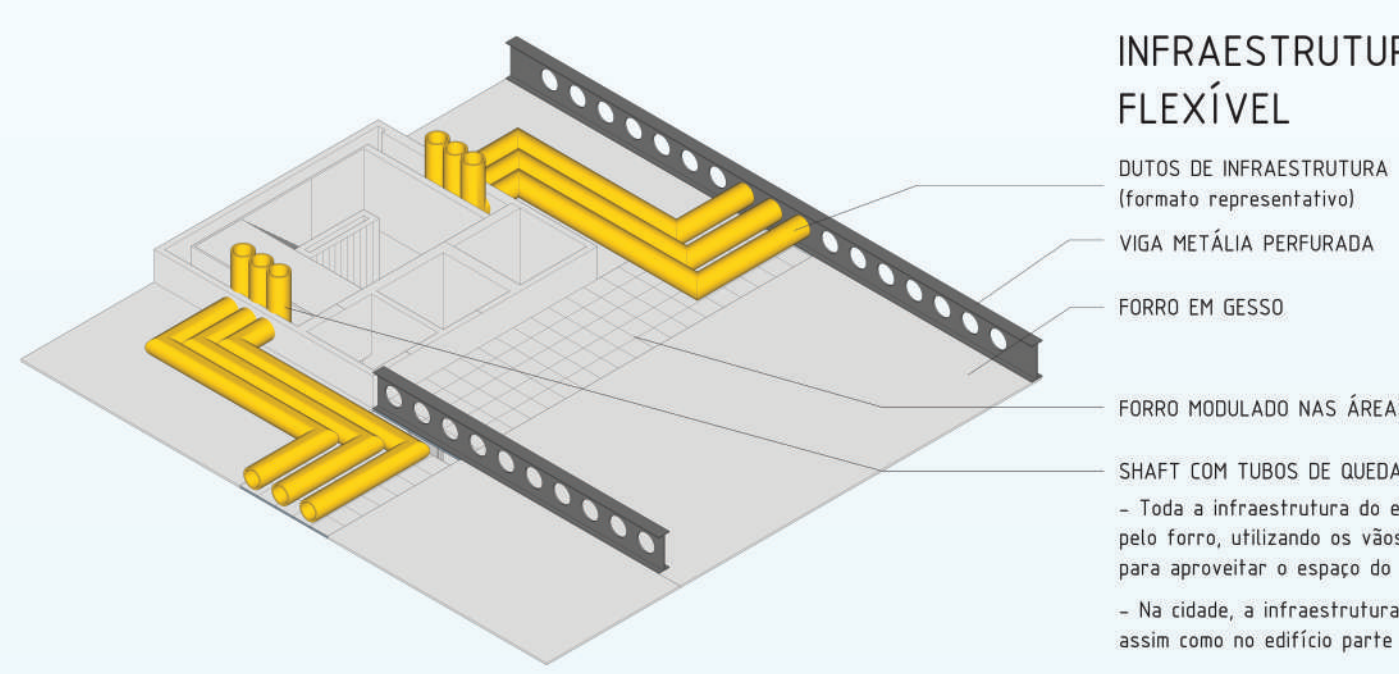




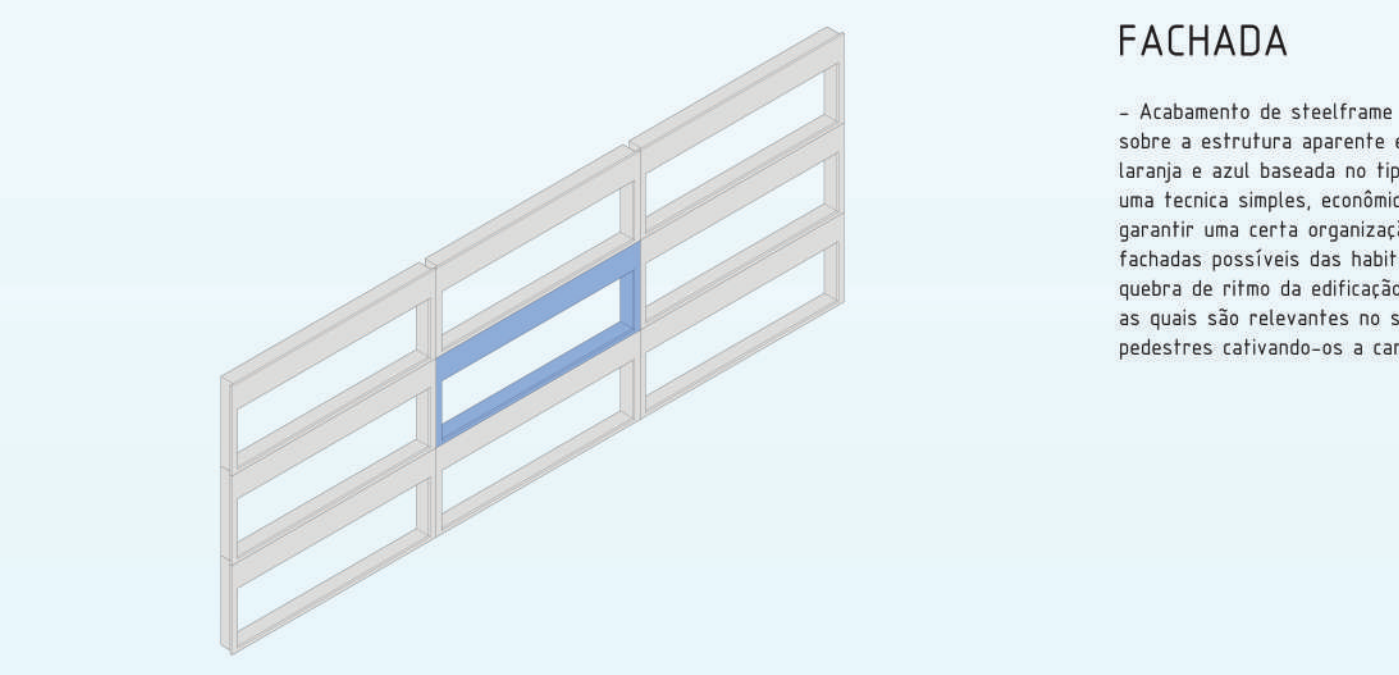
ECOTELHADO



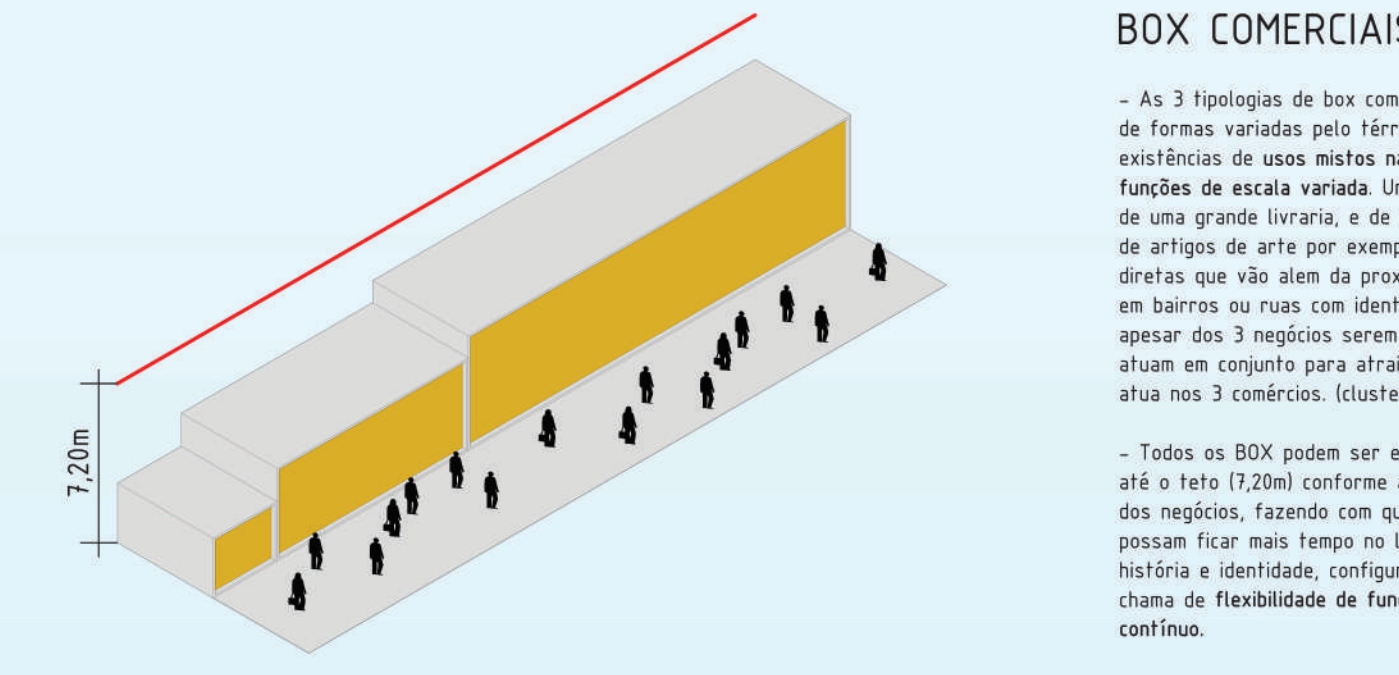
ESTRUTURA



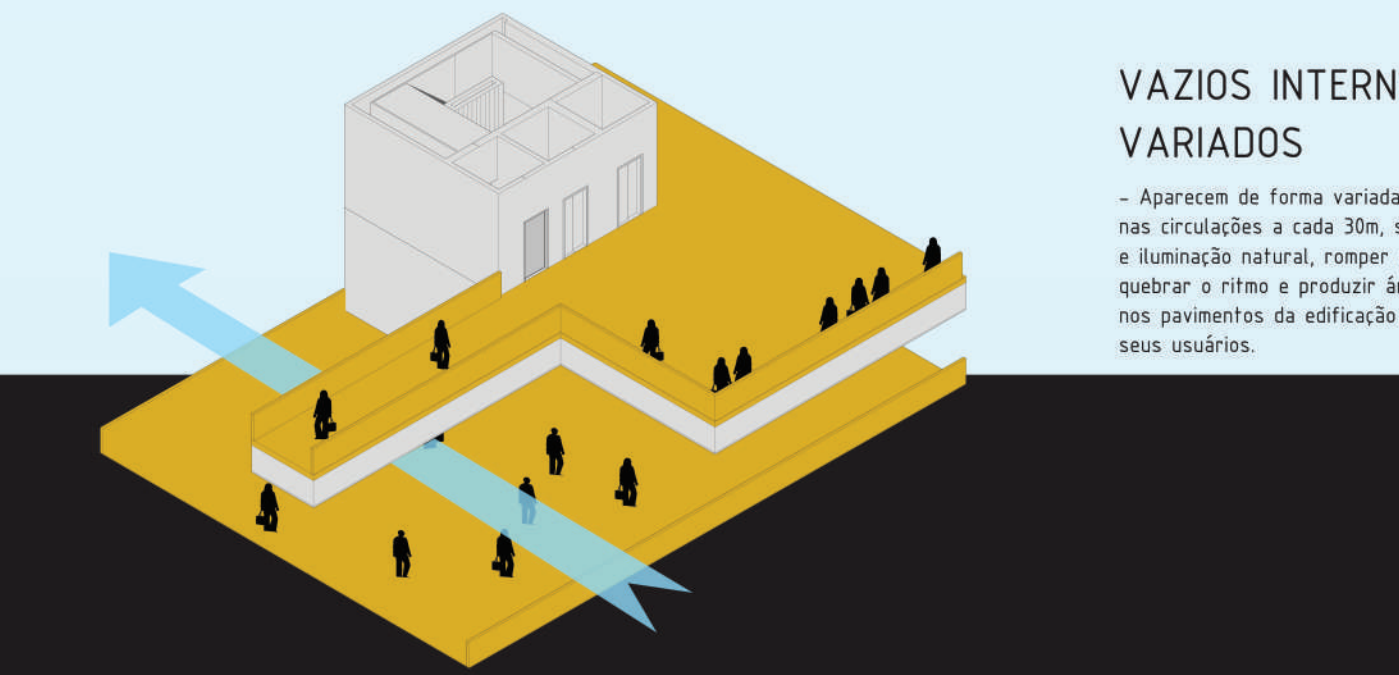
INFRAESTRUTURA FLEXÍVEL



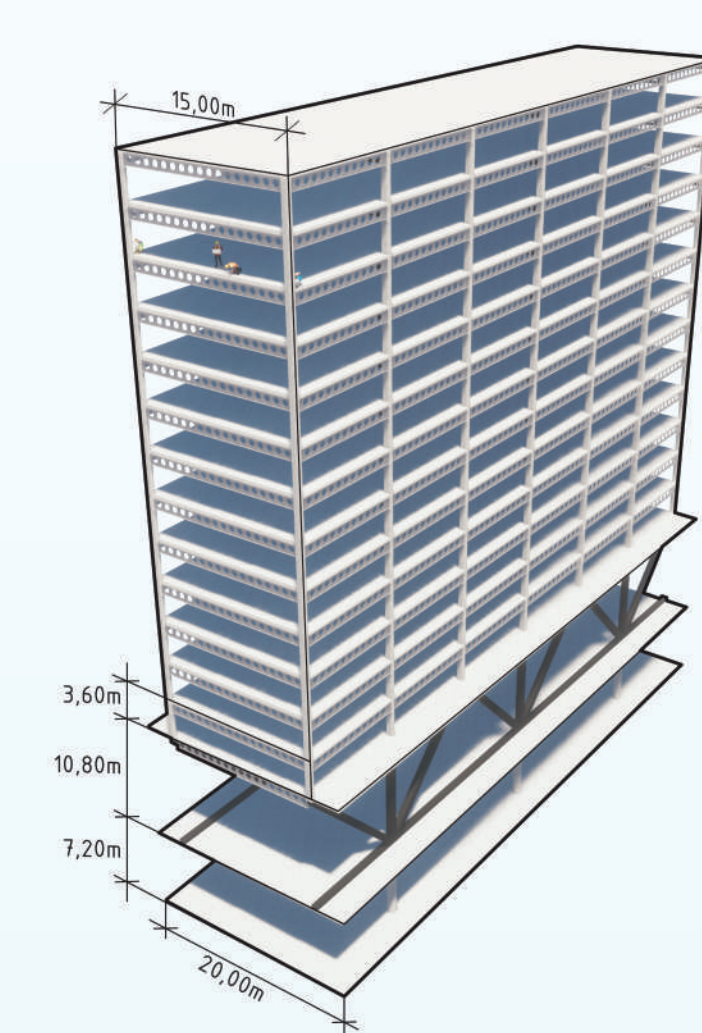
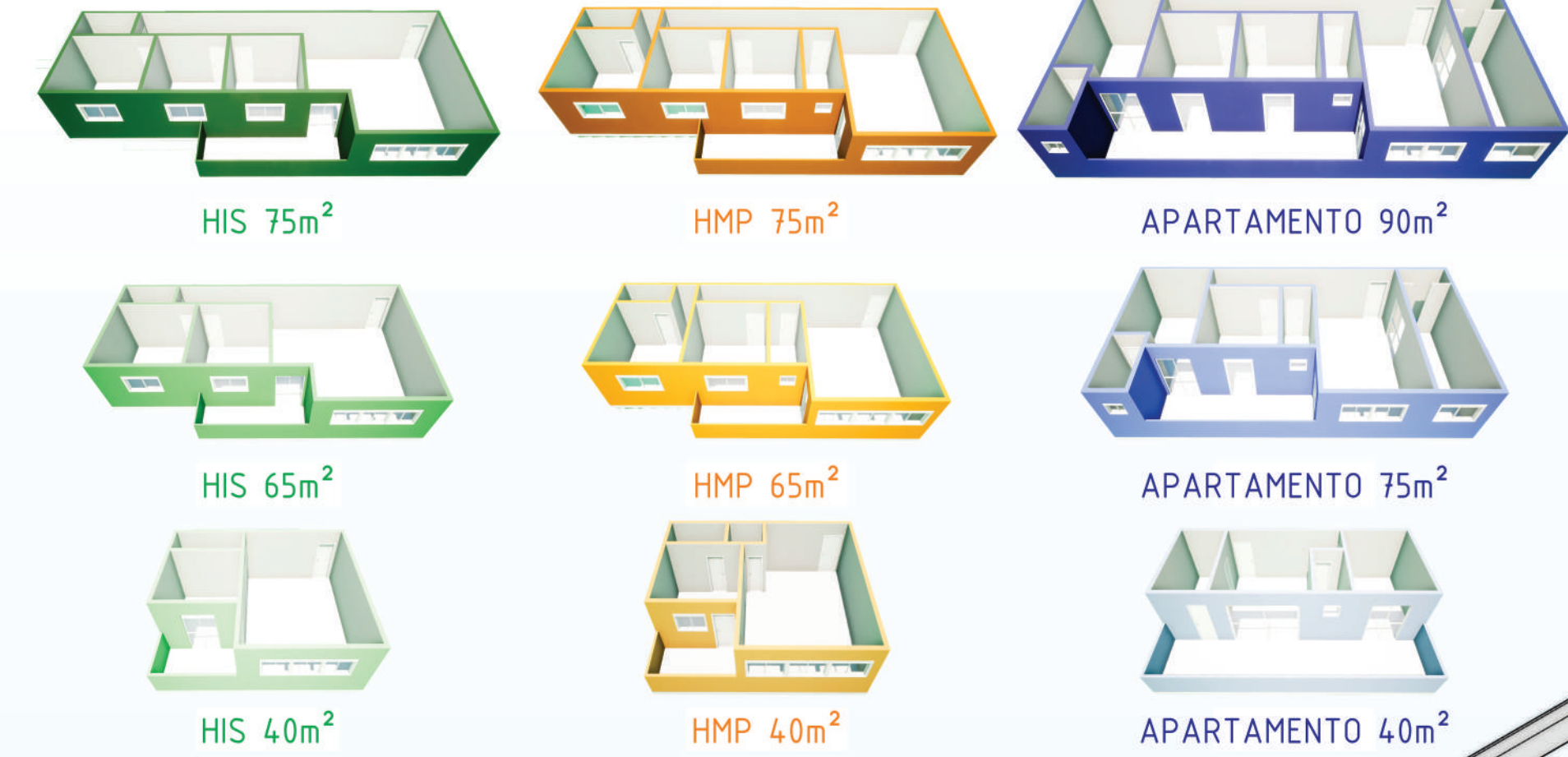
FACHADA



BOX COMERCIAIS



VAZIOS INTERNOS VARIADOS



OPÇÃO SEM PLANTA

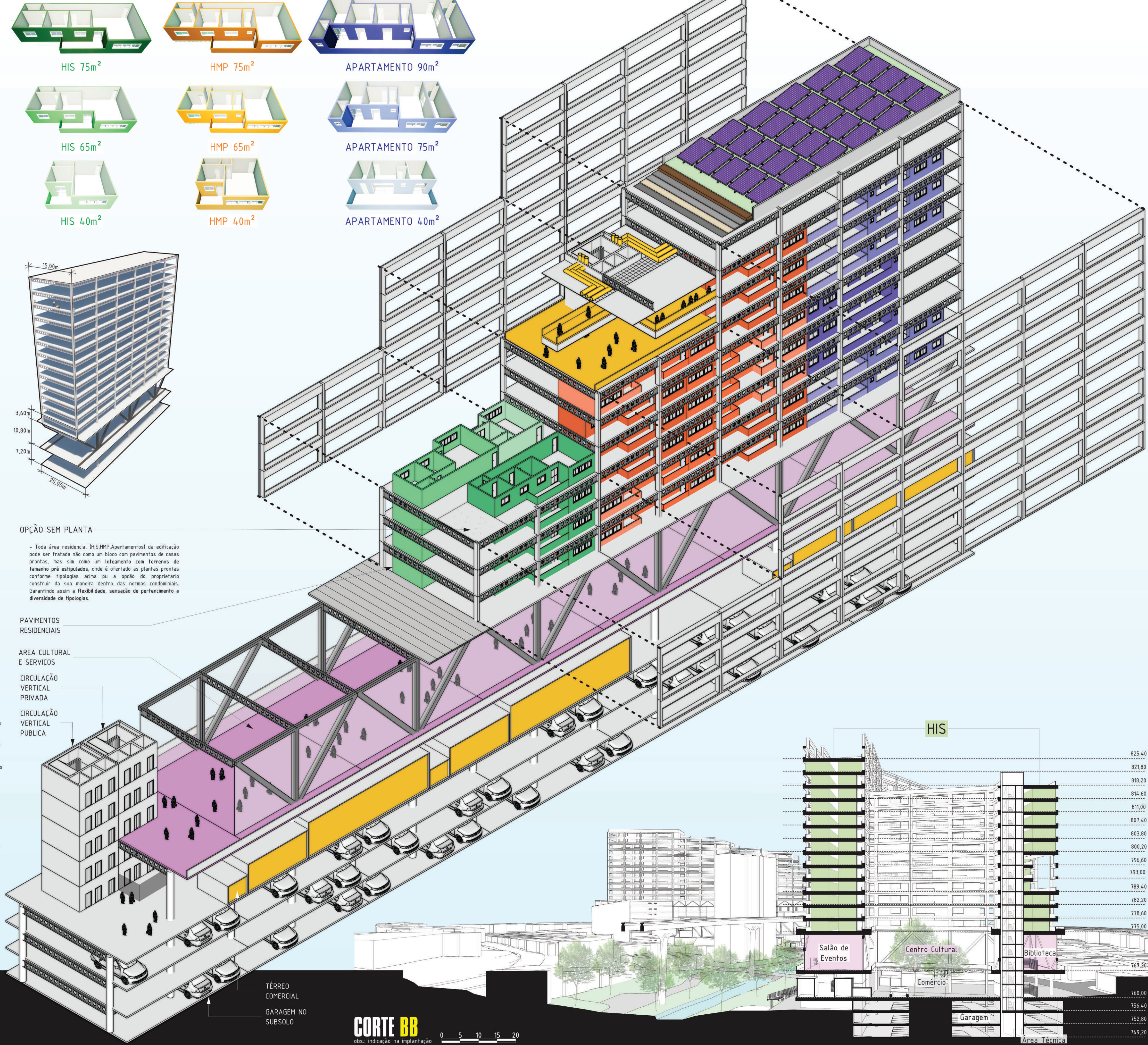
- Toda área residencial (HIS,HMP,Apartmentos) da edificação pode ser tratada não como um bloco com pavimentos de casas prontas, mas sim como um loteamento com terrenos de tamanho pré-estipulados, onde é ofertado as plantas prontas conforme tipologias acima ou a opção do proprietário construir da sua maneira dentro das normas condominiais. Garantindo assim a flexibilidade, sensação de pertencimento e diversidade de tipologias.

PAVIMENTOS RESIDENCIAIS

AREA CULTURAL E SERVIÇOS

CIRCULAÇÃO VERTICAL PRIVADA

CIRCULAÇÃO VERTICAL PÚBLICA



TÉRREO COMERCIAL
GARAGEM NO SUBSOLO

