



# ANÁLISE DOS BAIRROS DE PINHEIROS, REPÚBLICA E ITAQUERA E UMA PROPOSTA PARA PARTE DO EIXO ESTRUTURADOR DO ARCO LESTE.

Analysis of the Districts of Pinheiros, República and Itaquera and a proposal for part of the Structural Axis of the East Archway.

Análisis de los Barrios de Pinheiros, República y Itaquera y una propuesta por parte Del Eje Estructural Del Arco al Este.

# **Giselly Barros Rodrigues**

Doutorando na FAU Mackenzie-SP giselly@gbarq.com.br

Bruna Silva Souza bruna.bsds@yahoo.it

Mirella Marchiori Passos mirelao\_ow@hotmail.com





#### RESUMO

O estudo inicia-se com a escolha de três bairros distintos da Cidade de São Paulo – Pinheiros, República e Itaquera – definidos pelos critérios de adensamento populacional, localização geográfica - Eixo Sudoeste, centro e periferia, respectivamente - e situação socioeconômica dos moradores. Com a análise da atual situação urbana das quadras elencadas para o estudo compreende-se que há uma grande ausência de infraestrutura do espaço público para atender as necessidades de ambiência urbana, como comércio, serviços, espaços de lazer e cultura. Este estudo tem como proposta uma melhor adequação do espaço público urbano para o pedestre, através do uso misto, da fruição pública nas quadras e da mobilidade urbana, fundamentado nas diretrizes do Plano Diretor Estratégico do Município de São Paulo de 2014. Essa proposta foi inserida em três quadras localizadas no bairro de Itaquera, devido ao novo eixo estruturador de mobilidade urbana Arco Leste. O intuito é incentivar o conceito de priorização do pedestre no planejamento e desenvolvimento do espaço urbano e também de estimular a função social que o edifício deve exercer para a cidade, contribuindo para a ambiência urbana, promovendo a cidade para as pessoas.

PALAVRAS-CHAVE: Ambiência Urbana. Fruição Pública. Uso Misto.

#### **ABSTRACT**

The study begins with the choice of three different neighborhoods in the city of São Paulo - Pinheiros, República and Itaquera - defined by the criteria of population density, geographical location - west axis, downtown and the city periphery, respectively - and socioeconomic status of the residents. With the analysis of the current urban situation of the blocks listed in the study it is understood that there is a great lack of infrastructure of the public space to meet the needs of urban atmosphere, such as trade, services, leisure spaces and culture. This study aim to propose a better match of urban public space for pedestrians, through mixed use, public enjoyment in the blocks and urban mobility, based on the guidelines of the Strategic Master Plan of the Municipality of São Paulo in 2014. This proposal was inserted in three blocks located in the Itaquera neighborhood due to the new structural axis of urban mobility Eastern Arc. The aim is to encourage the concept of prioritization of pedestrian in the planning and development of urban areas and also to encourage the social function that the building should exercise to the city, contributing to the urban atmosphere, promoting the city for people.

KEY-WORDS: Urban Atmosphere. Public Enjoyment. Mixed-Use.

#### **RESUMEN**

El estudio empeza con la elección de los tres barrios distintos en la ciudad de São Paulo - Pinheiros, República y Itaquera - definido por los criterios de densidad de población, la ubicación geográfica — eje sudoeste, centro y periferia, respectivamente y situación socioeconómico de los residentes. Con la análisis de la actual situación urbana de cuadras citados en el estudio se entiende que hay una gran falta de infraestructura del espacio público para satisfacer las necesidades de la atmósfera urbana, como el comercio, los servicios, el ocio y la cultura. Este estudio es proponer una mejor adecuación del espacio público urbano para los peatones, a través del uso mixto, el disfrute del público en los tribunales y la movilidad urbana, con base en los lineamientos del Plan Maestro Estratégico del Municipio de São Paulo en 2014. Esta propuesta se insertó en tres cuadras situados en el barrio de Itaquera, debido al nuevo eje estructural de la movilidad urbana Arco leste. Esta propuesta se insertó en tres bloques situados en el barrio de Itaquera, debido al nuevo eje estructural de la movilidad urbana Arco este. La intención es incentivar el concepto de prioridad de los peatones en la planificación y desarrollo de las zonas urbanas y también para fomentar la función social que el edificio debe ejercer a la ciudad, lo que contribuye a la atmósfera urbana, la promoción de la ciudad para las personas.

PALABRAS-CLAVE: Atmósfera Urbana. Disfrute Público. Uso Mixto.



## I. INTRODUÇÃO

A prioridade mudou em determinado momento do desenvolvimento urbano do município de São Paulo em função do crescimento populacional e da viabilidade econômica, hoje o reflexo é um espaço urbano onde o pedestre está em segundo plano. O mesmo foi moldado para os automóveis, onde é necessário percorrer grandes distâncias para se usufruir de espaços públicos de lazer ou de espaços que proporcionem serviços e/ou comércios em abundância para empregar a população residente. Gehl (2010) afirma que as ideologias dominantes de planejamento, principalmente as do modernismo, deram baixa prioridade aos espaços públicos, mudando seu foco e isolando-os cada vez mais, tornando-os autossuficientes e indiferentes. Ele ainda enfatiza: "[...] No futuro, o planejamento urbano deve começar pelas pessoas. Respeito e dignidade e entusiasmo pela vida e pela cidade com lugar de encontro são pontos ideais nesse projeto. [...]" (Gehl, 2010, p. 229).

Com o desenvolvimento individual de cada empreendimento, a preocupação com sua inserção no contexto urbano o qual está localizado acaba por empobrecer a infraestrutura urbana da cidade, uma vez que os mesmos utilizam fachadas não convidativas e não utilizam o espaço público para favorecer o caminho de quem transita. O Plano Diretor Estratégico de São Paulo de 2014 visa tornar a cidade mais convidativa propondo novas dinâmicas urbanas, promovendo o uso misto, a fruição pública nas quadras, incentivando as fachadas ativas, além de encurtar as distâncias para os serviços públicos, comerciais e de lazer oferecidos pela cidade aos seus moradores por meio da infraestrutura de transporte público pelos eixos estruturantes. Estes são os principais objetivos do PDE e vem de encontro com este estudo, conforme será explicitado neste estudo.

#### I.I. OBJETIVO E METODOLOGIA

O presente estudo visa à abordagem de três bairros – Pinheiros, República e Itaquera – com base em sua distribuição geográfica dentro do município de São Paulo – Eixo Sudoeste, região central e periferia da cidade situada na Zona leste – além das condições socioeconômicas da população. Foram levantadas questões como a permeabilidade do pedestre nos lotes, gabarito de altura das edificações e as tipologias de uso nas quadras. O objetivo desse estudo é entender a composição dos bairros, a forma urbana composta e o espaço público criado para os usuários e a permeabilidade para os pedestres.

Após analisada as composições nos trechos dos bairros e os respectivos resultados, é apresentada uma proposta de intervenção de três quadras dentro da área de estudo, que faz parte do Eixo Estruturador de Mobilidade Urbana proposta para a região de Itaquera – Arco Leste. Foram considerados os critérios de análises dos autores Gehl e Jacobs, além das propostas do Plano Diretor Estratégico do Município de São Paulo e elaborada uma proposta de intervenção para as quadras citadas.



### I.II. ÁREAS DE ESTUDO

Como citado anteriormente foram elencados os bairros: República, Pinheiros e Itaquera para este estudo. A República foi escolhida em função do seu tradicionalismo e adensamento populacional e por encontrar-se na região central. A região de Pinheiros foi selecionada devido aos aspectos socioeconômicos do bairro e a mesma faz parte do Eixo Sudoeste (novo centro financeiro da cidade). Já Itaquera foi escolhida em razão de suas características de adensamento populacional, socioeconômicas, de tipologias de uso e por encontrar-se em uma região periférica da cidade.

O Censo demonstra o grande crescimento populacional do bairro de Itaquera e o êxodo urbano entre os bairros da República e Pinheiros correspondentes a década de 1980 até 2010 (Quadro 1).

Quadro 1: População Recenseada (1980, 1991, 200 e 2010)

BAIRROS	1980	1991	2000	2010
PINHEIROS	94.679	78.644	62.997	65.364
REPÚBLICA	60.999	57.797	47.718	56.981
ITAQUERA	126.727	175.366	201.512	204.871

Fonte: Adaptado de IBGE – Censos demográficos 1980, 1991, 2000 e 2010

#### II. ANÁLISES E LEVANTAMENTOS NAS ÁREAS DE ESTUDO

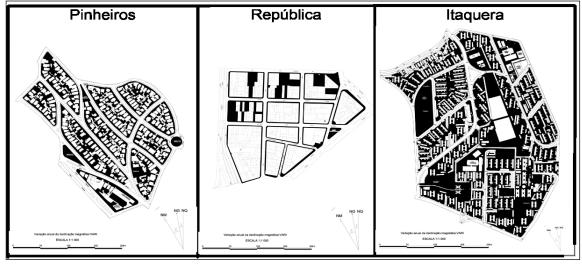
Dentro das áreas definidas para esta pesquisa foram delimitadas 10 quadras para o distrito de Pinheiros totalizando 0,23 km², 12 para o da República totalizando 0,14 km² e 15 para o distrito de Itaquera totalizando 0,47 km².

Em relação à permeabilidade do pedestre, nota-se a configuração nas áreas estudadas (Figura 1), onde é possível analisar a forma urbana nestes trechos. Na área de estudo delimitada na região de Pinheiros existem residências unifamiliares de alto padrão, os espaços livres destinam-se as áreas internas ao muro - para o morador – não há permeabilidade para o usuário externo.

A falta de recuos e vazios para permeabilidade do pedestre entre os edifícios da República dáse em função do período em que foram consolidadas (contexto urbano e histórico), estas configurações estão vinculadas a legislação de um período e de políticas que moldam, definem, e desenham as cidades. Já nos fragmentos entre os edifícios onde a forma "H" é replicada nos lotes em Itaquera há permeabilidade interna ao muro - voltada ao morador – impedindo a permeabilidade para o usuário externo, reforçando a ideia de condomínio fechado e murado.



Figura 1: Mapa de Permeabilidade do pedestre das Áreas do Estudo



Fonte: Elaborado pelos Autores

O eixo sudoeste acabou por atrair parte da demanda das classes alta e média em meados das décadas de 1980 e 1990, principalmente em decorrência dos altos investimentos públicos na região. Segundo Villaça (1998) a classe de alta renda migrou para a Região Oeste enquanto as indústrias e a classe baixa migraram para a Região Leste. Já a Região Central, teve seu apogeu nos anos 1950 e foi esvaziando-se a partir da década de 1970.

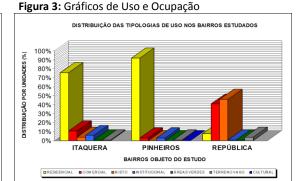
Em função da diversidade de tipologias existentes nas regiões definiram-se estrategicamente em Pinheiros as áreas não verticalizadas para este estudo específico. Em Itaquera foram definidas as áreas relativamente próximas ao Estádio esportivo e as habitações populares da COHAB e na região central da República, por ser um local bem servido de infraestrutura urbana. Além de apontar crescimento da população no centro e estar sendo incentivado pelo PDE de 2014, assim como em todo o centro expandido da cidade.

Foram realizados levantamentos nos locais em relação ao uso e ocupação e gabarito de altura, analisando os mesmos, tem-se a seguinte distribuição em relação ao gabarito de altura - figura 2 - verifica-se que em Itaquera predominam edificações entre 3 e 6 pavimentos, em Pinheiros de até 2 pavimentos e na República essa distribuição é mais homogênea - verticalizada, com uma densidade populacional maior do que nas outras regiões.

Em relação ao uso e ocupação do solo, observa-se, conforme figura 3, a maior predominância de usos residenciais nos bairros de Pinheiros e Itaquera, enquanto no bairro da República predomina o uso comercial e misto. Ou seja, principalmente na área de Itaquera, região periférica da cidade, há o predomínio do uso residencial e a falta de emprego, gerando grandes deslocamentos, superlotação da rede de transportes públicos e o caos urbano. Conforme demonstra o gráfico de uso e ocupação a seguir.

Figura 2: Gráficos de Gabarito de altura





Fonte: Elaborado pelos Autores

Fonte: Elaborado pelos Autores

# III. PLANO DIRETOR ESTRATÉGICO DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO (2014) - PROMOVENDO A AMBIÊNCIA URBANA

Não é um fato recente que as cidades necessitem de medidas para mitigarem as dificuldades provenientes dos conceitos modernistas, autores como Jane Jacobs e Jan Gehl abordaram e ainda abordam o tema. Embora cada um trate dessas medidas em seus contextos culturais e urbanos, é possível absorver o foco de suas propostas e aplicá-las em qualquer realidade que necessite a vivência de seus habitantes para obtenção da ambiência urbana.

O foco do Plano Diretor Estratégico do Município de São Paulo (2014) é tornar o tecido urbano mais heterogêneo em relação à diversificação de usos, ou seja, onde há grande concentração de habitações oferecer comércio e serviços e vice-versa. Além de tornar as quadras mais permeáveis para o pedestre por meio da fruição pública, através da implantação de praças e fachadas ativas para que os usuários possam de fato vivenciar os espaços da cidade. Suas principais propostas estão centradas nas questões de fruição pública, fachada ativa e uso misto, com base nos principais eixos de locomoção dentro do tecido urbano do município de São Paulo.

Segundo Bonduki (2016) o PDE (2014) viabiliza principalmente a mudança de comportamento e visão das pessoas, atualmente existe uma grande propensão dos moradores utilizarem o espaço público, contanto que haja incentivo para tal. O setor privado aos poucos está mudando seu conceito em relação a sua inserção no contexto urbano da cidade, um exemplo forte é a ação do Plano Diretor de remover os bloqueios visuais e de passagem pelas quadras de grandes empreendimentos e diminuir a segregação dos espaços de implantação do edifício e de estar público. Para Bonduki (2016), a ideia de fruição pública é ter um maior diálogo entre o espaço público e o edifício ou o empreendimento.

Marcelo Fonseca (2016), da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano da Cidade de São Paulo (SMDU), reforça ainda que um dos pontos que se relaciona com a fruição pública é a continuidade do desenho de piso da calçada para dentro do edifício, deixando claro que é



fundamental que as soluções de incentivo a fruição, oferecidas pela atual lei orgânica da cidade, deve sempre estar atrelada a propostas plausíveis de desenho urbano.

O PDE (2014), no que tange a fruição pública, estabeleceu uma reforma da mobilidade urbana com as novas prioridades, propondo regiões dentro da macrozona de desenvolvimento urbano ao longo dos eixos de transporte público, onde serão aplicadas as melhorias do transporte coletivo em meios de transportes não motorizados e em vias de trânsito para pedestres, sugerindo que a circulação possa convergir para próximo das grandes estações de trem e metrô, rodoviário e próximo aos principais eixos de locomoção, dando prioridade ao pedestre. Em entrevista, Marcelo Fonseca (2016) diz que uma das alternativas para estimular a fruição na cidade é a implantação do comércio no térreo dos edifícios, e que mesmo com este conceito, o térreo continuará sendo privado. Essa ação gera uma compensação na outorga onerosa, uma bonificação para os empreendedores mudarem o conceito de construções fechadas e isoladas do espaço público, pois não é o desejo da cidade que as construções de torres sejam uma ao lado da outra sem contato com as calçadas, o desejo é estimular cada vez mais a criação de espaços de usufruto público.

Outra questão abordada no PDE (2014) é a implantação da fachada ativa, a fim de promover uma melhora na qualidade de vida nos bairros e organizar a verticalização e o adensamento populacional. Esta ação gera um grande incentivo ao uso misto nas construções da cidade, trazendo para cada região o comércio e a demanda necessária para o melhor desenvolvimento da fruição urbana.

Em relação ao uso misto, Jacobs (2003) relata que nas cidades essas misturas de usos entre os benefícios gerados promove a segurança urbana e estimula mais diversidade na cidade, pois gera a movimentação de pessoas com diferentes propósitos transitando em diferentes horários, gerando uma maior distribuição de pessoas durante o dia e noite na região. Essa diversidade gerada promove maiores oportunidades para o pedestre, inclusive de caminhar.

O PDE (2014) incentiva o uso misto nas quadras, propondo ao empreendedor ou proprietário entender que além da função comercial, todo e qualquer espaço de solo dentro da cidade precisa também exercer sua função social para com os moradores da mesma. Essa premissa tem como principal objetivo reorganizar as dinâmicas na cidade, trazer o comércio para perto das residências, diminuindo o tempo de locomoção e a carência de serviços públicos em áreas de grande vulnerabilidade social.

Gehl (2010) afirma que antes se pensava na seguinte ordem para o planejamento: pessoas, espaços e edifícios, atualmente este pensamento foi invertido, tendo como prioridade os edifícios. Em uma cidade mal planejada, implantar um bom espaço urbano se torna mais difícil e um bom planejamento urbano deve iniciar-se dando prioridade às pessoas, ao pedestre. A vida urbana existe quando se propõe oportunidades de convivência e interação para as pessoas, tendo como objetivo criar cidades mais seguras, sustentáveis, ativas e mais saudáveis. Marcelo Fonseca (2016) destaca que, referente a todas as condições já citadas e assuntos abordados no PDE (2014), acredita que há uma efetividade, mas o sucesso da implantação





dessas novas propostas será também pelo desconto na outorga onerosa que passou a ser viável para todos. Informa também que cidades mais seguras e interessantes e com melhor qualidade de vida são cidades para o pedestre, cidades que você ande mais a pé, com calçadas mais confortáveis e atividades mais interessantes para fazer no espaço público.

Segundo Gehl (2010), os espaços públicos devem ter vida, ser convidativos e acolhedores, para serem usados por diferentes grupos de pessoas, promovendo a interação social. "A principal responsabilidade do Urbanismo e do Planejamento Urbano é desenvolver cidades que sejam um lugar consciente para que essa grande variedade de planos, ideias e oportunidades floresça". (JACOBS, 2003, p. 267).

#### IV. PROPOSTA PARA TRECHO DO ARCO LESTE - BAIRRO ITAQUERA

Depois de realizados os levantamentos e analisadas as áreas estudadas dos três bairros, verificou-se junto à legislação e PDE (2014) que três quadras na região de Itaquera estão inseridas na área de influência para novas propostas do eixo Arco-Leste. Foi elaborada uma proposta de acordo com os estudos e pesquisas citados neste estudo, já que a região necessita de requalificação urbana e está inserida em um dos eixos estruturadores do Plano Diretor Estratégico do Município de São Paulo (2014). A seguir é apresentada a foto aérea (figura 4) demarcada com a situação atual das três quadras envolvidas na macrozona de requalificação urbana que sofrerão a proposta de intervenção.



Figura 4: Foto Aérea das Quadras que Sofrerão Intervenção

Fonte: Adaptado Google

O bairro carece de infraestrutura urbana de qualidade para seus moradores, cada quadra está voltada para o desenvolvimento interno do lote e pequenos comércios locais improvisados a



v. 04, n. 23, 2016

partir de construções remanescentes do estacionamento. Na Foto 1 – registrada atualmente – verifica-se que o uso é predominantemente residencial e o gabarito máximo é de dois pavimentos.



Foto 1: Eixo Estruturador – Avenida Padre Sena Freitas

Fonte: Adaptado do Google

Na Figura 5, a seguir, foram modeladas as três quadras conforme a situação existente, um dos Eixos Estruturadores – Arco Leste do PDE (2014) - Avenida Padre Sena de Freitas, nas quadras posteriores e na central há edifícios habitacionais da COHAB com até cinco pavimentos e uma quadra institucional, além de comércio local.

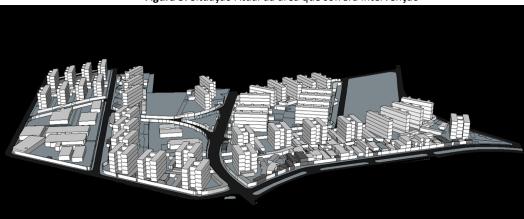


Figura 5: Situação Atual da área que sofrerá intervenção

Fonte: Elaborado pelos Autores



Seguindo os preceitos de Jacobs e Ghel e do PDE (2014), a proposta é liberar os térreos dos edifícios, deixá-los livres e permeáveis para os pedestres, para uma melhor fruição pública e permeabilidade visual. Outro quesito importante é o adensamento populacional, possibilitando o aumento do gabarito de altura das edificações, resultando em uma maior verticalização nas quadras que estão próximas ao Eixo.

Para incentivo do uso misto e fachada ativa nessa área, foi proposta a implantação de comércios nos térreos de vários edifícios, além de polos culturais, gerando uma maior movimentação de pessoas em todos os horários, e com essa movimentação acaba-se gerando mais segurança e diversidade na região segundo o conceito de Jacobs (2003) e Gehl (2010).

A diferença dos usos em uma determinada região promove a interação de diferentes tipos de pessoas, tornando essa região mais agradável, segura e convidativa, resgatando o conceito de que os espaços públicos devem ser também o ponto de encontro das pessoas.

A seguir, a proposta em modelo tridimensional de reestruturação da infraestrutura urbana para as três quadras (Figura 6) com base no disposto do PDE (2014). Sugere-se a implantação de praças públicas com espaço de convivência para o pedestre - promovendo a fruição pública entre as quadras - a implantação de ciclovia e corredores de ônibus, adoção de comércio e serviços – gerando o uso misto e fachadas ativas - conforme dispõem as propostas do PDE (2014) e a inserção de edifícios de usos institucionais e culturais.



Figura 6: Proposta para as três quadras – Eixo Estruturador Arco Leste – Av. Padre Sena Freitas

Fonte: Elaborado pelos Autores

Quanto às questões de mobilidade urbana, sugere-se a implantação de um corredor de ônibus, implantação de pontos de ônibus e ciclovia centrais para atender, nas três quadras definidas, a demanda populacional da região e a demanda recorrente dos serviços que serão implantados nos edifícios de uso misto. O objetivo é incentivar o pedestre a utilizar o transporte público e outros transportes alternativos para facilitar e melhorar a fluidez na região e contribuir para uma melhor qualidade de vida, conforme sugere a Figura 7.



Figura 7: Proposta para a Quadra mista



Fonte: Elaborado pelos Autores

Na figura 8 é possível verificar a alternância de gabarito para gerar interesse e mantendo o gabarito uniforme das edificações habitacionais existentes, além das áreas livres e arborização, evidenciando os espaços para as pessoas e a ambiência urbana.

Figura 8: Elevação Quadra Mista



Fonte: Elaborado pelos Autores

Nas quadras dos conjuntos habitacionais foram abertos alguns muros ampliando as calçadas e criando espaços de permanência e áreas de passeios, como demonstra a Figura 9.



Figura 9: Proposta para as quadras habitacionais do Eixo



Fonte: Elaborado pelos Autores

Para a quadra dos equipamentos institucionais existentes, a sugestão é abrir alguns muros criando espaços de convivência para as pessoas com arborização, bancos e lojas, além do alargamento das calçadas, conforme ilustrado na Figura 10.

PRAÇAS

PRAÇAS

EDIFÍCIOS EXISTENTES

COMÉRCIO

ALARGAMENTO DE CALÇADAS

CONVIVÊNCIA

Figura 10: Proposta para a Quadra Institucional

Fonte: Elaborado pelos Autores

#### V. CONSIDERAÇÕES FINAIS

Dos itens abordados neste estudo é possível inferir que as necessidades de reavaliar as prioridades no desenho urbano da cidade é extremamente fundamental e urgente. Uma cidade que prioriza os automóveis é uma cidade que oferece poucos espaços aos seus usuários, que por sua vez não sentem empatia pelo espaço público e não vivem a cidade. Para Gehl (2010) uma cidade que não possui a vivência para seus moradores é uma cidade doente. As propostas do Plano diretor Estratégico do Município de São Paulo (2014) visam melhorar a qualidade do espaço público, trazer os moradores às ruas para que aproveitem dos serviços



que estão sendo oferecidos e também remodelar os polos populacionais em função dos eixos de mobilidade urbana. Oferecer mais infraestrutura urbana, áreas livres de lazer e permeabilidade tanto na locomoção do pedestre quanto visual.

Através de incentivos fiscais, a intenção do PDE é fazer, também, com que os empreendedores e comerciantes tenham a consciência de que mais que uma edificação na cidade, o seu empreendimento - seja pequeno, médio ou de grande porte - tenha uma responsabilidade social para com a cidade e um papel fundamental na vivência de seus usuários, e que esta consciência seja em todas as esferas das nossas cidades, pois uma cidade não se faz só com políticas públicas, uma cidade se faz com a participação pública, privada e acima de tudo com a participação das pessoas, a conscientização e a mobilização humana, isso de fato, faz toda a diferença.

#### VI. REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

Bonduki, Nabil. Depoiment. 07 de abril de 2016. Arquivo Pessoal: Entrevista Nabil Bonduki. Entrevista Concedida a Giselly Barros Rodrigues.

Fonseca, Marcelo. Depoiment. 13 de maio de 2016. Arquivo Pessoal: Entrevista Marcelo Fonseca. Entrevista Concedida a Giselly Barros Rodrigues.

GEHL, Jan. Cidades para Pessoas. São Paulo Ed. Perspectiva, 2010.

JACOBS, Jane. Morte e Vida de Grandes Cidades. São Paulo - Ed. Martins Fontes, 2003.

São Paulo (Cidade). Lei nº 16.050, de 31 de julho de 2.014. Secretária de Desenvolvimento Urbano da Cidade de São Paulo. Plano Diretor Estratégico do Município de São Paulo, 2014.

VILLAÇA, Flávio. Espaço Intra-Urbana no Brasil. São Paulo Ed. Studio Nobel, 1998.