UNIVERSIDADE DE SÃO PAULO
FACULDADE DE ARQUITETURA E URBANISMO

ROBERTO TOFFOLI SIMOENS DA SILVA

**Modernização sustentável: planos diretores de reuso para áreas urbanas
em obsolescência precoce**

São Paulo

2021

ROBERTO TOFFOLI SIMOENS DA SILVA

**Modernização sustentável: planos diretores de reuso para áreas urbanas
em obsolescência precoce**

Versão Revisada

EXEMPLAR REVISADO E ALTERADO EM RELAÇÃO À VERSÃO ORIGINAL, SOB
RESPONSABILIDADE DO AUTOR E ANUÊNCIA DO ORIENTADOR. A versão original, em
formato digital, ficará arquivada na Biblioteca da Faculdade.

São Paulo, 5 de maio de 2021

Tese apresentada na Faculdade de Arquitetura e
Urbanismo da Universidade de São Paulo para a obtenção
do título de Doutor em Arquitetura e Urbanismo

Área de Concentração: Projeto de Arquitetura

Orientador: Prof. Titular Nestor Goulart Reis Filho

São Paulo

2021

Autorizo a reprodução e divulgação total ou parcial deste trabalho, por qualquer meio convencional ou eletrônico, para fins de estudo e pesquisa, desde que citada a fonte.

Catálogo na Publicação
Serviço Técnico de Biblioteca
Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo

Da Silva, Roberto Toffoli Simoens Modernização sustentável: planos diretores de reuso para áreas em obsolescência precoce / Roberto Toffoli Simoens da Silva; orientador Nestor Goulart Reis Filho. - São Paulo, 2021. f 223.

Tese (Doutorado) - Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo. Área de concentração: Projeto da Arquitetura.

1. Reuso urbano. 2. Sustentabilidade urbana. 3. Patrimônio edificado. I. Reis Filho, Nestor Goulart, orient. II. Título.

Nome: SILVA, Roberto Toffoli Simoens da

Título: Modernização sustentável: planos diretores de reuso para áreas urbanas em obsolescência precoce

Tese apresentada na Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo para a obtenção do título de Doutor em Arquitetura e Urbanismo.

Aprovado em:

Banca Examinadora

Prof. Titular Nestor Goulart Reis Filho

Instituição: FAU – USP

Julgamento: _____ Assinatura:_____

Profa. Titular Maria Cristina da Silva Leme

Instituição: FAU - USP

Julgamento: _____ Assinatura:_____

Prof. Dr. Paul H. Meurs

Instituição: Universidade de Tecnologia de Delft - Holanda

Julgamento: _____ Assinatura:_____

Profa. Dra. Ana Elena Salvi

Instituição: Universidade Paulista

Julgamento: _____ Assinatura:_____

Prof. Dr. Eugênio, de Ávila Lins

Instituição: Universidade Federal da Bahia

Julgamento: _____ Assinatura:_____

Àqueles que dialogam.

AGRADECIMENTOS

Agradeço àqueles que participaram do ciclo iniciado na graduação da Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo, seguido do Mestrado e que agora se conclui com o Doutorado.

À equipe da *Casatual – Inteligência em Reuso*, especialmente aos arquitetos (e amigos!) *Fernanda Pitombo* e *Luiz Grecco*, que tanto me ajudaram na etapa final do trabalho.

Aos também amigos *Ruben Otero*, *Jorge Bassani*, *Sergio Abrahão* e *Cesar Sartorelli*, que não podem ver uma “lajinha” que desandam a falar sobre arquitetura e urbanismo.

Aos competentes *Greg Bousquet* e *Mario Biselli*, que compartilharam comigo suas experiências no centro da cidade.

Aos professores *Maria Cristina da Silva Leme*, *Rafael da Cunha Perrone*, *Beatriz Piccolotto Siqueira Bueno* e *Luciano Migliaccio*, que generosamente debateram comigo ao longo do programa de pós-graduação.

Aos professores *Ana Elena Salvi*, *Eugênio de Ávila Lins* e *Paul Meurs*, que encontraram tempo em suas agendas para participar da banca final.

Ao querido mestre, *Professor Nestor Goulart Reis Filho*, que me presenteia com sua amizade há duas décadas, quando me enxergou para além do 5,5 que tirei em *História da Urbanização*. Você é peça chave na construção de minha carreira profissional.

Por fim, aos amados *Patrícia* e *Bernardo*:

Vocês dois são o Plano Diretor da minha vida.

“Em termos concretos, isso pode envolver o seguinte plano de ação:

- Explicar ao público em geral e aos políticos em particular quais são os benefícios da reutilização de edifícios existentes e da continuidade e tradição, a fim de criar harmonia entre as demandas econômicas, sociais e ambientais.
- Alterar os currículos das escolas e faculdades de arquitetura para incluir a história da modernidade, bem como a conservação e reutilização adaptativa do que já existe como parte do padrão de educação de todos os alunos envolvidos na indústria da construção.
- Estimular os arquitetos a projetar edifícios apropriados que sejam sustentáveis, ou seja, baseados nos princípios de reutilização, redução e reciclagem. Edifícios que criam amor e carinho, em vez de temor e ódio.

(...)

Nosso verdadeiro desafio é reunir o novo e o antigo de maneira tão inventiva e harmoniosa que os resultados sejam inspiradores e sustentáveis.”

(HENKET, 2014, p. 29)

RESUMO

SILVA, Roberto Toffoli Simoens da. **Modernização sustentável: planos diretores de reuso para áreas urbanas em obsolescência precoce.** 2021. Tese (Doutorado em Arquitetura e Urbanismo) – Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2021.

A tese tem por objetivo formular instrumento técnico de conservação de tecidos urbanos consolidados ao longo do século XX, porém que se encontram em processo obsolescência. Denominamos tal ferramenta *Plano Diretor de Reuso*, bem compreendido como mecanismo de valorização do patrimônio edificado em suas dimensões físicas e sociais. A base empírica da pesquisa abrange área do Centro Novo da cidade de São Paulo (o Eixo Arouche – Praça Ramos de Azevedo), constituído entre as décadas de 1930 e 1970 e é conhecida pela qualidade de seus edifícios e espaços públicos. Metodologicamente, tratamos o reuso dessa região a partir de duas etapas: o diagnóstico sobre ciclo de sua constituição (bastante característico da modernização da cidade naquele período) e obsolescência, e a formulação de critérios de reuso que venham a contribuir para futuros projetos urbanos. Por outro lado, nota-se que esse tipo de aproximação é pouco explorado no debate internacional: apesar do consenso em torno da necessidade de se modernizar as cidades de forma sustentável, com a preservação das suas riquezas culturais e naturais e o devido amparo social, é notável a escassez de visões de conjunto que favoreçam a formulação de estratégias de reuso em larga escala. Trata-se de aproximação que merece maior atenção, uma vez que contribui com novas formas de integração entre as práticas de projeto e planejamento urbano, assim como de articulação entre as atividades acadêmicas e dos escritórios de arquitetura e urbanismo.

Palavras-chave: Reuso urbano. Patrimônio edificado. Patrimônio moderno. Conservação urbana, Sustentabilidade urbana.

ABSTRACT

SILVA, Roberto Toffoli Simoens da. **Modernização sustentável:** reuse master plans for urban areas in early obsolesce. 2021. Thesis (Doctorate in Architecture and Urbanism) – School of Architecture and Urbanism, University of São Paulo, 2021.

The thesis aims to formulate a technical instrument for the conservation of urban tissues consolidated throughout the twentieth century, but which are in the process of obsolescence. We named it *Reuse Master Plan*, well understood as a mechanism for valuing the built heritage in its physically and socially. The empirical basis of the research represents an area of São Paulo downtown (the Axis Arouche - Praça Ramos de Azevedo), established between the 1930s and 1970s, and known for the quality of its buildings and public spaces. Methodologically, it involves two different stages: the diagnosis of its constitution and obsolescence cycle, and the formulation of reuse criteria that may contribute to future urban projects. It is noted that this approach is still little explored in the international debate: despite the consensus around the need to modernize cities in a sustainable way, with the preservation of their cultural and natural wealth and due social protection, is notable the scarcity of overviews that favor the formulation of reuse strategies on a large scale. It is an approach that deserves greater attention since it contributes to the creation of new forms of integration between design and urban planning practices, as well as articulation between academic activities and the offices of architecture and urbanism.

Keywords: Urban reuse. Built heritage. Modern heritage. Urban conservation. Urban sustainability.

LISTAS DE FIGURAS

Figura 1 -	Centro de São Paulo, 2014.....	16
Figura 2 -	Rua Vieira de Carvalho, Centro Novo da cidade de São Paulo, 2014.....	19
Figura 3 -	Reuso do Hospital Matarazzo, 2018.	22
Figura 4 -	Largo do Arouche, 1951.	24
Figura 5 -	Vale do Anhangabaú, 1921.....	26
Figura 6 -	Evolução da mancha urbanizada do centro expandido do município de São Paulo.	28
Figura 7 -	Proposta de modernização do Largo do Arouche, 2019.....	31
Figura 8 -	Bairro de Placa, Atenas, 2019.....	33
Figura 9 -	Vila Olímpica de Barcelona, 2020.....	34
Figura 10 -	Praça das Artes, São Paulo, 2012.....	35
Figura 11 -	Complexo edificado do Monte Capitolino – ROMA, séc. XVI.	43
Figura 12 -	Plano Cerdà – BARCELONA, séc. XIX.	45
Figura 13 -	Planta do traçado da Avenida do Opera, segundo lei de 1850.....	47
Figura 14 -	Plano Voisin.....	50
Figura 15 -	Kranspoor Office Building, Amsterdã, 2007.....	56
Figura 16 -	Reuso – Brasil Arquitetura, Piracicaba, 2018.....	57
Figura 17 -	Sanatório, Zonnestraal, 1931.	59
Figura 18 -	Sanatório, Zonnestraal.	60
Figura 19 -	Gasholder Park, London, UK, 2015.....	62
Figura 20 -	Alvalade – Lisboa, 195... ..	65
Figura 21 -	The Silo Hotel, Cidade do Cabo, 2020.	66
Figuras 22 e 23 -	Parque Cultural dos Tanques Mapo, Seoul, 2018.	67
Figura 24 -	Projeto Isle de Nantes, 2012.	68
Figura 25 -	Centro Cultural La Fabrique, Nantes, 2018.	69

Figura 26 -	Jardin des Founderies, Nantes, 2018.....	69
Figura 27 -	Hospital Matarazzo, 2020.	70
Figura 28 -	Hospital Matarazzo, 2016.	71
Figura 29 -	Hospital Matarazzo – cronologia construtiva, 2016.	73
Figura 30 -	Resolução de tombamento SC 13 de 18 de fevereiro de 2014.	74
Figura 31 -	Perspectiva do partido de intervenção, 2020.	76
Figura 32 -	Implantação.....	77
Figuras 33, 34, 35 e 36 -	Partido estrutural para as novas fundações da Capela Santa Luzia, 2017.....	78
Figuras 37, 38, 39 -	Capela Santa Luzia.....	79
Figuras 40, 41 e 42 -	Maternidade Filomena Matarazzo.	80
Figura 43 -	Fase final do restauro, 2020.	81
Figura 44 -	Teatro Municipal de Santos.	82
Figura 45 -	Proposta de Eric Mendelson para o Palácio dos Sovietes, 1931.....	84
Figura 46 -	Teatro Municipal de Santos (corte).....	85
Figuras 47 e 48 -	Teatro Municipal de Santos: esquema do Plano Diretor proposto e implantação, 2018.	87
Figura 49 -	Edifício Gustavo Capanema.	93
Figura 50 -	Largo do Arouche, 1959.	94
Figura 51 -	Plano de Avenidas, 1945.....	96
Figura 52 -	Edifício Esther, 1938.	98
Figura 53 -	Edifício Copan, 1966.	99
Figuras 54 e 55 -	Galeria Metrópole, 1956.....	100
Figura 56 -	Lançamento da empresa BKO no Largo do Arouche, 2018.....	110
Figura 57 -	Residencial Américo Simões, 2007.	114
Figura 58 -	O Projeto Nova Luz – Centro de São Paulo.	123
Figura 59 -	Projeto Nova Luz, 2005.	127
Figura 60 -	Centro Novo, 2017.....	128

Figura 61 -	Proposta Largo do Arouche, 2018.	130
Figura 62 -	Projeto de Reurbanização do Vale do Anhangabaú, 2020.....	132
Figura 63 -	Reurbanização do Vale do Anhangabaú, 2020.	133
Figura 64 -	Centro Novo, São Paulo.....	137
Figura 65 -	Proposta de VLT – corte esquemático.	142
Figura 66 -	Proposta de edifício Garagem, Niterói, 2018.....	146
Figura 67 -	VLT.....	147
Figura 68 -	VLT.....	152
Figura 69 -	Galeria subterrânea.	155
Figura 70 -	Implantação de elementos contemporâneos na Praça da República.	159
Figura 71 -	Teatro Municipal de São Paulo, 2020.....	162
Figuras 72 e 73 -	Retrofit Avenida Ipiranga (antes e depois).....	164
Figura 74 -	Implantação, 2021.....	169
Figura 75 -	Modelo de parada VLT.....	176
Figura 76 -	Praça D. José Gaspar, 2021.....	177
Figura 77 -	Estação de Metrô República, 2019.	180
Figura 78 -	Praça D. José Gaspar, proposta.....	186
Figura 79 -	Praça da República, 2018.....	187
Figura 80 -	Viaduto Santa Efigênia, 2019.	188
Figura 81 -	Faculdade de Direito do Largo São Francisco.....	189
Figura 82 -	Incêndio do edifício Wilton Paes de Almeida, 2019.	192
Figuras 83 e 84 -	Edifício do INSS, Avenida Nove de Julho.....	193
Figura 85 -	Colégio Caetano de Campos.....	194
Figura 86 -	Plantas do Colégio Caetano de Campos.	195
Figura 87 -	Projeto de reurbanização do Vale do Anhangabaú, 2020.....	207
Figura 88 -	Museus Capitolinos, 2020.....	209
Figura 89 -	Livraria Waanders, Zwolle, Holanda, 2013.....	211

LISTA DE MAPAS E PRANCHAS

Mapa 1 -	Mapeamento da Área de Estudo – Eixo Arouche – Praça Ramos.	21
Prancha 1 -	Década de 1930 – Redesenhado a partir dos mapas SARA Brasil.	102
Prancha 2 -	Linhas de Bonde / Década de 1930 – Redesenhado a partir dos mapas SARA Brasil.	103
Prancha 3 -	Década de 1950 – Redesenhado a partir dos mapas VASP Cruzeiro.	105
Prancha 4 -	Década de 1970.	107
Prancha 5 -	Década de 2000.	109
Mapa 2 -	Cortiços nas proximidades – GeoSampa.	111
Mapa 3 -	Densidades da Área – GeoSampa.	112
Mapa 4 -	Uso e Ocupação do Solo – GeoSampa – Uso e Ocupação.	115
Prancha 6 -	Infraestrutura e Mobilidade (Existente).	117
Mapa 5 -	Bens Tombados ou em processo de tombamento – GeoSampa.	118
Mapa 6 -	Bens Tombados – CONDEPHAAT – GeoSampa.	119
Mapa 7 -	Bens Tombados – CONPRESP – GeoSampa.	120
Prancha 7 -	Valorização Cultural e Econômica (existente).	122
Prancha 8 -	Infraestrutura e Mobilidade – Resumo.	144
Prancha 9 -	Infraestrutura e mobilidade Propostas.	149
Prancha 10 -	Detalhamento – Rua Vieira de Carvalho.	151
Prancha 11 -	Detalhamento – Rua Barão de Itapetininga.	153
Prancha 12 -	Proposta para estações de Tratamento de Água.	157
Prancha 13 -	Valorização Cultural e Econômica – PDR Resumo.	161
Prancha 14 -	Edifício Garagem.	168
Prancha 15 -	Edifício Escola / Cultural.	171
Prancha 16 -	Praça da República – Planta.	173
Prancha 17 -	Praça da República – Cortes.	174

Prancha 18 -	Proposta de Renovação Comercial induzida.....	179
Prancha 19 -	Cortes de Proposta – Ruas 7 de Abril e Marconi.....	182
Prancha 20 -	Planta proposta – Cobertura nas ruas Marconi e 7 de Abril.	184
Prancha 21 -	Praça Dom José Gaspar.	185
Prancha 22 -	Proposta de Renovação Comercial induzida.....	191
Prancha 23 -	Infraestrutura e Mobilidade – Resumo.	199
Prancha 24 -	Valorização Cultural e Econômica – PDR Resumo.	201
Prancha 25 -	Praça da República e Praça Dom José Gaspar.....	203

LISTA DE TABELAS

Tabela 1 -	Taxas de Crescimento Município de São Paulo.	27
Tabela 2 -	Taxas de Crescimento Município de São Paulo, Subprefeituras e Distritos.....	28
Tabela 3 -	Ação Centro: distribuição dos investimentos.	125

SUMÁRIO

1	INTRODUÇÃO	15
1.1	Considerações sobre o diagnóstico	23
1.2	Considerações sobre os critérios de intervenção do PDR.....	31
1.3	Estrutura da Tese.....	37
2	O REUSO COMO INSTRUMENTO DE MODERNIZAÇÃO SUSTENTÁVEL..	39
2.1	Ciclos de constituição, obsolescência e reuso na História da Urbanização	41
2.2	O reuso no debate contemporâneo	56
2.3	O reuso do Hospital Matarazzo	71
2.4	A revitalização do Centro de Cultura Patrícia Galvão	82
2.5	Considerações gerais sobre teorias do Reuso e a formulação de Planos Diretores	88
3	PDR I: DIAGNÓSTICO EIXO AROUCHE - PRAÇA RAMOS DE AZEVEDO .	91
3.1	Antecedentes históricos.....	93
3.2	Evolução do tecido urbano (1930-2000).....	101
3.3	Infraestrutura e patrimônio edificado.....	110
3.4	Projetos e programas recentes	123
4	PDR II: CRITÉRIOS DE INTERVENÇÃO E REUSO.....	135
4.1	Diretrizes gerais	136
4.2	Infraestrutura e Mobilidade sustentáveis	142
4.3	Tombamento do patrimônio edificado	159
4.4	Renovação comercial induzida (RCI)	177
4.5	Centro de sustentabilidade urbana (CSU)	189
4.6	Síntese do PDR Arouche – Praça Ramos de Azevedo.....	197
5	CONSIDERAÇÕES FINAIS	206
6	REFERÊNCIAS	215

1 INTRODUÇÃO

Figura 1 - Centro de São Paulo, 2014

FONTE: <https://www.arcoweb.com.br/noticias/arquitetura/sao-paulo-ganha-guia-arquitetura-centro-historico>
Acesso em 10 de janeiro de 2019.

A tese propõe a formulação de instrumento técnico voltado à orientação de futuros projetos urbanos de reciclagem de regiões constituídas ao longo do século XX, que passaram por precoces ciclos de obsolescência apesar da qualidade de suas soluções espaciais.

Tal instrumento é denominado *Plano Diretor de Reuso (PDR)* e tem por objetivo promover a articulação de ações de *Preservação* e *Renovação* como estratégia de conservação da cidade moderna.

É matéria atual e urgente em grandes centros urbanos, como São Paulo e outras capitais brasileiras, que passaram por intenso processo de urbanização ao longo do século passado, quando foram consolidados bairros centrais providos de infraestrutura e patrimônio edificado, porém que se tornaram subaproveitados a partir da década de 1970-80.

A celeridade de tais ciclos é fenômeno relevante para agenda profissional contemporânea, exigindo formas originais de coordenação entre a sua análise e a concepção de respostas que valorizem justamente os investimentos públicos e privados historicamente realizados.

Para tanto, partimos da hipótese de que,

PDR's de áreas modernas são instrumentos privilegiados de políticas de conservação em larga escala, pois:

- a) Contribuem para o entendimento dos precoces ciclos de constituição e obsolescência envolvidos;*
- b) Sistematizam critérios efetivos de intervenção espacial voltados à valorização do patrimônio existente;*

- c) *Consideram a dimensão participativa do processo;*
- d) *E favorecem a consolidação de cadeias produtivas sustentáveis na construção civil, tais como de restaurações e retrofits.*

Ou seja, a proposta se baseia na concepção de instrumento eminentemente técnico, que trabalha o *Projeto Urbano* como campo de articulação entre as escalas do *Projeto* e do *Planejamento*; e cujas propostas podem estimular melhorias sociais a partir da própria valorização dos espaços primitivos.

Tal hipótese é formulada no âmbito da *modernização sustentável* das cidades, bem entendida como ‘conjunto de ações constantes e permanentes de adaptação do espaço à evolução das relações humanas.

O debate, nas últimas décadas, tratou de aspectos relevantes da urbanização ocidental como: as limitações públicas para o financiamento das ações de reciclagem de áreas providas de infraestrutura; a importância de não se abandonar tais regiões a tendências predatórias do mercado imobiliário; e da oportunidade em fortalecer segmentos da indústria da construção civil voltados ao reaproveitamento da “cidade existente”.

É perspectiva corrente no norte da Europa, em países como Holanda, Noruega, Dinamarca e Suécia, nos quais determinados pesquisadores adotaram o conceito de *Modernidade Sustentável*, termo que considera elementos da construção histórica daqueles modelos de desenvolvimento a partir do final do século XIX, e de como tais experiências são relevantes para a formulação de políticas públicas nos mais diversos campos ainda hoje (WITOSZEK et al, 2018).

No âmbito do urbanismo, verifica-se a aproximação de agendas de preservação do meio ambiente, reaproveitamento de estruturas urbanas anacrônicas, reuso da água, incentivo à utilização de fontes energéticas renováveis, promoção de políticas educacionais que tratem efetivamente das dinâmicas urbanas, e o fomento ao desenvolvimento tecnológico voltado à manutenção constante das riquezas culturais e ambientais.

É nesse cenário que o reuso consolida-se como instrumento de planejamento sustentável, a ser adotado por agentes públicos e do mercado imobiliário.

Em países como Brasil, existe a necessidade em se aprofundar tais investigações. Apesar do esforço de determinadas instituições em consolidar uma agenda sustentável para a construção civil (FIEMG, 2008) e do vasto patrimônio moderno produzido nas capitais entre

as décadas de 1930-1970 (LORES, 2017), pouco se discute sobre o reaproveitamento do tecido urbano constituído naquele período.

Os primeiros estudos em língua portuguesa foram realizados por pesquisadores como *Nestor Goulart Reis Filho* e *Nuno Portas*, que investigaram o esvaziamento de áreas providas de infraestrutura a partir da década de 1970-80 (REIS FILHO, 1978; PORTAS, 1982).

Ambos já dialogavam sobre a importância de novas ações de conservação de áreas relativamente recentes (como o “Centro Novo” de São Paulo), produzidas com características da arquitetura e do urbanismo modernos, ainda que a relevância cultural de seu legado edificado não fosse devidamente reconhecida pelas Instituições voltadas à *Preservação do Patrimônio Cultural*.

Não se tratava de ampliar o debate sobre a reabilitação de áreas centrais (BONDUKI, 2010), temática frequentemente abordada no âmbito da *Preservação*. Mas compreender fenômenos novos, em territórios cuja qualidade residia nos amplos sistemas de espaço público, oferta de equipamentos coletivos, sistemas de mobilidade, conjuntos urbanos integrados e maior permeabilidade entre os espaços públicos e privados (FONTENELE, 2010).

Figura 2 - Rua Vieira de Carvalho, Centro Novo da cidade de São Paulo, 2014

FONTE: <https://asimplicidadedascoisas.wordpress.com/2014/03/28/a-avenida-dr-vieira-de-carvalho-republica-centro-de-sao-paulo/>
Acesso em 10 de janeiro de 2019.

Na tese, resgatamos essa preocupação tendo em vista a possibilidade de contribuir para o debate através da formulação de instrumento de conservação da cidade moderna em escala característica das práticas de projeto urbano.

Sob essa perspectiva, o PDR é expressão de uma cadeia produtiva que se inicia nas atividades de pesquisa em torno do ciclo de constituição e obsolescência de áreas modernas (trabalho esse que deve contar com a contribuição de outras áreas de conhecimento como a sociologia e a antropologia), para então desenvolverem-se os critérios técnicos que favorecerão seu reuso.

Por isso, o PDR pode ser entendido como um processo crítico que se inicia na valoração do patrimônio edificado em seus mais diversos níveis, para então estabelecer as abordagens mais gerais de intervenção.

Tal cuidado é fundamental para a compreensão dos elementos teóricos e metodológicos adotados. Refletimos em torno de duas definições distintas, porém complementares do Reuso: como **processo histórico** e como **prática de projeto**.

O Reuso descreve ciclos de longa duração que envolvem intervenção e manutenção contínua da cidade; por outro lado, também trata de práticas profissionais específicas, que ganham força a partir da década de 1990-2000.

Tal perspectiva conceitual permitiu a organização do trabalho a partir de dois momentos:

- i. *Escolha e desenvolvimento de diagnóstico para o processo de urbanização de área específica na cidade de São Paulo;*
- ii. *Formulação de critérios técnicos para futuros projetos urbanos que viabilizem o reuso desse perímetro.*

Na primeira parte, realizou-se levantamento de informações sobre área moderna localizada na região central da cidade, com ênfase em elementos que favoreceram a compreensão de valores culturais relevantes bem como de aspectos de sua configuração urbana.

Na segunda, foram elaboradas orientações gerais em torno de ações efetivas de sua reciclagem.

Tal área foi designada *Eixo Arouche- Praça Ramos de Azevedo*.

Mapa 1 - Eixo Arouche – Praça Ramos, 2021

FONTE: Mapa GeoSampa – Base Político-administrativa.
Acesso em 22/4/2021.

Situa-se no *Centro Novo* da capital paulista e sua constituição é paradigmática da noção de modernização que adotamos (HEIDEN, 1999), o que favorece tanto o trabalho de diagnóstico quanto de proposição de critérios sustentáveis de reuso.

Tal enfoque corrobora tendência presente nas pesquisas do *Departamento de Projeto da Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo* (FAUUSP) em que o trabalho acadêmico (especialmente a produção de diagnósticos) e as práticas de projeto dos escritórios particulares correspondem as “duas faces de uma mesma moeda”¹.

¹ Esse tipo de organização está presente em pesquisas recentes, desenvolvidas no Departamento de Projeto da Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo, que apontam novas possibilidades de aproximação entre o mundo acadêmico e as práticas de mercado (ZOLA, 2017; NOTO, 2017)

Figura 3 - Reuso do Hospital Matarazzo, 2018

FONTE: Acervo Cidade Matarazzo.

Para compreender como nos relacionamos com essa perspectiva é importante registrar que nas últimas duas décadas participamos de ações de reciclagem de equipamentos e áreas modernas.

Integramos as equipes técnicas de projetos como o *Reuso do Hospital Matarazzo*, no qual desempenhamos a coordenação técnica da restauração do conjunto histórico; e a *Revitalização do Centro de Cultura Patrícia Galvão* da Cidade de Santos, do qual somos coautores ao lado do *Professor Dr. Júlio Roberto Katinsky*.

Neles, o patrimônio edificado foi trabalhado como parte inalienável das soluções de modernização dos equipamentos, o que nos estimulou a pensar na ferramenta (ou metodologia) “PDR”, evidenciando nossa preocupação em produzir uma teoria que subsidie a prática profissional.

A seguir, aprofundaremos o entendimento sobre cada uma das etapas que constitui o PDR, já considerando as particularidades do campo empírico da tese: o Eixo Arouche Praça Ramos de Azevedo.

1.1 CONSIDERAÇÕES SOBRE O DIAGNÓSTICO

A concepção de diagnóstico ora trabalhada tem caráter instrumental da prática projetual. Ou seja, não se trata de estudo eminentemente sociológico ou antropológico das particularidades do território em questão, tão pouco aborda seu ordenamento fundiário lote a lote.

Ele faz parte de esforço de valoração da área, em termos culturais e econômicos, a fim de concorrer para a construção de visão crítica de elementos gerais, sejam eles históricos, culturais e econômicos; e que serão fundamentais para a elaboração de um amplo plano de reuso do perímetro estabelecido.

Em primeiro lugar, são pertinentes considerações de caráter macro. Em se tratando do centro de São Paulo, por exemplo, vivenciamos um processo de urbanização dispersa em que a região central da cidade não representa mais o elemento estruturador da vida urbana (REIS FILHO, 2007).

Apesar de sua relevância histórica, o centro tornou-se um bairro provido de equipamentos culturais, acervo edificado e ampla infraestrutura, infelizmente, subaproveitado.

O Eixo Arouche – Praça Ramos de Azevedo é paradigmático desse fenômeno: área de boas soluções arquitetônicas e espaciais, provida de infraestrutura e serviços, parques e bulevares, mas que padece do esvaziamento, deterioração dos espaços físicos empobrecimento de sua população.

Figura 4 - Largo do Arouche, 1951

FONTE: <https://br.pinterest.com/pin/198580664798902497/>
Acesso em 10 de janeiro de 2019.

Contudo, pouco tempo depois da implantação da infraestrutura ainda hoje presente, a área entrou em obsolescência. Seja pela ausência de políticas efetivas de conservação ou pelo desinteresse do mercado imobiliário, o que se observou foi um precoce ciclo de obsolescência que acompanhou o enriquecimento de outros vetores da cidade, como a Avenida Paulista e posteriormente, as Avenidas Faria Lima e Luís Carlos Berrini.

Não discutiremos esse fenômeno como um todo pois, como observado, não se trata de avançar em teorias gerais sobre a urbanização da cidade, ainda que os ciclos de constituição e obsolescência se mostrem presentes em todas as mudanças de eixos econômicos da metrópole.

Nosso objetivo é promover um sentido geral que permita aprofundamentos nos mais diversos campos, ainda que nosso foco sejam as práticas de projeto urbano. Logo, aquilo que tratamos por diagnóstico foi organizado a partir de:

Antecedentes Históricos, em que apresentaremos uma visão geral da urbanização da área de estudo;

Evolução do Tecido Urbano, onde discutiremos as mudanças nas relações espaciais em termos da dicotomia público x privado;

Infraestrutura e Patrimônio Edificado, na qual apresentaremos aspectos importantes para a definição dos elementos a serem propostos;

E Projetos e Programas Recentes, onde versaremos sobre as recentes políticas de resgate da região.

Tais análises favorecem o entendimento sobre o dinamismo e a intensidade do processo de urbanização na área a partir da década de 1930-40, quando surgem mudanças nas políticas industriais, na legislação urbanística e de organização do mercado imobiliário, em moldes compatíveis com as operações que o caracterizam ainda hoje.

Também permitem a identificação de elementos arquitetônicos e urbanísticos que podem ser preservados e renovados a partir de um sistema de ações que privilegiem justamente aquilo que já existe no lugar, reforçando o próprio sentido de sustentabilidade da intervenção.

Em caráter introdutório do ciclo de constituição e obsolescência da região de estudo, dois índices urbanísticos ilustram a intensidade do fenômeno: a *evolução das taxas de incremento demográfico* e a *evolução da mancha urbana no centro expandido*.

Figura 5 - Vale do Anhangabaú, 1921

Vista do Vale do Anhangabaú pouco antes da inauguração do Teatro Municipal. Crédito: SMC - DPH - DIM. Foto: Aurélio Becherini

FONTE: DPH – SMC

Desde o princípio do século XIX, a maioria da população vivia na área rural do município, como registrado por *Beatriz Piccolotto Siqueira Bueno* (2016, p.34, 35):

“O que hoje chamamos de centro histórico correspondeu, do século XVI ao último quartel do século XIX, à área efetivamente urbanizada da cidade. A antiga Freguesia da Sé oscilava em torno de sete mil habitantes em princípio dos oitocentos e o município em torno de 24 mil habitantes.”

O desenvolvimento da economia cafeeira alterou significativamente essa realidade, o que pode ser observado entre 1900 e 1920, quando a população salta para aproximadamente 580 mil habitantes, dos quais a maior parte passa a residir no perímetro urbano.

Tabela 1 - Taxas de Crescimento Município de São Paulo

<i>Anos</i>	Município de São Paulo		Região Metropolitana de SP	
	<i>População</i>	<i>Taxa de Crescimento</i> ⁽¹⁾	<i>População</i>	<i>Taxa de Crescimento</i> ⁽¹⁾
1872	31.385		-	
		4,1		-
1920	579.033		-	
		4,2		-
1950	2.198.096		2.622.786	
		5,6		6,1
1970	5.924.615		8.139.730	
		3,7		4,5

FONTE: IBGE, Censos Demográficos (1) Taxa de Crescimento Geométrico Anual

Nas décadas seguintes, a população cresce exponencialmente, o que passa a influenciar sobremaneira a constituição do tecido intra-urbano, dando início ao *processo modernizador (ou modernização)* que produzirá a maior parte do patrimônio edificado do centro expandido².

Como pode ser observado no mapa a seguir: em azul estão as edificações mais antigas, localizadas no centro histórico, seguidas das manchas vermelhas e amarelas, essas últimas constituídas entre as décadas de 1950-70.

² Essa intensidade é característica própria da urbanização brasileira, diferenciando-a do fenômeno que marcou as capitais europeias a partir de meados do século XIX.

Figura 6 - Evolução da mancha urbanizada do centro expandido do município de São Paulo

FONTE: <https://www.arcoweb.com.br/noticias/arquitetura/sao-paulo-ganha-guia-arquitetura-centro-historico>. Acesso em 10 de janeiro de 2019.

Essa corresponde à São Paulo moderna, que resulta de inovações no âmbito dos sistemas de mobilidade, da legislação urbanística e da organização produtiva e financeira do mercado imobiliário, acarretando intensas mudanças em áreas como o Eixo Arouche – Praça Ramos de Azevedo.

Tabela 2 - Taxas de Crescimento Município de São Paulo, Subprefeituras e Distritos

Unidades Territoriais	Taxas de Crescimento					
	1950/1960	1960/1970	1970/1980	1980/1991	1991/2000	2000/2010
MSP	5,48	4,91	3,67	1,16	0,88	0,76
República	2,99	0,41	1,94	-0,49	-2,11	1,79
Sé	0,75	-0,90	1,10	-1,74	-3,29	1,63

FONTE: IBGE – Censos Demográficos, 1950, 1960, 1970, 1980, 1991, 2000, 2010

Como mencionado, apesar de todos os investimentos na estruturação da região central da cidade, são notáveis os primeiros indícios de obsolescência, a partir da década de 1970-80.

A evolução das taxas de incremento demográfico nos distritos Sé e República, por exemplo, apontam para movimentos de esvaziamento da área, o que foi acompanhado pelo empobrecimento das famílias residentes (JOSÉ, 2010).

A comparação com outras urbanizações evidencia particularidades do processo em análise. Nas capitais europeias, a renovação de áreas históricas e os planos de expansão da malha urbana ocorreram concomitantemente, como respostas ao intenso crescimento demográfico originado nas mudanças sociais no século XIX.

Naquele momento, os centros históricos tornaram-se o destino de vultosos recursos públicos e privados para a reorganização dos sistemas de mobilidade e de construção de novas edificações mais seguras e salubres, sem preservarem-se as estruturas medievais.

A “Barcelona de Cerdá” e a “Paris de Haussman” ilustram esse processo de modernização das relações produtivas que passaram a caracterizar escalas inéditas da atividade imobiliária naquele continente. (CALABI, 2008).

No Brasil, por outro lado, o que se assistiu ao longo do século passado foi a expansão da cidade, seguida do abandono das áreas mais antigas. Por exemplo, os “melhoramentos” no Rio de Janeiro recorreram muitas vezes à demolição pura e simples de espaços como o *Morro do Castelo*, ações justificadas através de uma retórica da modernização, que associava o patrimônio histórico a noções como *atraso* e *provincianismo* (AZEVEDO, 2015).

O mesmo aconteceu em São Paulo: as melhorias propostas para o Vale do Anhangabaú representaram o alinhamento das práticas locais aos modelos internacionais e permitiram a transposição do obstáculo natural pelas famílias mais abastadas, que se direcionaram para bairros como Campos Elíseos. Essa área já existia, mas foi intensificada em virtude da expansão do sistema de bondes e em função da construção do Viaduto do Chá (SIMÕES, 2003).

O movimento gradual da elite econômica foi acompanhado pelos investimentos públicos para a implantação de infraestrutura nos bairros criados, valorizando-os e explicitando uma característica da modernização a partir de então: a falta de percepção dos agentes imobiliários da intensidade da urbanização que viria acontecer principalmente a partir da década de 1930-40 (CAMPOS, 2002).

Em outras palavras, enquanto no *Velho Mundo* formularam-se políticas urbanas alinhadas a projetos de desenvolvimento capitalista em escala industrial (o que envolveu a demolição de parte expressiva da cidade primitiva), em São Paulo, a evolução das condições físicas e humanas nas áreas centrais foi submetida a interesses incompatíveis com a intensidade do crescimento de uma cidade que viveu verdadeira “explosão urbana.”³

Consequentemente, o que se assistiu ao longo do século XX, foi a ausência de políticas voltadas a conservação dos investimentos realizados na cidade, em detrimento de um constante alinhamento entre as ações públicas e segmentos do mercado imobiliário interessados em explorar a expansão de certos vetores.

Dessa maneira, percebe-se que apesar dos amplos investimentos públicos e privados realizados na área de estudo entre as décadas 1930-1970, não houve qualquer preocupação em sua conservação. Muito pelo contrário, na via oposta às tendências internacionais de reuso, seguimos um modelo em que “destruímos para reconstruir”.

Tal processo, bem como as configurações urbanas produzidas na área de pesquisa, serão aprofundados em capítulo específico. Contudo é fundamental compreender desde já que o passado e o presente são trabalhados como elementos de um único processo histórico, em que nós arquitetos e urbanistas devemos considerar para a formulação de critérios de reuso que possam contribuir efetivamente para a melhoria das condições urbanas do Eixo Arouche Praça – Ramos de Azevedo.

³ O termo explosão urbana tem sido utilizado pelo Professor Nestor Goulart Reis Filho para destacar a intensidade da urbanização paulista a partir da passagem do século XIX para o XX.

1.2 CONSIDERAÇÕES SOBRE OS CRITÉRIOS DE INTERVENÇÃO DO PDR

Figura 7 - Proposta de modernização do Largo do Arouche, 2019

FONTE: Acervo Triptyque

Em caráter complementar às análises tratadas por diagnóstico, desenvolvemos exercício profissional de elaboração de critérios de intervenção sustentáveis, baseados em ações de preservação e renovação do patrimônio edificado do Eixo Arouche – Praça Ramos de Azevedo.

Como observado, é perspectiva de valorização da cidade existente. Contudo, antes de apresentar a organização dessa etapa, certas ressalvas devem ser feitas.

Não trabalhamos o PDR como o instrumento legal previsto na Constituição Brasileira (BRASIL, 1988):

Art. 182. A política de desenvolvimento urbano, executada pelo Poder Público municipal, conforme diretrizes gerais fixadas em lei, tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem-estar de seus habitantes.

§ 1º O plano diretor, aprovado pela Câmara Municipal, obrigatório para cidades com mais de vinte mil habitantes, é o instrumento básico da política de desenvolvimento e de expansão urbana...

Em outras palavras, não temos qualquer pretensão de estabelecer um debate à luz do Plano Diretor Estratégico (PDE) da cidade de São Paulo, cuja população é da ordem de 12 milhões de habitantes, uma escala absolutamente diversa daquela que enfrentamos na Tese.

Não se trata de ignorar os planos gerais de desenvolvimento, ou mesmo negligenciar a relevância das discussões legais e jurídicas presentes no urbanismo paulistano. O que fazemos é tão simplesmente aprofundar o debate em torno de um instrumento projetual que sistematiza diretrizes de intervenção que possam contribuir com futuros projetos urbanos pautados pelo respeito à nossa história edificada.

Dessa maneira, serão discutidos elementos como infraestrutura, mobilidade urbana, modernização de conjuntos urbanos, restaurações, ..., mas também a possibilidade de integração de usos complementares à habitação e comércio, como a criação de polos de formação em graduação e pós-graduação inseridos no Centro Novo.

É matéria atual que remonta a debates iniciados na segunda metade do século XX, quando campos autônomos como a *Preservação do Patrimônio Histórico* e o *Planejamento Urbano e Regional* foram aproximados para o enfrentamento da deterioração de sítios históricos importantes nas capitais europeias.

A produção científica de instituições como a *Organização das Nações Unidas para Educação, Ciência e Cultura* (UNESCO), desenvolveu estudos de caso em torno de políticas urbanas em áreas históricas de países diversos como Alemanha, Grécia, Polônia e República Tcheca.

Figura 8 - Bairro de Placa, Atenas, 2019

FONTE: <https://eugene.kaspersky.com.br/2016/06/23/grecia-um-tour-em-atenas/>
Acesso em 10 de janeiro de 2019.

Foram concebidas soluções negociadas entre agentes públicos e privados, de indústrias como Construção Civil e Turismo, além de instituições culturais e as populações locais tendo em vista a necessidade de coexistirem pacificamente no entorno de importantes sítios históricos.

Não se pode afirmar que os debates tenham sido fáceis ou mesmo pacíficos. Entretanto, aos poucos, foram construídos consensos através de negociações claras e objetivas, reforçadas por legislações que refletiam de fato os interesses envolvidos, mas acima de tudo esclareciam os valores culturais que deveriam ser efetivamente preservados (o que abria espaço também para as iniciativas de renovação do patrimônio existente).

Arquitetos e urbanistas foram fundamentais em termos técnicos para a proposição de arranjos físicos que configuravam os entendimentos realizados. Dessa maneira, pode-se dizer que os resultados colhidos em cidades como Atenas reiteram a importância do diálogo para a formulação de soluções complexas (UNESCO, 1980).

Figura 9 - Vila Olímpica de Barcelona, 2020

FONTE: https://www.barcelonacheckin.com/en/r/barcelona_tourism_guide/districts/vila-olimpica.php
Acesso em 10 de janeiro de 2019.

Duas das mais relevantes propostas representam a Barcelona Olímpica e as *Docklands* londrinas que, para além do debate cultural (de evidente importância) avançaram sobre o financiamento dos projetos urbanos e, consequentemente, sobre a dimensão econômica que envolve todo esse legado arquitetônico e urbanístico (COMPANS, 2004).

Essa questão precisa ser aprofundada no Brasil.

Assim como em áreas centrais de outras capitais, nas últimas 4 décadas, o centro de São Paulo foi objeto de programas de revalorização, como a *Operação Urbana Vale do Anhangabaú* (1987), *Operação Urbana Centro* (1997), a *Ação Centro* (2002), o *Projeto Nova Luz* (2005) e o *Renova Centro* (2009).

Os resultados dessas iniciativas mostraram-se tímidos quando comparados às expectativas iniciais em virtude da ausência de articulação dos projetos arquitetônicos às políticas de conservação do espaço urbano; da falta de identificação dos elementos passíveis de reutilização nos campos da mobilidade, dos serviços, da habitação e do lazer; e da dificuldade que ainda temos em encarar o patrimônio edificado como ativo imobiliário (FREGONEZZI, 2015).

Figura 10 - Praça das Artes, São Paulo, 2012

FONTE: <https://www.archdaily.com.br/br/626025/praca-das-artes-brasil-arquitetura>
Acesso em 10 de janeiro de 2019.

Certamente, a superação desse quadro anacrônico é difícil, uma vez que existem “tabus” por parte da iniciativa privada, avessa ao risco de intervir em áreas consolidadas; e por instituições públicas que insistem no discurso da Habitação de Interesse Social como política de melhoria das condições urbanas do centro.

Para superarmos tais vícios e poder propor visões consistentes de Reuso para o Eixo Arouche Praça Ramos de Azevedo, sugerimos retomar uma pergunta fundamental no âmbito da reciclagem urbana:

O que se deve preservar e o que se deve renovar na área de estudo?

Ou seja, como reconhecer aquilo que deve ser mantido e o que pode ser alterado tendo em vista a necessidade de modernizarmos a região?

Não existe resposta definitiva pois múltiplos são os recortes possíveis.

Entretanto, é razoável crer que qualquer encaminhamento eficiente considere análises como aquela preliminarmente descrita como diagnóstico dos processos que definiram a morfologia analisada:

Devemos refletir sobre diferentes dimensões do processo, tais como seus valores culturais e econômicos;

Considerar o reconhecimento de tecnologias voltadas à redução do impacto urbano do uso excessivo do transporte individual, em detrimento de meios alternativos de mobilidade;

Pensar na integração de sistemas e serviços urbanos que estejam pautados pelo reuso de água, produção de energia elétrica solar e políticas de descarte de resíduos sólidos;

Promover soluções de conjunto que qualifiquem as áreas comerciais através da unidade estética;

E propor usos alternativos que contribuam para a atração de novas populações para a região, sem que isso configure estímulo à expulsão da população atual.

Note-se que são aspectos gerais, que concorrem para definições importantes das estratégias projetuais adotadas, e que partem das atividades realizadas ao longo da pesquisa e da nossa própria experiência em propostas de reuso em grande escala. Consequentemente, organizamos a etapa propositiva do Arouche – Praça Ramos de Azevedo a partir de 5 (cinco) elementos, a saber:

- a) ***Diretrizes Gerais***, que representam as “ideias – força” que contêm em potencial todos os esforços que devem ser empreendidos para o reuso da área;
- b) ***Infraestrutura e Mobilidade Sustentáveis***, que correspondem a elementos e serviços urbanos essenciais através da valorização de sistemas de mobilidade alternativos ao automóvel, dos espaços de convivência, do reuso de água, de fontes alternativas de energia, dentre outros;
- c) ***Tombamento do Patrimônio edificado***, que aborda do tombamento como instrumento de política urbana a partir de ações de restauração, retrofits e intervenções contemporâneas;
- d) ***Renovação Comercial Induzida***, que debate critérios originais de ocupação comercial e de serviços integrados a espaços públicos;

- e) *Centro de Sustentabilidade Urbana*, que consiste em proposta de implantação de instituição de ensino superior na região, para campos de conhecimento voltados à pesquisa urbana.

São recortes que resgatam aspectos identificados na etapa de diagnóstico e permitem a reflexão em torno de como trabalhar certos usos e configurações espaciais. Logo, não se trata de projeto acabado, tão pouco de avançar em aspectos das práticas de planejamento urbano; mas de contribuir para discussões qualificadas em torno de questões específicas das práticas de projeto contemporâneo e da promoção de melhorias que atualizem o tecido urbano existente, sem que isso implique sua destruição.

Assim, as propostas apresentadas, principalmente de elementos novos, podem ser compreendidas como partes de visão sistemática preliminar que, caso se torne realidade, passará por inúmeras alterações, em virtude da necessidade de agregar profissionais das mais diversas áreas.

1.3 ESTRUTURA DA TESE

Dentre nossos objetivos reside organizar de forma relativamente simples raciocínios projetuais complexos, uma vez que projetos desse tipo incorporam grandes desafios, dada a diversidade de áreas e conhecimentos envolvidos. Para tanto, organizamos a tese a partir de 5 (cinco) capítulos:

No primeiro, **INTRODUÇÃO**, como constatado, apresentamos o fenômeno, nossa orientação teórica e metodológica em nível preliminar, e esclarecemos nossa preocupação em produzir visão crítica que subsidie futuros projetos de reuso em escala urbana.

No segundo, **O REUSO COMO INSTRUMENTO DE MODERNIZAÇÃO SUSTENTÁVEL**, aprofundamos a discussão teórica como a construção histórica dos conceitos de *modernização* e *reuso*, até sua contextualização no debate atual.

No terceiro, **O CICLO DE CONSTITUIÇÃO E OBSOLESCÊNCIA DO EIXO AROUCHE – PRAÇA RAMOS DE AZEVEDO**, formulamos o diagnóstico desse ciclo específico, levando em consideração o processo de modernização da área de estudo e a morfologia que propomos reciclar.

No quarto, **O PDR DO EIXO AROUCHE – PRAÇA RAMOS DE AZEVEDO**, enfatizamos a dimensão propositiva do “PDR” como instrumento capaz de articular escalas distintas de intervenção.

E no quinto, **CONSIDERAÇÕES FINAIS**, revisitamos criticamente a hipótese de trabalho, apontando possibilidades e dificuldades para o aprofundamento das investigações nesse campo.

2 O REUSO COMO INSTRUMENTO DE MODERNIZAÇÃO SUSTENTÁVEL

Como mencionado, partimos da ideia que o reuso representa instrumento privilegiado de modernização sustentável das cidades pois,

- Contribui para a valorização e adaptação de estruturas históricas,
- E reduz o impacto das intervenções no meio ambiente, natural e construído.

Entretanto, nota-se que as discussões atuais padecem da formulação de instrumentos de projeto urbano efetivos quando se trata do patrimônio moderno.

O capítulo aprofundará a discussão a partir do conceito de *Modernização*. Para nós, a definição mais consistente do fenômeno parte de outro termo correlato, *Modernidade* (HEINEN, p.7, 1999):

A modernidade é usada aqui em referência a uma condição de vida imposta aos indivíduos pelo processo socioeconômico da modernização. A experiência da modernidade envolve uma ruptura com a tradição e tem um profundo impacto nos modos de vida e nos hábitos diários. Os efeitos dessa ruptura são múltiplos. Eles se refletem no modernismo, o corpo de idéias e movimentos artísticos e intelectuais que lidam com o processo de modernização e com a experiência da modernidade.⁴

Ou seja, aborda a evolução dos efeitos que o mundo industrial trouxe à vivência urbana, particularmente as mudanças quantitativas e qualitativas que passaram a caracterizar o processo de urbanização.

O entendimento é amplamente utilizado na Europa e faz a distinção entre *Moderno* e *Modernista*, algo que no Brasil é frequentemente confundido, na medida em que a nossa industrialização e a produção da arquitetura modernista ocorreram a partir da década de 1930-40.

Também é importante registrar que analisamos a evolução das práticas profissionais e configurações espaciais no tempo. Isto é, utilizamos o termo *Modernização* (ou processo modernizador) para designar as mudanças e as formas de se adaptar os espaços primitivos a partir do século XIX.

⁴ Tradução nossa: Modernity is used here in reference to a condition of living imposed upon individuals by the socioeconomic process of modernization. The experience of modernity involves a rupture with tradition and has a profound impact on ways of life and daily habits. The effects of this rupture are manifold. They are reflected in modernism, the body of artistic and intellectual ideas and movements that deal with the process of modernization and with the experience of modernity.

No século XX, mais especificamente a partir da década de 1980-90, a discussão incorpora a noção de desenvolvimento sustentável à indústria da construção civil, onde o reuso torna-se instrumento com crescente espaço no debate internacional.

Instituições europeias como a Universidade de Granada e a Sapienza de Roma organizaram congressos e discussões voltados à expansão dos conhecimentos em torno das formas efetivas com que os arquitetos enfrentam a questão hoje.

Como poderemos verificar, corresponde a importante esforço de sistematização de informações empíricas sobre as práticas contemporâneas de preservação, o que contribui sensivelmente para a ampliação do entendimento sobre as formas efetivas com que os arquitetos enfrentam os desafios atuais

Infelizmente, porém, ao nos deter na conservação das extensas áreas modernas das cidades, não identificamos maior aprofundamento por parte de profissionais e acadêmicos na articulação de campos de conhecimentos distintos, necessários à concepção de soluções de reuso que nos propomos a pensar.

Assim, o capítulo abordará tais contradições a partir de duas designações do conceito Reuso: como parte de ciclos históricos (não restritos à arquitetura e ao urbanismo modernos), e práticas profissionais recentes (essas sim, voltadas a conservação do legado moderno).

2.1 CICLOS DE CONSTITUIÇÃO, OBSOLESCÊNCIA E REUSO NA HISTÓRIA DA URBANIZAÇÃO

Como observado, analisar criticamente ciclos de constituição e obsolescência é parte da formulação de ações de reuso.

Esse tipo de perspectiva associa a reutilização de espaços como parte de fenômenos sociais que se estabelecem no âmbito da economia, da política, da cultura ou mesmo da ideologia. Segundo Bernardo Secchi (2006, p.105-6): *“A obsolescência e a desativação pertencem à história da cidade; seja como fenômeno contínuo de substituição, seja como abandono repentino que inesperadamente muda a geografia urbana.”*

Isto é, configuram respostas a demandas sociais concretas, que implicaram formas específicas de trabalhar os edifícios existentes, ora destruindo-os, ora atribuindo-lhes novos significados, usos e ocupações.

A primeira aproximação entre os conceitos de obsolescência e modernização aconteceu no reinado de *Flávio Magno Aurélio Cassiodoro* (485-580 d.c.), quando foram realizadas intervenções na infraestrutura romana com o objetivo de recuperar as condições de uso de pontes, aquedutos, muralhas, vias, termas e mercados, (CAMPANELLI, 2014, p.246):

Sumarizando sua obra de modo extremamente sintético, é possível dizer que Cassiodoro colheu a herança do mundo antigo (também daquilo que a cultura jurídica romana havia produzido sobre a tutela e o cuidado com os monumentos cívicos) e se empenhou para que fosse transmitida àquela era moderna que ele próprio ajudou a criar.

Naquele período, construções emblemáticas da grandeza imperial passaram por restaurações, mas ao contrário do que se possa pensar, o objetivo não estava em perpetuar valores e símbolos, mas permitir a recuperação funcional e evitar o colapso de elementos urbanos cujo dimensionamento em muito superava às demandas da época.

Ao longo dos séculos, especialmente na história urbana italiana, ficou evidente a necessidade de reorganizarem-se as cidades na medida em que a vida “intramuros” ganhava em complexidade.

Para historiadores como *Jacob Burckhardt* (2012) as mudanças apresentavam aspectos qualitativos e quantitativos. Veneza, por exemplo, apresentava serviços coletivos baseados em senso populacionais aliados a intenso controle das contas públicas, que permitiram a criação de uma previdência social para todos os seus cidadãos.

Esse tipo de gestão urbana permitiu o desenvolvimento de propostas que integravam as mais diversas escalas, das artes visuais à cidade.

Segundo *Milena D’Ayala Valva*, pesquisadores como o já mencionado *Bernardo Secchi* e *Manfredo Tafuri* investigaram práticas urbanísticas renascentistas, como o *Renovatio Urbs Cinquecentesca*, a fim de rever os paradigmas do planejamento urbano moderno para intervenções em cidades de grande herança histórica (2011, p. 83):

A base conceitual dessa política está, segundo Secchi, no livro *Harmonia e Conflitos*, escrito por Tafuri, em parceria com Antonio Foscari, e publicado em 1983, que apresenta a discussão em torno das reformas da Igreja de San Francesco de La Vigna, em Veneza, argumento inicial que permite uma reflexão sobre uma política urbana no século XVI.

O projeto estudado consistiu na ampliação da Igreja de *San Francesco de La Vigna* (1523-38), que ficou a cargo do arquiteto *Jacopo Sansovino*, e que relacionou o desenho da ampliação do templo à residência do Doge de Veneza, *Andrea Gritti*.

Para *Tafuri* o arquiteto partiu de visão sistêmica, ainda que não se pudesse falar de planejamento *latto sensu*, a fim de induzir a reestruturação física e funcional da cidade como um todo. Assim, nos parece a antecipação de uma característica presente na concepção moderna que se estabelecerá no século XX: a aproximação entre os campos da arquitetura e do urbanismo (VALVA, 2011).

A prática não estava restrita a Veneza. Roma fora o centro de debates iniciados no Vaticano, que resultaram nas *Stanzas* de Rafael como parte da modernização da Basílica de São Pedro, e que foram estendidos à cidade por Michelangelo, através de sua proposta para as edificações localizadas no Monte Capitolino.

Figura 11 - Complexo edificado do Monte Capitolino – ROMA, séc. XVI

FONTE: <https://br.pinterest.com/pin/418131146632516506/>
Acesso em 10 de janeiro de 2019.

Em 1537, lhe foi encomendada pelo Papa Paulo III a remoção da estátua equestre de Marco Aurélio – das últimas estátuas equestres em bronze feitas durante o Império Romano e que se encontrava no *Palazzo del Laterano* – para o centro da Praça do Monte Capitolino. O projeto foi elaborado a partir de abordagem sistêmica, com valores simbólicos e funcionais,

de articulação de várias escalas e cuja organização acabou por resultar em obras complementares também concebidas por Michelangelo (SOMELLA, 2013).

Socialmente, assistimos a crescente reorganização das “cidades históricas” como parte de um processo de mudança em que o urbano se torna o espaço da burguesia e suas atividades econômicas (ENGELS; MARX, 1998).

Essa ascensão social pode ser observada na construção de novos “cenários”, através de edificações monumentais que passaram a serem denominadas *Conjuntos Urbanos*, verdadeira antítese do universo aristocrático (REIS FILHO, 1992).

Em termos etimológicos, (ELIAS, 1994, p.53-54): “o conceito francês de civilization, exatamente como o conceito alemão correspondente de Kultur, emergiu nesse movimento de oposição na segunda metade do século XVIII”. Ou seja, o processo modernizador passa a se caracterizar pelas relações urbanas (ou burguesas) e as formas de organização espacial que elas produzem em contraposição àquelas associadas ao Antigo Regime.

Dessa tendência, podemos citar empreendimentos imobiliários como o “*Royal Crescent*”, conjunto urbano construído na cidade de *Bath* entre 1767 e 1775, além de mudanças no trato do patrimônio edificado na França de Napoleão (SECCHI, 2006, p.106): “quando, ... conventos e edifícios religiosos foram forçosamente esvaziados, quartéis, escolas, hospitais, cadeias, bibliotecas, museus e repartições públicas ocuparam, construindo, com a cidade e o entorno imediato, relações diversas daqueles originais”.

A expansão das atividades burguesas entre os séculos XVI e XIX resultou em profundas alterações no Ocidente, culminando nas mudanças provenientes da industrialização, cujo impacto no ambiente urbano aponta para novas maneiras de se intervir sobre a cidade.

Por exemplo, Londres já passava por mudanças sanitárias desde 1842, tendo em vista os desafios em se criar condições espaciais que respondessem ao incremento das taxas demográficas decorrentes da intensificação das atividades industriais.

Porém, foi em Barcelona, através dos trabalhos do engenheiro *Ildelfonsé Cerdà*, que se inicia o urbanismo como campo de conhecimento teórico⁵. Em sua obra “*Teoria Geral da Urbanização*” o autor apresenta proposta (e os estudos que a fundamentaram) para a

⁵ Para *Françoise Choay*, na “A Regra e o Modelo” (1980, p.265): “...chamaremos teoria de urbanismo a categoria discursiva habitada por essa figura, até então não reconhecida e não nomeada. Essa denominação, inspirada pela obra inaugural de Cerdà, assinala a pretensão, explícita e nova, de fazer obra científica apropriando-se das metodologias próprias da ciência.”

modernização da cidade por intermédio da implantação de uma trama viária que atenderia às novas demandas de circulação e organizaria a construção em unidades espaciais denominadas quadras (CERDÀ, 1979).

Figura 12 - Plano Cerdà – BARCELONA, séc. XIX

FONTE: https://pt.wikipedia.org/wiki/Plano_Cerd%C3%A1
Acesso em 10 de janeiro de 2019.

A valorização do avanço tecnológico e das possibilidades de articulação e saneamento das áreas medievais marcará a segunda metade do século XIX. Em cidades italianas como Florença e Milão, o último quartel caracterizou-se pelo desenvolvimento de planos que demoliam elementos históricos como as muralhas da cidade antiga para a implantação de sistemas de circulação que garantissem a articulação com as áreas de expansão.

Modernização se tornou conceito associado tanto a expansão da infraestrutura para o crescimento das áreas mais periféricas das cidades, quanto para a atualização das condições nas áreas centrais (CALABI, 2008).

Em 1885, por exemplo, depois de uma epidemia de cólera que atingiu parte significativa da população, a cidade de Nápoles aprovou uma lei de saneamento urbano que permitiu a demolição de quadras medievais para a implantação de novos padrões urbanísticos.

Nas palavras de Donatela Calabi (2008, p.91): “quem realiza o projeto é um consórcio de bancos, sociedades imobiliárias e empresas de construção do norte: a Società per Il Risanamento, constituída para a ocasião”, que se encarregou do desenvolvimento das intervenções a partir de modelo ainda hoje utilizado, no qual o Poder Público delega aos agentes privados atribuições como desapropriações e regulamentações específicas⁶.

Críticos, como a escritora *Matilde Serao*, apontaram o caráter especulativo da valorização dos novos terrenos em detrimento de políticas urbanas de longa duração; enquanto seus defensores consideravam as condições de habitabilidade e salubridade eram extremamente precárias para atender aos incrementos demográficos. O empreendimento se revelou pouco rentável e em 1893, logo após uma grave crise do sistema bancário italiano, foi encerrado (CALABI, 2008).

Esse caso mostra ponto importante da discussão: a partir daquele momento, os centros históricos passaram a integrar as agendas urbanas em virtude da necessidade de se melhorar às condições físicas de grandes áreas deterioradas, evitando surtos de doenças típicas de ambientes insalubres; e das novas possibilidades de exploração econômica da renda urbana a partir da produção habitacional em escala industrial, do rentismo proveniente dos alugueres dos edifícios erguidos e da própria remuneração do capital financeiro envolvido no crédito à produção habitacional.

Disso surgiram modalidades de financiamento para obras públicas e particulares, além de extenso número de prestações de serviços, característicos de um ambiente de renovação urbana. Para compreender a extensão do fenômeno recorreremos àquela que se tornou a ação mais emblemática do período: a Paris de *Haussmann*.

⁶ Esse mesmo expediente foi utilizado um século depois no centro de São Paulo, através de Concessão Urbanística na área da Luz, no centro de São Paulo (MALERONKA, 2012).

foram construídos conjuntos urbanos sob os auspícios do “ecletismo”, incorporando inovações técnicas que privilegiavam a salubridade das edificações através da maior iluminação natural e ventilação cruzada⁸. Também foi reformulada a rede de abastecimento de água e coleta de esgoto pela intervenção direta em áreas como *La Villette* e *Les Halles*, além da construção de um aqueduto cuja fonte se encontrava a 600 km de distância da capital francesa.

Estudos do Banco Mundial apontam para investimentos da ordem de 2,5 bilhões de Francos, valor que equivalia a 44 vezes o orçamento anual da cidade de Paris em 1851 (PETERSON, 2009).

Como observado, apesar de parte expressiva dos recursos provirem de taxas cobradas diretamente sobre a população, também ocorriam mudanças qualitativas nas relações econômicas, com crescente participação financeira. A formação de um mercado imobiliário moderno em Paris foi feita a partir da exploração da população de menor poder aquisitivo que se submetia ao *rentismo* pago em forma de alugueres aos proprietários dos novos edifícios; e de novas formas de articulação entre as atividades bancárias e da produção em moldes industriais.

Sobre essa questão, Karl Marx (2007) dedicou três artigos publicados no *New York Daily Tribune* referentes à atuação da *Société Générale du Crédit Immobilier*, ou simplesmente *Credit Immobiliare* – instrumento de captação de investimentos nacionais e internacionais, capitaneados pelos irmãos *Péreire* com apoio do *Imperador Napoleão III*.

Sua crítica voltava-se ao caráter elitista da nova política econômica, com a identificação dos interesses do Estado francês com os do Banco; à inédita capacidade de alavancagem da instituição em até 10 vezes o seu patrimônio; à frágil regulamentação de seus títulos pelo governo; ao papel central do sistema de crédito para o desenvolvimento da indústria nacional; à crescente relevância de instrumentos de acumulação financeira e sua tendência à internacionalização (MARX, 2007).

Seus artigos estimularam críticas futuras, das quais salientamos as do próprio *David Harvey*, que considera que a modernização do centro de Paris representou uma resposta

⁸ Tais experiências foram bastante significativas em processos de modernização do centro de São Paulo no início do século XX, onde profissionais como Ramos de Azevedo, em parceria com famílias ligadas à economia cafeeira, produziram edifícios para renda como os hotéis localizados ainda hoje na Avenida São João (SILVA, 2013)

(2014, p.35) à *disponibilidade de excedente de capital, instituindo, para tanto, um sistema keynesiano de melhorias urbanas infraestruturais financiadas pela dívida.*

Ou seja, a captação de recursos para o desenvolvimento do capitalismo francês à época guardava relação com mecanismos de financiamento da dívida pública nacional, intermediada por grupos de origem bancária que passaram a atuar amplamente na produção do espaço urbano.

Pode-se dizer, portanto, que intervenções como a de Paris contribuíram para a organização do mercado imobiliário em áreas consolidadas a partir da aproximação entre a noção de modernização com a expansão das atividades capitalistas.

Em termos mais amplos, a consolidação de impérios industriais como a França e a Inglaterra ao longo do século XIX, produziu entendimentos bem específicos sobre a modernização como fenômeno social.

Ao analisar o período, *Raymundo Faoro* (1996) cita “*The advantages of backwardness*”, de *Thornstein Veblen*, que defende a tese de que qualquer nação pode aprender o caminho do desenvolvimento com países que se mostram em estágio de modernização mais avançado. Ou seja, a modernização poderia ser compreendida como processo de *ocidentalização* ou *europização*.

Porém, segundo Faoro, abordagens como essa ignoraram aspectos históricos do desenvolvimento como processo social, restringindo a modernização a projeto nacional de caráter elitista, idealizado através da aplicação de inovações científicas nas atividades produtivas e na reorganização do conhecimento existente a fim de conservar as condições privilegiadas de certos grupos. Como contraponto a essa visão elitista, Faoro ressalta a noção de *Modernidade* como fenômeno de desenvolvimento horizontal (FAORO, 1996).

Essa diferenciação nos parece pertinente ao pensarmos a vida urbana a partir das novas possibilidades de produção e consumo na sociedade industrial. Em países como a Alemanha, o problema foi tratado de diversas formas, porém, com a preocupação de produzirem-se soluções de ganho coletivo que articulassem respostas urbanísticas modernas aos planos de industrialização nacional. A cidade de Frankfurt, por exemplo, desenvolveu entre 1890 e 1912 o primeiro Plano de Zoneamento na Europa que integrou a regulamentação construtiva com a localização das atividades produtivas, dentre as quais, as áreas industriais.

Nos anos seguintes, outras proposições como a industrialização da construção para a constituição em larga escala de conjuntos urbanos idealizada pelo Arquiteto Ernst May, entre

os anos de 1925-30, incorporaram os aspectos tecnológicos ao debate econômico, político, cultural e estético. Por isso, Frankfurt nos parece das cidades que melhor caracterizaram o processo modernizador como fenômeno social (KOPP, 1990).

À época, Le Corbusier escreve sua obra “O Urbanismo”, em que se manifesta sobre o tratamento das áreas centrais. Do seu ponto de vista era fundamental descongestionar os centros das cidades; adensá-los para favorecer os “negócios”; aumentar os meios de circulação e sua superfície arborizada. Como resultado, propõe o *Plano Voisin*, que substituiria o tecido urbano tradicional do centro de Paris (LE CORBUSIER, 1992).

Figura 14 - Plano Voisin

FONTE: <http://www.magyardiplo.hu/index.php/archivum/2017/221-2017-marcius/2364-egy-korszak-amikor-le-corbusier-atrazolta-parizst>
Acesso em 10 de janeiro de 2019.

Nas décadas seguintes, entretanto, o processo de modernização das cidades será influenciado, principalmente, pelo sistema de financiamento habitacional nos Estados Unidos nascido em 1930.

Com a crise inaugurada pelo *crash* da bolsa de Nova York, o governo norte-americano organizou um plano de crescimento econômico que ficou conhecido como *New Deal*. As ações voltadas à construção civil tinham por objetivo gerar emprego e produzir novas habitações para os trabalhadores, organizados a partir do recém-criado sistema hipotecário daquele país.

Em 1938 instaurou-se o *Federal Home Loan Mortgage Association* (ou *Fannie Mae*), fundo semi-público responsável pela manutenção da liquidez do sistema de financiamento imobiliário através de empréstimos e garantias reais⁹ e cujo modelo servirá de base para uma

⁹ Nas décadas seguintes, surgiram outros fundos como *Federal Home Loan Mortgage Corporation* (Freddie Mac), de 1970, com o objetivo de adaptar os instrumentos às novas escalas de investimento, com o lançamento de títulos no mercado secundário lastreados por essas hipotecas. Sob muitos aspectos, a reconstrução europeia e

série de políticas financeiras que serão internacionalizadas a partir do término da segunda guerra mundial.

Nesse contexto de internacionalização se destaca o *Plano Marshall*, que definiu as linhas de financiamento da reconstrução europeia em meio à reorganização geopolítica do mundo, com crescente participação econômica dos Estados Unidos (SILVA, 2015).

É importante ressaltar aspectos das discussões realizadas no Brasil em torno da modernização do capitalismo a partir desse momento. *Nadia Someck* pesquisa o processo entre os anos de 1920-39 a partir da verticalização da cidade de São Paulo como resultado de mudanças no processo de acumulação primitiva no mercado imobiliário. Em sua opinião, o Estado promoveu legislações que produziram escassez artificial de terra que privilegiaram os grandes proprietários.

Para a autora a Modernização (1997, p. 33): “... corresponde à necessidade constante do capitalismo de buscar aumento de produtividade por meio de avanços tecnológicos e organizacionais”, independente do impacto que possa causar a outras esferas da vida.

Além disso, sua compreensão do conceito de *Modernidade* está relacionada à contribuição de três profissionais da história do urbanismo paulista: *Vitor da Silva Freire, Anhaia Melo e Prestes Maia*. (1997, p. 33): “A modernidade e as conseqüentes ideias modernistas consistem no desenvolvimento do projeto iluminista de domínio da natureza, baseado na racionalidade e na objetividade. “

É a partir daquele período que são empreendidos esforços de modernização do Estado brasileiro, intensificados a partir do Estado Novo, quando as políticas nacionais de industrialização contribuem para a implantação de novos expedientes públicos com a organização de estudos, cooperação técnica entre prefeituras e da criação de instituições de pesquisa como o Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE) (MELLO, 1993)¹⁰.

Essa dimensão técnico-administrativa será fundamental para a elaboração das concepções contemporâneas de intervenção em áreas degradadas como políticas públicas não apenas no Brasil, como veremos mais à frente.

a criação de Sistemas Nacionais de Financiamento Habitacionais, como o BNH, fizeram parte dessa reorganização do capitalismo global.

¹⁰ Em 1937 é criado o Serviço do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional, nesse mesmo contexto de modernização do Estado brasileiro.

O debate teórico identificou possibilidades de convergência entre os países do continente a partir de noções como “cidade latino-americana” nas décadas de 1950-70, orientando discussões sobre a herança colonial e a identificação de distorções do capitalismo periférico quando comparado ao das nações modernas, o que resultou instrumentos de atuação nos espaços urbanos latino-americanos¹¹ (GORELIK, 2005).

Paralelamente, a partir da década de 1940-50, destaca-se a implantação dos cursos de arquitetura e urbanismo no Brasil e a contribuição das obras viárias para as configurações espaciais da região central de São Paulo.

Pesquisadores como Maria Cristina da Silva Leme avaliam os avanços urbanísticos na cidade à luz de processo histórico que alterna as mudanças nos padrões de intervenção e sua legitimação *a posteriori*.

Nesse sentido, a modernização da região central também corresponde a fenômeno que aborda inovações tecnológicas e de seu reconhecimento como campo de atuação de arquitetos e urbanistas. (LEME, 2000).

Contudo, essa modernização do capitalismo entre as décadas e 1930-50 estimulou respostas contundentes de arquitetos e urbanistas em torno da necessidade de reaproveitar áreas de tecido historicamente consolidadas.

Em 1951, por exemplo, durante o *CIAM VIII – O Coração da Cidade*, arquitetos liderados *Josep Lluís Sert* (presidente do Congresso) defenderam a preservação dos centros históricos dos grandes núcleos urbanos, cujas soluções urbanísticas estavam voltadas para a criação de novas áreas de atuação do mercado imobiliário (MARCHI, 2016).

Essa postura de enfrentamento do capitalismo também está presente em movimentos culturais como as Cartas Patrimoniais que, a partir de 1964 com a Carta de Veneza, versam sobre a preservação em diversas escalas, da arquitetura e do urbanismo.

Dois documentos da década de 1970-80 merecem destaque: a *Carta de Amsterdã* (1975) e a *Recomendação de Nairóbi* (1976). A primeira foi publicada pelo Conselho da

¹¹ Da evolução das concepções mais recentes para a modernização de áreas centrais citamos o Seminário “*Financiamiento de los Centros Históricos de América Latina y el Caribe*” realizado na *Facultad Latino Americana de Ciencias Sociales* na cidade de Quito em 2006, quando foram discutidas formas de financiamento de projetos urbanos, a organização das estruturas de gestão bem como metodologias de envolvimento das populações locais. Ou seja, nas últimas décadas, os Estados Latino-Americanos assumiram a responsabilidade pela gestão desses programas como parte de uma agenda de modernização do aparato técnico-administrativo em todo o continente (ZANCHETTI, 2006).

Europa durante o Congresso do Patrimônio Arquitetônico Europeu em 1975, e estabelece o conceito de *Reabilitação Urbana* (SOUZA; KRUIZE, 2012, p. 19):

É uma estratégia de gestão urbana que procura requalificar a cidade existente através de intervenções múltiplas destinadas a valorizar as potencialidades sociais, econômicas e funcionais a fim de melhorar a qualidade de vida das populações residentes; isso exige o melhoramento das condições físicas do parque construído pela sua reabilitação e instalação de equipamentos, infraestrutura, espaços públicos, mantendo a identidade e as características da área da cidade a que dizem respeito.

Em 1976, foi publicada pela Organização das Nações Unidas para Educação, Ciência e Cultura (UNESCO) a *Recomendação de Nairóbi*, documento que considera o mercado imobiliário o responsável por grandes prejuízos ao patrimônio cultural, e que orienta os países membros a desenvolver instituições e legislações especificamente voltadas à preservação do Patrimônio Cultural.

Nesse contexto, é importante mencionar trabalhos como o projeto para o Centro de Bolonha, coordenado por *Pierluigi Cervellati*, durante a gestão do Partido Comunista Italiano entre as décadas de 1960-80, e que privilegiou as populações residentes nessas regiões através de programas de melhorias espaciais associadas a programas de reorganização econômica e política.

No Brasil, também aconteceram esforços de aproximação entre a cultura de preservação e as políticas urbanas. Em 1973, foi criado o Programa Integrado de Reconstrução de Cidades Históricas pelo então Ministério do Planejamento, com o objetivo era promover a recuperação de sítios históricos aproximando as dimensões econômica e cultural, algo caro ao debate internacional (BONDUKI, 2010).

Programas urbanos como o Projeto CURA (Comunidades Urbanas de Recuperação Acelerada), passaram a discutir a questão da preservação como parte inerente das operações urbanas, acarretando novas reflexões em torno das escalas envolvidas.

É digna de nota a adoção de conceitos como patrimônio ambiental urbano que “... se incorporou nessa época aos conceitos patrimoniais significando um novo alargamento do espectro de interesse da preservação” (MAYUMI, p. 170, 2005).

A partir da década de 1990-2000, foi crescente número de intervenções em áreas centrais associadas a grandes programas de reorganização do mercado imobiliário¹².

A crescente liberalização econômica a partir do governo *Ronald Reagan* nos Estados Unidos e *Margareth Thatcher* na Inglaterra determinou a maior participação do capital privado em ações urbanísticas como em Barcelona para a realização das Olimpíadas e no programa de modernização das *Docklands*, em Londres.

Foram operações que mobilizaram agentes públicos e privados para a viabilidade das propostas, nas quais foram criadas organizações mistas como as *Urban Development Corporations (UDC's)* na Inglaterra, com o propósito de coordenar as ações (COMPANS, 2004).

A partir de então, multiplicaram-se as ações em áreas de tecido urbano consolidado. Foram produzidos arranjos produtivos distintos, tendo em vista a complexidade e os obstáculos para estruturar e viabilizar novas frentes do mercado imobiliário em termos de preservação e renovação do patrimônio edificado.

Apesar da noção de desenvolvimento sustentável ter sido cunhada nesse mesmo período (SILVA, 2013), apenas recentemente ganhou certa aceitação no âmbito do planejamento e da preservação do patrimônio cultural (SOMECK, 2016).

Em grande medida isso decorre de certo grau de generalidade com que o termo ainda é abordado em termos teóricos, ou mesmo de certas dificuldades em se mensurar processos como a emissão de carbono em intervenções em tecidos urbanos consolidados.

Em suma, ainda que a constituição, obsolescência e reuso de espaços faça parte da história da urbanização, é somente a partir da segunda metade do século XIX que a questão se torna economicamente relevante.

A criação de um mercado imobiliário em escala industrial também compreendeu modificações em áreas centrais das grandes cidades, muitas vezes as destruindo por completo.

Curiosamente, esse mercado ganhou em complexidade e passou a atuar também em sítios históricos incorporando elementos originais a partir de visões que integram o primitivo

¹² É nesse contexto que surge a definição de Revitalização Urbana (Souza; Kruze, 2012, p. 20): “Revitalização: engloba operações financeiras destinadas a relançar a vida econômica e social de uma parte da cidade em decadência. Esta noção próxima da reabilitação urbana aplica-se a todas as zonas da cidade, sem ou com identidade e características marcadas”.

e o contemporâneo, através de arranjos produtivos originais e soluções negociadas entre agentes públicos, privados e a sociedade civil mais diretamente afetada.

Para nós, ainda que de forma não linear, a noção de reuso dá seguimento a esse processo histórico em que cada vez mais o Estado enfrenta limitações para o financiamento da urbanização; e em que precisamos aprender a captar a contribuição privada para a soluções dos problemas urbanos que se apresentam.

Acreditamos que melhores encaminhamentos resultarão da participação de segmentos capitalistas não predatórios, dispostos a ganhar em larga escala através de modelos de investimento que valorizam as riquezas físicas e sociais da cidade existente.

Ou seja, serão crescentes as intervenções para o reaproveitamento do tecido urbano consolidado, principalmente moderno, dada a qualidade e a extensão das áreas; através de novos arranjos entre agentes públicos e privados para a revalorização do patrimônio existente.

O debate contemporâneo se dá sob essa perspectiva sustentável.

2.2 O REUSO NO DEBATE CONTEMPORÂNEO

Figura 15 - Kraanspoor Office Building, Amsterdã, 2007

FONTE: <https://www.modlar.com/photos/379/kraanspoor-office-building-exterior/>
Acesso em 10 de janeiro de 2019.

A reciclagem de equipamentos modernos, como o reaproveitamento de estrutura de concreto no pátio do estaleiro da NDSM (*Nederlandsche Dok en Scheepsbouw Maatschappij*) para a construção do edifício de escritórios Kraanspoor ilustra a potencial cultural e econômico do reuso como prática profissional contemporânea.

Apesar da diversidade de abordagens existentes (VIEGAS, 2010), podemos dizer que o Reuso permite formas de aproximação originais entre as mais diversas escalas de intervenção, da arquitetura ao urbanismo.

Figura 16 - Reuso – Brasil Arquitetura, Piracicaba, 2018

FONTE: <https://www.archdaily.com.br/br/926724/o-que-e-reuso-adaptativo>
Acesso em 10 de janeiro de 2021.

Para *Francisco Javier Gallego Roca*, Catedrático de Restauração Arquitetônica da Universidade de Granada (2017, p.30):

“Nuestras ciudades y su Patrimonio Arquitectónico demandan nuevas exigencias de uso y disfrute ciudadano. Las actividades son el resultado de un nuevo sistema de producción, más tecnológico y menos artesanal, y el mundo de la informática está cambiando también la arquitectura y el diseño. El Reuso, como nuevo concepto en esse nuevo mundo arquitectónico,... es actuar preservando el valor documental de la arquitectura; no solo preservar esse valor desde la cultura de la conservación y restauración del patrimonio arquitectónico y urbano, sino desde las propias actuaciones, en el dialogo, nuevo e antiguo, sobre el patrimonio edificado”.

A cidade não pode ser destruída e reconstruída indefinidamente. São necessários esforços constantes de reflexão, manutenção e alteração do espaço urbano em escalas compatíveis com aquela que caracteriza a urbanização.

Consequentemente, é fundamental formar profissionais que tenham visões críticas acerca daquilo que deve ser preservado e/ou pode ser renovado. Essa preocupação é particularmente bem sintetizada por *Hubert-Jan Henket* (2014, p. 29):

Em termos concretos, isso pode envolver o seguinte plano de ação:

- Explicar ao público em geral e os políticos em particular quais são os benefícios da reutilização de edifícios existentes e da continuidade e tradição, a fim de criar harmonia entre as demandas econômicas, sociais e ambientais.

- Alterar os currículos das escolas e faculdades de arquitetura para incluir a história da modernidade, bem como a conservação e reutilização adaptativa do que já existe como parte do padrão de educação de todos os alunos envolvidos na indústria da construção.

- Estimular os arquitetos a projetar edifícios apropriados que sejam sustentáveis, ou seja, baseados nos princípios de reutilização, redução e reciclagem. Edifícios que criam amor e carinho, em vez de temor e ódio.

(...)

Nosso verdadeiro desafio é reunir o novo e o antigo de maneira tão inventiva e harmoniosa que os resultados sejam inspiradores e sustentáveis.¹³

Em se tratando de modernidade, a questão ganha contornos expressivos. Na medida em que o processo de urbanização ocidental aumentou em intensidade com a industrialização, as cidades passaram a ser constituídas por extensos tecidos urbanos modernos, com suas avenidas, ruas, espaços públicos e conjuntos edificadas, e cuja principal riqueza é justamente a qualidade atribuída ao caráter sistêmico daqueles espaços.

¹³ Tradução nossa: In concrete terms this could involve the following plan of action:

- Explain to the public in general and politicians in particular what the benefits are of re-using existing buildings and of continuity and tradition, in order to create harmony between the economic, social and environmental demands.

- Change the curricula at the schools and faculties of architecture to include history of Modernity as well as the conservation and adaptive re-use of what is there already as a standard part of the education of all students involved in the building industry.

- Stimulate architects to design appropriate buildings which are sustainable, in other words which are based on the principles of re-use, reduce and recycle.

Buildings that create love and care rather than awe and hatred. Indeed love and care for our environment and the cultures of the communities we serve are the main ingredients to make a better world for all. And a better world for all will remain the main goal of the Modern Movement. Our real challenge is to bring the new and the old together in such an inventive and harmonious way that the results are both inspiring and sustainable.

Figura 17 - Sanatório, Zonnestraal, 1931

FONTE:

<https://www.wmf.org/sites/default/files/article/pdfs/Modernism%20Zonnestraal%20booklet%20FINAL.pdf>
Acesso em 10 de janeiro de 2021.

A maior parte do patrimônio dos grandes núcleos de um mundo em expansão urbana foi edificada ao longo do século XX. Ainda que muitas vezes os edifícios não sejam reconhecidos como arquitetura digna de restauração, a qualidade das soluções adotadas e as possibilidades de sua reciclagem, fazem deles importantes objetos de discussão e proposição na agenda profissional. Tal perspectiva fica mais nítida com a atuação de movimentos como o DOCOMOMO que, desde sua criação em 1990, passou a debater parâmetros de reuso através de experiências concretas.

Figura 18 - Sanatório, Zonnestraal

FONTE:

<https://www.wmf.org/sites/default/files/article/pdfs/Modernism%20Zonnestraal%20booklet%20FINAL.pdf>

Acesso em 10 de janeiro de 2021.

A valoração e as possibilidades efetivas de intervenção no patrimônio moderno qualificaram criticamente os trabalhos de arquitetos e urbanistas, contribuindo para a formulação de critérios efetivos no âmbito da arquitetura. Nas palavras de *Benedetto Di Cristina*, ex-professor da *Faculdade de Arquitetura da Università degli Studi di Firenze* (2014, P.13):

“(...) a formulação definitiva de uma estratégia eficaz e convincente, baseada na reutilização inteligente, veio de um lugar onde a modernidade nasceu quando Hubert Jan Henket e Wessel de Jonge demonstraram no sanatório de Zonnestraal que uma obra-prima moderna poderia ser trazida de volta à vida a partir de suas ruínas, e assim funda-se o do.co.mo.mo”¹⁴

¹⁴ Tradução nossa: “ (...) the definitive formulation of an effective and convincing strategy, based on intelligent reuse, came from a place where modernity was born when Hubert Jan Henket and Wessel de Jonge demonstrated at Zonnestraal sanatorium that a modern masterpiece could be brought back to life from its ruins and founded do.co.mo.mo”

O trabalho foi desenvolvido por dois de seus fundadores: os arquitetos *Hubert Jan Henket* e *Wessel de Jonge* a partir da elaboração do projeto de restauro de sanatório *Zonnestraal*, projetado por *Jan Duiker* e *Bernard Bijvoet* nas proximidades da cidade de Hilversum, Holanda, em 1925 (MEURS; THOOR, 2010). Para o já mencionado *Benedetto Di Cristina*, é a partir do debate fomentado por esse trabalho que são estabelecidas diretrizes sistematizadas de reuso pela primeira vez na escala da arquitetura (2014, P.19-21):

“A primeira conferência do.co.mo.mo em Eindhoven (1990) é o anúncio oficial de uma nova atitude baseada em um tipo de reutilização pragmática que envolve algumas etapas fundamentais: seleção cuidadosa de novas funções adequadas; restauração ou reconstrução dos edifícios com materiais e técnicas originais; executando as modificações necessárias em sintonia com a concepção arquitetônica do designer original.”¹⁵

A passagem da escala da arquitetura para a urbana deve-se a aspectos conjunturais. Segundo *Paul Meurs*, Professor da Universidade de Delft, o debate sobre o Reuso ganhou espaço na Europa em função das crescentes restrições orçamentárias do Poder Público e da necessidade em se encontrar formas originais de se financiar a preservação do rico acervo urbano europeu (MEURS, 2016).

Nesse aspecto, é importante ressaltar as possibilidades de inovação inerentes ao próprio patrimônio edificado (em particular o de interesse cultural) quando pensado em contextos urbanos que passam por enormes mudanças e demandam novas formas de estímulo econômico para a conservação das riquezas culturais e ambientais.

Essa questão retoma o movimento de liberalização econômica a partir da década de 1980-90, quando o patrimônio edificado passa a ser cada vez mais tratado como ativo imobiliário. Com isso, o próprio mercado imobiliário em certas regiões se reorganizou expandindo a perspectiva de intervenções através de restaurações e retrofits em escalas compatíveis com a urbanização local.

Não se trata de defender os padrões predatórios com que certos segmentos se manifestam, especialmente em cidades como São Paulo, cuja tradição de negócios imobiliários ignora o potencial de desenvolvimento daqueles segmentos sustentáveis da indústria da construção.

¹⁵ Tradução nossa: “The first do.co.mo.mo conference in Eindhoven (1990) is the official announcement of a new attitude based on a type of pragmatic reuse that entails some fundamental steps: carefully selecting new suitable functions; restoring or reconstructing the buildings with original materials and techniques; executing the necessary modifications in tune with the architectural conception of the original designer.”

Mas compreender que em outras nações, há clara percepção dos valores presentes em áreas providas de infraestrutura, o que atrai clientes interessados na qualidade produzida por investimentos historicamente realizados tanto pelo Poder Público quanto pela iniciativa privada.

Tal cenário impactou profundamente a forma de trabalho dos escritórios de arquitetura em países como a Holanda. Para Henket (2014, p. 12): *aproximadamente 50 % das comissões em estúdios de arquitetura e escritórios estão relacionados ao reuso de estruturas existentes*¹⁶. Isto é, o reuso da arquitetura e da cidade tornou-se segmento consolidado da indústria da construção civil em países que conseguiram elaborar modelos em que os aspectos culturais e econômicos são valores de uma mesma estratégia urbana ¹⁷.

Figura 19 - Gasholder Park, London, UK, 2015

FONTE: <https://thespaces.com/buildings-reborn-5-of-the-best-adaptive-reuse-projects-from-2015/>
Acesso em 10 de janeiro de 2021.

¹⁶¹⁶ Tradução nossa: *Roughly 50% of the commissions in architectural studios and offices in the Netherlands today is related to reuse of the existing stock.*

¹⁷ Em 2017, Marinke Steenhuis e Paul Meurs apresentaram a exposição *ReUso na Holanda – reciclagem de patrimônio histórico*, em diversas cidades brasileiras, ilustrando as possibilidades de ampliação desse segmento.

Em termos teóricos, nos últimos 10 anos, foram criados fóruns como o *Congresso Internacional sobre la Documentación, Conservación y Reutilización Del Patrimònio Arquitectónico e Paisajístico (REUSO)* e o *Reuse of Modernist Building*, vinculados a instituições como a *Universidade de Coimbra*, o *Politecnico de Madrid*, *Universidade de Florença*, *Sapienza de Roma* e *Universidade de Granada*.

De modo geral, o objetivo desses encontros reside na construção de bases empíricas mais completas, o que contribui para a consolidação de léxico específico, muitas vezes compreendido como parte da Teoria da Restauração, e que está distribuído pelas seguintes temáticas:

Restauração e Método: que envolve discussões em torno da organização dos trabalhos de preservação hoje: documentação, levantamentos, pesquisas construtivas, crítica, desenvolvimento das tecnologias de documentação e intervenção, testes laboratoriais, desenvolvimento de novas grades curriculares para o aprendizado em nível superior, coordenação multidisciplinar e regulamentações para Escolas de Arquitetura no campo da Restauração;

Conservação e Arquitetura: que analisa estudos de caso, especialmente, a relação entre arquitetura contemporânea e a cidade existente;

Estrutura e Abalos Sísmicos: que corresponde a estudos específicos (normalmente, italianos) para áreas que sofrem com abalos sísmicos, dando ênfase nas técnicas de consolidação estrutural dos edifícios e nos cuidados para mitigação de riscos.

Sustentabilidade e Eficiência: que trata questões de eficiência energética, acessibilidade, sistemas sustentáveis, legalidade e engenharia de segurança, com a apresentação de estudos de caso.

Paisagem Cultural e Patrimônio Industrial: que aborda aspectos técnicos das intervenções em áreas históricas e ambientais em larga escala, através de estudos de caso.

Materiais e Recuperação: que registra pesquisas de novos materiais (e sua relação com os materiais primitivos), métodos, transferência tecnológica aplicada a processos de conservação do patrimônio cultural. Muitos estudos de casos foram realizados no Oriente Médio, através de convênios estabelecidos pelos governos locais com universidades europeias. Também foram apresentados estudos de caso.

Como se pode perceber, apesar do nome, essa vertente restringe o problema do reuso às práticas de preservação do patrimônio histórico e cultural, principalmente no âmbito da arquitetura. Esse é um ponto que chama a atenção, tendo em vista a necessidade de ampliarmos as ações de reuso para a própria escala do urbanismo, e que exige visões multi e transdisciplinares.

Por outro lado, também se destacam outros movimentos mais pragmáticos, como o *Reuse of Modernist Building*, voltado às práticas efetivas de intervenção no âmbito da arquitetura modernista. Essa tendência aborda as temáticas:

Ferramentas para o Reuso de Edificações Modernistas: essa vertente aborda os instrumentos de intervenção técnica e de ensino nas Faculdades de Arquitetura e Urbanismo, do uso do desenho como ferramenta de intervenção a soluções consagradas;

Pesquisa em Reuso de Edificações Modernistas: Essa orientação aborda discussões estruturadas em torno de hipóteses, métodos e conclusões acerca dos trabalhos contemporâneos;

Métodos para o Reuso de Edificações Modernistas: Essa linha aproxima-se daquela que aborda as ferramentas de reuso, sugerindo que existe a necessidade em se aprofundar as discussões em torno do que cada um dos conceitos (ferramentas e métodos) significa.

Interdisciplinaridade no Reuso de Edificações Modernistas: Eixo que destacou a complexidade de certas intervenções e a exigência de abordagens multiprofissionais.

Como se pode perceber, os trabalhos estão voltados para a arquitetura, tendo em vista o número reduzido de experiências urbanas exclusivamente modernistas como Brasília, Chandigarh ou mesmo o bairro de Alvalade.

Alguns poucos, incorporam o debate urbano ao tratar do patrimônio moderno, como a pesquisa de *Antonio Carvalho* (2018) cuja proposta prevê a reorganização de aspectos do bairro modernista de Lisboa, o *Alvalade*, a partir do reaproveitamento das estruturas modernas para facilitar o uso e ocupação para moradores da terceira idade.

Figura 20 - Alvalade – Lisboa, 195...

FONTE: <https://biclaranja.blogs.sapo.pt/702003.html>
Acesso em 10 de janeiro de 2019.

No Brasil, existem profissionais dedicados a consolidação do Reuso como campo de pesquisa. Podemos citar *Vanessa Brasileiro* e *André Dangelo* (2017), professores da Universidade Federal de Minas Gerais (UFMG) que discutem a preservação do Vale do Lenheiro em Minas Gerais; e *Regina Helena Vieira Santos* (2017), do *Departamento do Patrimônio Histórico da Prefeitura Municipal de São Paulo* (DPH), que aborda em sua pesquisa de pós-doutorado metodologias de levantamento e diagnóstico de edifícios históricos para a formulação de um projeto urbano de reuso da Avenida São João. Também são relevantes as contribuições de pesquisadores como *Nivaldo Vieira de Andrade*, da Universidade Federal da Bahia (2013, 2015) e *Beatriz Mugayar Khul*, da Universidade de São Paulo (2004, 2009, 2015), que aproximam as noções presentes na *Teoria da Restauração* com os fenômenos de nosso interesse. É importante salientar, porém, que existem dificuldades nesse tipo de recorte, uma vez que o Reuso se caracteriza como campo multidisciplinar e a *Teoria da Restauração* debate aspectos culturais dos fenômenos urbanos.

Nesse aspecto, valorizamos esforços de construção de novos entendimentos em torno da aproximação da conservação da cidade e da cultura de sustentabilidade. Para ilustrar, citamos o trabalho da Prof. *Dra. Ana Elena Salvi*, que organizou a publicação *Ambiente e*

Sustentabilidade (2016) e em seguida o *Encontro Internacional Reuso - Arquitetura e Cidade* (2019), como atividades da *Universidade Católica de Santos*.

Figura 21 - The Silo Hotel, Cidade do Cabo, 2020

FONTE:

<https://www.google.com/search?q=the+silo+hotel,+projeto&tbm=isch&safe=active&safe=active&hl=pt-BR&sa=X&ved=2ahUKEwiLldWC6vzqAhUWLbkGHeMcBncQBXoECAEQKQ&biw=1322&bih=606#imgrc=GxXk-7NRAo9PMM>

Acesso 10 de janeiro de 2021.

Já em termos de projetos de reuso, existem propostas de destaque internacional. Podemos citar o complexo *The Silo*, na Cidade do Cabo (África do Sul), que abriga o *Zeitz Museum of Contemporary Art Africa (MOCAA)* e o *The Silo Hotel*. O projeto foi desenvolvido por *Thomas Heatherwick*, que adaptou a estrutura de um silo construído no ano de 1924, localizado em área portuária obsoleta.

Também mencionamos o projeto do *Parque Cultural dos Tanque Mapo*, construído na cidade de Seul (*Coreia do Sul*), a partir da adaptação de um complexo de abastecimento concebido em meio à crise do petróleo em 1976. A proposta faz parte de um conjunto de iniciativas que compõem a renovação urbana através de processos de valorização e modernização de estruturas existentes no local.

Figuras 22 e 23 - Parque Cultural dos Tanques Mapo, Seoul, 2018

FONTE: <https://vejasp.abril.com.br/blog/sao-paulo-nas-alturas/sp-sonha-seul-novos-usos/>
Acesso 10 de janeiro de 2021.

Em Nantes, foi desenvolvido um plano de reuso para o centro histórico da cidade. Como resultado, foram desenvolvidos projetos para a reciclagem de áreas degradadas, como a “*Île de Nantes*”, cujo objetivo foi recuperar área industrial da cidade a partir de ações públicas e privadas.

Para tanto, a partir de 1960-70, foram idealizadas propostas implantadas ao longo de 20 anos, através de um processo de realizações e revisões críticas para eventuais correções de rumo.

Figura 24 - Projeto *Isle de Nantes*, 2012

FONTE: <http://urbanism.orgpermod.com/projects/lile-de-nantes-transformation-plan/>
Acesso em 10 de janeiro de 2021.

Foram reutilizados equipamentos históricos como um antigo bunker da segunda guerra, transformado no centro cultural *La Fabrique*, e galpões industriais que se tornaram jardins públicos (*Le Jardin des Fonderies*).

Também foram construídos edifícios novos – habitacionais e de uso misto, valorizando a infraestrutura existente e potencializando nova dinâmicas econômicas na região.

Figura 25 - Centro Cultural La Fabrique, Nantes, 2018

FONTE: <https://www.pinterest.fr/pin/455074737320520224/>
Acesso em 10 de janeiro de 2021.

Figura 26 - *Jardin des Foundries*, Nantes, 2018

FONTE: <http://www.landezine.com/index.php/2009/09/foundries-garden/adh-nantes-jardin-des-fonderies-44/>
Acesso em 10 de janeiro de 2021.

Esses são exemplos em que o patrimônio moderno foi reciclado, tanto na escala da arquitetura quanto do urbanismo, envolvendo novos arranjos produtivos para garantir a viabilidade técnica e econômica das propostas.

Figura 27 - Hospital Matarazzo, 2020

FONTE: <https://www.esquemaimoveis.com.br/noticias/evolucao-matarazzo/>
Acesso em 10 de outubro de 2020.

No Brasil, também existem ações de reuso, dentre as quais apresentaremos dois estudos de caso dos quais integramos às equipes técnicas, e cujas experiências estimularam a idealização do *PDR*: o *Reuso do Hospital Matarazzo* e a *Revitalização do Centro de Cultura Patrícia Galvão*.

Em linhas gerais, são ações voltadas à reciclagem e conservação de equipamentos produzidos na modernização de cidades como São Paulo e Santos, refletindo não apenas questões tecnológicas, mas a própria emergência de novas demandas sociais.

Além disso, são projetos que se pautaram pela valoração do patrimônio existente, bem como sua adaptação e articulação com espaços contemporâneos.

2.3 O REUSO DO HOSPITAL MATARAZZO

Figura 28 - Hospital Matarazzo, 2016

FONTE: <https://casaclaudia.abril.com.br/moveis-acessorios/ultimo-chance-para-conhecer-a-exposicao-made-by-feito-por-brasileiros/>
Acesso em 10 de outubro de 2020.

O projeto consiste no reuso de um complexo construído pela comunidade italiana em São Paulo a partir de 1904, e que foi fechado em meados da década de 1980-90.

A partir de então, foram crescentes os embates legais em torno da destinação do imóvel situado nas proximidades da Avenida Paulista, e que apresentava amplo potencial de verticalização.

A proposta que discutiremos se baseou na implantação de empreendimento multifuncional, que conta com atividades comerciais, culturais, corporativas e hoteleiras, distribuídas pelos pavilhões originais além da construção de dois edifícios contemporâneos.

2.3.1 VALORES CULTURAIS DO CONJUNTO PRIMITIVO

O Hospital foi idealizado pela *Società Italiana di Beneficenza* no final do século XIX, organizada pelas lideranças da comunidade italiana na cidade de São Paulo, que tinha por objetivo criar equipamentos sociais voltados ao atendimento de demandas específicas, como as de saúde.

Naquele período, o atendimento médico na cidade se baseava em instituições confessionais, como a Santa Casa de Misericórdia, voltada à comunidade católica que, de fato, representava a maior parte da população da cidade. Entretanto, a intensificação da urbanização à época, que modificava aspectos quantitativos e qualitativos da sociedade paulista, e o desenvolvimento da própria medicina resultaram na implantação de instituições universalistas, isto é, de caráter republicano que atendessem à população como um todo (SILVA, 2019).

Dessa maneira, entre 1904 e 1973, foram construídos pavilhões voltados a atendimentos diversos, como maternidade, ortopedia, pediatria, e assim por diante. O modelo em questão era bastante característico daquele adotado por instituições europeias, sendo substituído por edifícios multifuncionais apenas a partir da década de 1930-40 quando ocorre o financiamento da *Faculdade de Medicina da Universidade de São Paulo* pela *Fundação Rockefeller* (KATINSKY et al., 2013).

Logo, a relevância do conjunto é justificada pela sua dimensão histórica, enquanto equipamento concebido durante o processo de modernização da cidade em virtude do incremento exponencial das taxas de urbanização de sua população e do próprio ganho em complexidade da sociedade de modo geral¹⁸.

¹⁸ Em termos arquitetônicos e urbanísticos, apesar da qualidade que uma área aberta como essa propicia em áreas densamente ocupadas, há certo entendimento que o conjunto não oferece originalidade estética, uma vez que seus edifícios representam simulacros da arquitetura italiana de séculos passados.

Figura 29 - Hospital Matarazzo – cronologia construtiva, 2016

FONTE: Acervo Cidade Matarazzo.

O fechamento do Hospital aconteceu em 1993 e, como mencionado, o terreno se tornou objeto de interesse para inúmeros grupos ligados ao mercado imobiliário.

Entre aprovação de projetos e ações civis públicas movidas pelos moradores locais, a propriedade foi adquirida pelo *Grupo Allard*, organização francesa voltada ao desenvolvimento de projetos imobiliários em sítios históricos, que assinou termo de ajuste de conduta (TAC) com o Ministério Público Estadual, assumindo a responsabilidade de restaurar e preservar o conjunto tombado.

Como resultado desse processo marcado por amplos debates e participação social, a Resolução de Tombamento original, de 1986, foi alterada, contribuindo para a viabilidade do projeto em curso (WATANABE, 2016).

Em linhas gerais, a atual resolução do CONDEPHAAT e do CONPRESP¹⁹ preserva os edifícios mais antigos e representativos do conjunto em termos de fachada e volumetria, bem como os elementos de articulação entre os blocos, como o corredor central (IX), e atribui à Capela Santa Luzia grau máximo de preservação (interna e externa). Também permite processos de renovação nas áreas mais periféricas do conjunto, onde foram propostas edificações contemporâneas.

O teor da Resolução reconhece, portanto, dois aspectos:

Versa sobre a relevância de instituições republicanas em meio à crescente intensificação da urbanização da cidade de São Paulo. Dessa maneira, o Hospital Matarazzo configura história, tendo sido edificado em um momento de grandes transformações quantitativas e qualitativas na cidade de São Paulo;

Por outro lado, suas dimensões fazem com que o equipamento seja abordado tanto no âmbito da arquitetura quanto do urbanismo, representando um tecido urbano bastante particular, em que o gabarito dos blocos e a relação com os espaços vazios (muitos deles ajardinados) nos trazem uma ambiência privilegiada, pouco usual na cidade.

Figura 30 - Resolução de tombamento SC 13 de 18 de fevereiro de 2014

FONTE: <http://condephaat.sp.gov.br/benstombados/hospital-e-maternidade-humberto-primo/>
Acesso em 22 de abril de 2021.

¹⁹ O tombamento do CONPRESP é *ex-offício* em relação ao CONDEPHAAT.

Tais definições foram estabelecidas a partir de amplo debate público com a participação de representantes dos órgãos de preservação, da prefeitura, do Ministério Público, da sociedade civil organizada, além da equipe designada pelo *Grupo Allard*, e foram determinantes para as diretrizes de desenvolvimento do empreendimento *Cidade Matarazzo*.

2.3.2 PLANO DIRETOR PARA O REUSO DO EQUIPAMENTO

Esse processo é objeto de estudos e artigos que abordam a evolução da resolução de tombamento e as propostas que contribuíram para seu reuso (WATANABE, 2016; KATINSKY; AYOUB; SILVA, 2017).

Porém, pouco se discute sobre como foram desenvolvidas as estratégias efetivas de trabalho a fim de viabilizar as soluções técnicas e econômicas necessárias para garantir a conservação daquele equipamento moderno (SILVA, 2019).

Tão logo o imóvel foi adquirido pelo *Grupo Allard*, criou-se grupo de trabalho constituído por profissionais de campos distintos, como economia, direito, arquitetura e urbanismo, engenharia e marketing, coordenado pelo então CEO da empresa, *Sr. Eduardo Machado*. O objetivo era encontrar uma solução que viabilizasse o empreendimento imobiliário e garantisse a preservação do conjunto histórico.

A proposta foi idealizada pelo arquiteto francês *Jean Nouvel*, cujo conceito envolveu a verticalização de área localizada em um dos limites do terreno, com gabarito que dialogasse com o dos outros edifícios da vizinhança. Mas para que isso acontecesse, seria necessário que a Resolução de Tombamento naquele período passasse por um processo de revisão (WATANABE, 2016).

Figura 31 - Perspectiva do partido de intervenção, 2020

FONTE: Acervo Cidade Matarazzo

Com a aprovação de nova resolução no CONDEPHAAT e no CONPRESP, a equipe passou a considerá-la elemento estruturador do projeto.

Ou seja, a resolução se tornou subsídio imediato para um plano de desenvolvimento do empreendimento considerando as limitações e possibilidades que o tombamento promovia ao explicitar quais edifícios deveriam ser restaurados e em que grau; e apontar as áreas passíveis de verticalização e seus gabaritos.

Note-se que a resolução não pode ser compreendida como um PDR nos termos com os quais o identificamos, mas um esforço inicial que contribuiu para o amadurecimento do conceito desse instrumento de reciclagem e conservação da cidade.

Cinco dos sete blocos tombados foram tratados como área comercial; a maternidade foi adaptada para uso hoteleiro e a Capela manteve sua função original.

Figura 32 - Implantação

FONTE: Acervo Cidade Matarazzo

A concepção de reuso abordou aspectos de preservação do patrimônio histórico e de renovação urbana.

A estratégia adotada para a viabilidade da proposta envolveu o cumprimento de responsabilidades assumidas junto ao Ministério Público, em relação às restaurações dos edifícios protegidos.

Para tanto, foram criadas áreas geradoras de receitas novas, como os “metros quadrados” nos edifícios recém concebidos e nos espaços situados nos níveis inferiores do complexo (subsolos).

Pode-se dizer, portanto, que da adoção da Resolução de Tombamento como elemento ordenador do empreendimento foram produzidas soluções que criavam áreas nos níveis inferiores dos edifícios.

A escavação desses espaços foi possível graças à adoção de propostas complexas, características das tecnologias de concreto armado e que revelaram a ousadia e a competência dos profissionais envolvidos.

A área ocupada pelos edifícios da Maternidade Filomena Matarazzo e da Capela Santa Luzia se encontra com os maiores desníveis entre a cota média do terreno e as vias adjacentes, chegando a 14 metros de diferença em relação à Rua Itapeva.

Em praticamente toda a sua extensão foram realizadas grandes escavações, chegando a 8 níveis de estacionamentos, que exigiram a execução de complexos sistemas estruturais (SILVA, 2019).

No caso da Capela Santa Luzia, por outro lado, a necessidade de escavar imediatamente abaixo do edifício exigiu a adoção de partido estrutural que permitiu a transformação das fundações rasas do templo (alicerces) em fundações profundas, através do uso de estacas.

O processo de escavação levou cerca de 18 meses, regularmente monitorado afim de avaliar seu impacto no edifício tombado. A equipe responsável envolveu profissionais de áreas diversas, permitindo análises de conjunto favoráveis à manutenção das condições de integridade do edifício, ante tamanhos esforços e riscos estruturais. Essa etapa foi seguida da restauração propriamente dita, quando foram recuperados os elementos internos e externos (SILVA, 2019).

Figuras 33, 34, 35 e 36 - Partido estrutural para as novas fundações da Capela Santa Luzia, 2017

FONTE: Acervo Cidade Matarazzo

Figuras 37, 38, 39 - Capela Santa Luzia

FONTE: Acervo Cidade Matarazzo

A maternidade também passou por um processo de reforços estruturais voltados à viabilização do lobby do *Hotel Rosewood*, bandeira que opera o equipamento.

De forma análoga à Capela, foram realizadas estruturas em concreto com o objetivo de receber os esforços das estruturas primitivas, enquanto as escavações foram realizadas.

Figuras 40, 41 e 42 - Maternidade Filomena Matarazzo

FONTE: Acervo Cidade Matarazzo.

Figura 43 - fase final do restauro, 2020

FONTE: Acervo Cidade Matarazzo

Nesse caso, foi criada uma estrutura provisória em “mão francesa”, a fim de suportar as cargas do pórtico existente no acesso principal do edifício. Posteriormente os elementos transitórios foram demolidos, uma vez que a concretagem de uma grande laje no nível do térreo foi feita de forma solidária com os blocos de fundação dos pilares daquele pórtico.

Como observado, o uso dessa tecnologia estrutural decorre de um partido de intervenção mais amplo, que está alinhado à própria Resolução de Tombamento, e seu impacto no plano de desenvolvimento do empreendimento. Ou seja, o partido estrutural resultou da necessidade de realizar grandes escavações na criação de áreas novas, bem como a importância de garantir a estabilidade estrutural dos bens protegidos exigiu a adoção de soluções arrojadas em concreto armado.

Nesse ponto destacamos a importância de um PDR ser concebido a partir de orientações gerais que estabelecem todas as possíveis intervenções efetivas, com os problemas e soluções necessárias em potencial, o que atribui não apenas uma certa lógica arquitetônica e urbanística como favorece a própria coerência dos raciocínios técnicos envolvidos nas propostas de reuso em larga escala.

2.4 A REVITALIZAÇÃO DO CENTRO DE CULTURA PATRÍCIA GALVÃO

Figura 44 - Teatro Municipal de Santos

FONTE: Prefeitura Municipal de Santos.

Esse segundo projeto de reuso do qual participamos, e que contribuiu significativamente para a idealização do PDR como instrumento urbanístico, foi financiado pela Prefeitura Municipal de Santos.

O objeto do trabalho correspondeu à modernização do conjunto formado pelo Teatro Brás Cubas e o Centro Cultural Patrícia Galvão, partes de um complexo arquitetônico projetado com características da arquitetura modernista na década de 1960-70.

Para tanto, foi contratado o escritório *Katinsky e Toffoli Simoens – Arquitetos Associados*, responsável pela elaboração do que já definíamos como Plano Diretor que previa:

- *A valorização cultural do conjunto*
- *A definição de estratégia geral que abordasse ações de preservação e renovação;*
- *E o faseamento das frentes de trabalho a partir da identificação de um caminho crítico, em termos técnicos e econômicos.*

A proposta, portanto, já era pensada como parte de ação ampla de reciclagem daquele equipamento, inclusive prevendo sua expansão a partir de discussões que envolviam por um lado a atualização do programa de atividades da Secretaria de Cultura e dos demais equipamentos acoplados, e a ampliação do espaço original.

2.4.1 VALORES CULTURAIS DO CONJUNTO PRIMITIVO

Existiam aspectos culturais que mereciam ser preservados (KUHL, 2009). Tal cuidado foi reforçado pela publicação do *Plano Municipal de Cultura 2016-2026*, desenvolvido pela Prefeitura Municipal de Santos em parceria com a *Escola de Administração da Universidade Federal da Bahia*, e que formulava diretrizes para o desenvolvimento das atividades culturais no município.

Nossa compreensão naquele momento, portanto, foi de contextualizar os esforços de projeto a partir daquela ação, de ampla participação social, e que privilegiava o patrimônio local e suas possibilidades de reaproveitamento.

Em termos históricos, o conjunto foi proposto em 1960 à Prefeitura da cidade como resposta a demandas de grupos de teatro amador.

O arquiteto responsável, *Oswaldo Correia Gonçalves* convidou *Júlio Roberto Katinsky* e *Abraão Sanovicz*, que mantinham uma sociedade em São Paulo e já vinham trabalhando em projetos institucionais.

O partido adotado baseou-se em experiências como as propostas de *Eric Mendelsohn*, e da equipe de *Walter Gropius* e *Marcel Breuer* para o concurso do Palácio dos Soviets (1931); do Teatro Castro Alves em Salvador, do arquiteto *José Bina Fonyat Filho* (1958); e do Teatro Nacional de Brasília, desenvolvido por *Oscar Niemeyer* (1960).

Figura 45 - Proposta de *Eric Mendelson* para o Palácio dos Sovietes, 1931

FONTE: <https://coisasdaarquitetura.wordpress.com/2011/09/05/concursos-marcantes-do-seculo-xx/>
Acesso 10 de janeiro de 2019.

Em linhas gerais, o partido envolveu não apenas os espaços cênicos mas a uma série de ambientes voltados à administração e à formação profissional.

Assim, além da sala de espetáculo principal foram criadas escolas de figurino, cenografia, dança, centros de arquivo e sistematização de informações (como a Hemeroteca e o Museu da Imagem e do Som), que ao longo dos anos também deram espaços para instituições públicas como o *Conselho de Defesa do Patrimônio Cultural de Santos* (CONDEPASA).

Figura 46 - Teatro Municipal de Santos (corte)

FONTE: Acervo PRODESAN, Santos.

Em termos tecnológicos, a proposta também trouxe avanço, como o uso pioneiro de sistemas de protensão desenvolvidos pelo engenheiro *Figueiredo Ferraz* para garantir a estabilidade de grandes balanços, que envolviam inclusive extensas empenas.

Parte da área externa foi ocupada por uma marquise influenciada pela solução do *Parque do Ibirapuera*, sob a qual situa-se o *Centro Cultural Patrícia Galvão*. Esse recurso foi valorizado pela imprensa especializada e o projeto recebeu a menção honrosa na 1ª Bienal de Teatro da Bienal de Arte de São Paulo, em 1961²⁰.

Em suma, o projeto apresenta valores históricos e estéticos que guardam relação com a própria evolução da arquitetura modernista no país, e manteve intenso diálogo com correntes internacionais, mostrando-se criativa e inovadora, principalmente na tecnologia de concreto armado.

Tal percepção fez com que o projeto de reuso contribuísse para uma reocupação que respeitasse o passado, inclusive liberando a área de camarins, ao mesmo tempo em que permitisse a expansão das atividades de gestão pública, tendo em vista a própria urbanização contemporânea.

²⁰ Informações fornecidas pelo arquiteto *Julio Roberto Katinsky* ao longo do trabalho.

2.4.2 PLANO DIRETOR PARA O REUSO DO EQUIPAMENTO

A imagem a seguir evidencia o que será preservado (os elementos vermelho e azul); e uma nova edificação (em verde), que abrigará a Secretaria de Cultura, hoje alocada nos camarins do Teatro.

Entretanto, em virtude do nível de deterioração das peças em concreto, foi acordado que a primeira etapa teria por objetivo frear o processo de degradação física do edifício.

Logo, os primeiros esforços voltar-se-iam justamente ao seu restauro, principalmente de elementos externos do Teatro Brás Cubas, como cobertura, empenas laterais e brises, uma vez que constituíam os elementos mais degradados.

O Centro Cultural Patrícia Galvão (em vermelho) foi deixado para um segundo momento, cujo restauro seria seguido da modernização dos equipamentos que se encontram sob a laje.

E por fim, a construção do novo edifício administrativo (verde), que permitiria a retomada dos espaços dos camarins pelas atividades originais, uma vez que hoje eles estão ocupados pelo *staff* da própria Secretaria de Cultura Municipal.

Figuras 47 e 48 - Teatro Municipal de Santos: esquema do Plano Diretor proposto e implantação, 2018

FONTE: Prefeitura Municipal de Santos

É importante perceber que tal ordenamento foi concebido a partir de diretrizes que estabelecem elementos “macro”, voltados ao ordenamento de todos os serviços, bem como a coerência que partes estabelecem com o conjunto.

Esse Plano foi concebido em 2013, quando iniciaram-se as tratativas sobre possível contratação. Assim, quando ela aconteceu em 2018, os raciocínios gerais sobre a forma de articularem-se as distintas frentes de serviço estavam devidamente organizados.

Por exemplo, os serviços de restauro dos elementos em concreto associaram tanto os problemas estruturais quanto as questões estéticas de intervenção naquelas estruturas.

A equipe de projetistas propôs um conjunto de tratamentos específicos que também consideravam a necessidade de produzir resultado que fosse homogêneo, mas que não parecesse artificial.

Tais preocupações têm sido características de projetos envolvendo a recuperação do concreto armado, como a restauração do Convento de *La Tourette*, projetado por *Le Corbusier* e construído entre 1953-60, que passou por recentes trabalhos sob coordenação do arquiteto *Didier Repellin* (GIANECCHINNI, 2018).

Nesse aspecto, o Plano Diretor do projeto de Revitalização do Centro de Cultura Patrícia Galvão se destacou pela produção de uma visão crítica acerca dos aspectos históricos e estéticos envolvidos, ainda que o bem não fosse tombado, e da preocupação com sua viabilidade técnica e econômica.

2.5 CONSIDERAÇÕES GERAIS SOBRE TEORIAS DO REUSO E A FORMULAÇÃO DE PLANOS DIRETORES

Uma breve síntese dos aspectos discutidos nesse capítulo: os ciclos de constituição e obsolescência, assim como as ações de reuso, fazem parte da história da urbanização.

Através das intervenções de *Cassiodoro* em Roma, a emancipação burguesa na Itália entre os séculos XVI e XVIII, mas principalmente com as intervenções nas regiões centrais a partir de 1842 em Londres, explicita-se que a cidade é palco de danças constantes de renovação e ressignificação do patrimônio imobiliário.

É matéria que por si representa campo complexo e estimulante de investigações multidisciplinares importantes para a compreensão de determinadas noções, como *Modernidade* e *Modernização*, que caracterizam profundas mudanças nas relações urbanas nos mais diversos campos: economia, tecnologia, estética, administração públicas, dentre outras.

Contudo, o sentido de modernização que desperta nosso maior interesse está intimamente relacionado às mudanças de escala resultantes do impacto da revolução industrial no mundo urbano, especialmente na passagem do século XIX para o século XX.

É nesse período em que surgem visões em torno de mudanças nos tecidos urbanos voltadas ao atendimento de demandas sociais decorrentes da explosão das taxas de incremento demográfico nos grandes centros, resultando não apenas em obras de infraestrutura e produção habitacional, mas em verdadeira revolução no âmbito das relações produtivas no mercado imobiliário.

A modernização das áreas históricas das capitais europeias, e posteriormente americanas, decorre de alterações que abordaram aspectos legais, econômicos e urbanísticos, promovendo arranjos espaciais cuja qualidade encontra-se justamente no seu sentido de conjunto (e na articulação das partes que o compõe).

A partir da segunda metade do século passado, surgem embates em torno da preservação de edifícios e monumentos importantes do ponto de vista cultural, tendo em vista a expansão do capitalismo rumo à emergente indústria da construção civil. Não à toa, foram publicados documentos condenando tendências predatórias do mercado imobiliário que, em seu processo de acumulação e expansão, reduziu a cidade a objeto de troca.

Paulatinamente, profissionais e estudiosos da cultura colocaram-se contra tal postura predatória e contribuíram ao longo de décadas para arranjos civilizados em que interesses culturais e econômicos pudessem concorrer para a produção de espaços qualificados em torno de princípios aparentemente antagônicos como *Preservação e Renovação*.

Nas primeiras décadas do século XXI, o reuso torna-se elemento relevante da agenda profissional, que encontra apelo significativo na reciclagem de edifícios e áreas modernas, em virtude da própria intensidade dos fenômenos urbanos a partir da Revolução Industrial.

Nesse cenário, destacam-se movimentos como o DOCOMOMO e os Congressos Internacionais de Reuso. Mas também se percebe a carência em torno do debate em escala urbana e da inexistência de ferramentas efetivas de reutilização de áreas modernas no Brasil, providas de infraestrutura, porém, obsoletas.

Seja pelos nossos esforços de aprofundamento teórico, ou mesmo por experiências profissionais recentes propomos o PDR como instrumento efetivo de intervenção nessas áreas, partindo sempre da leitura e da valoração do existente para então formularem-se os critérios de intervenção que se mostrem capazes de integrar ações tão diferentes como de salvaguarda do existente e de criação de espaços novos.

Logo, compreendemos que tanto as análises críticas dos processos de obsolescência das estruturas urbanas quanto a sistematização de critérios de intervenção nessas áreas

constituem duas etapas complementares de um mesmo processo de projeto, o que desenvolveremos nos próximos capítulos em uma área específica da cidade de São Paulo.

3 PDR I: DIAGNÓSTICO DO EIXO AROUCHE - PRAÇA RAMOS DE AZEVEDO

A nossa primeira abordagem define o reuso como resposta histórica a ciclos de constituição e obsolescência de determinadas áreas da cidade. Essa é a concepção que fundamenta o trabalho de diagnóstico do PDR.

Não se trata de análise sociológica, ou antropológica, mas de esforço crítico em torno dos fenômenos gerais que resultaram a deterioração física da área; para então formularmos as premissas de intervenção.

Assim, é fundamental compreender que sua morfologia atual resulta de um amplo processo de modernização da cidade de São Paulo entre as décadas de 1930-70.

Naquele momento, a região foi dotada de infraestrutura urbana, espaços e equipamentos públicos, comércio e serviços diversificados, e extenso patrimônio edificado.

O curioso é que pouco tempo depois da consolidação desse tecido urbano, na década de 1970-80, assistiu-se a sua prematura obsolescência (REIS FILHO, 1978).

Compreender o *porquê* e *como* isso aconteceu é o principal objetivo desse capítulo, que discutirá o processo em termos de:

- a) ***Antecedentes Históricos***, em que apresentaremos uma visão geral da urbanização no período que se estende de 1930 a 1970;
- b) ***Evolução do Tecido Urbano***, onde discutiremos as mudanças nas relações espaciais em termos da dicotomia público x privado;
- c) ***Infraestrutura e Patrimônio edificado***, na qual apresentaremos aspectos importantes para a definição dos elementos a serem trabalhados no Plano Diretor de Reuso
- d) ***Projetos e Programas recentes***, onde versaremos sobre os esforços empreendidos nas últimas décadas para a melhoria das condições urbanas locais.

3.1 ANTECEDENTES HISTÓRICOS

FIGURA 49 - Edifício Gustavo Capanema

FONTE: <https://www.archdaily.com.br/br/902687/palacio-gustavo-capanema-sera-um-dos-palcos-do-27o-congresso-mundial-de-arquitetos-uia-2020-rio>
Acesso em 10 de janeiro de 2021.

No Brasil, muitas vezes, *modernidade* e *modernismo* são utilizados como sinônimos, uma vez que ocorreram simultaneamente no país a partir da década de 1930-40. A construção do edifício *Gustavo Capanema* no Rio de Janeiro e a reorganização das regiões centrais de muitas capitais brasileiras, por exemplo, são aspectos desse processo de desenvolvimento social, em que arquitetos e urbanistas modernos desempenharam importante papel.

Como veremos a seguir, a configuração espacial do centro da cidade de São Paulo (principalmente, na região em análise) resulta desse movimento, e envolveu mudanças na industrialização, na legislação urbana e no mercado imobiliário local.

Figura 50 - Largo do Arouche, 1959

FONTE: <https://spcity.com.br/a-historia-do-largo-do-arouche/>
Acesso em 10 de janeiro de 2021.

Pode-se dizer que a área do Largo Arouche foi berço de inovações na produção do tecido urbano, especialmente, em termos da instituição dos primeiros condomínios da cidade, o que se tornou elemento crítico para as futuras políticas urbanas.

Em linhas gerais, sua urbanização data de 1804, com a implantação do primeiro loteamento da cidade na região do Largo do Arouche. Segundo *Vicente de Paula Vicente de Azevedo* (p.476, 19...?):

Morava o Dr. Rendon em uma grande chácara próxima ao actual largo do Arouche, na Villa Buarque. Ao contrário, do que se pensa, não foi o General Rendon quem doou á Câmara Municipal o terreno transformado mais tarde em lindo largo. Foram suas irmãs, as quaes doaram também o terreno do Jardim Publico, mandado construir pelo Presidente da Provincia Lucas Antônio Monteiro de Barros, em 1825, tendo sido o General Rendon seu 1.º director; bem como o chão destinado ao Hospital Militar, prédio que passou a servir de Seminário das Educandas, dando o nome á rua. O largo do Arouche assim se chamou por não haver sobrenome comum a todas as irmãs do General. O que não era cabível é, por exemplo, chamar-se Largo das Meninas da casa verde...

A iniciativa foi concebida a partir da adoção de extensos lotes que abrigariam as residências de famílias abastadas, vinculadas à produção cafeeira. Além disso, a região foi

beneficiada por novas vias de acesso e de espaços de convivência, que se mostrariam bastante favoráveis ao desenvolvimento de um tecido urbano particular para a época. O Largo do Arouche, por exemplo, foi idealizado como área de manobras do exército e era conhecido como Praça da Artilharia.

Contudo, o sentido de modernidade com que trabalhamos decorre de novas formas de articulação entre a arquitetura e o urbanismo praticados nas décadas seguintes, quando a região foi marcada pela verticalização ao longo de vias alargadas, com a introdução de edifícios de uso misto que privilegiavam os espaços de convivência no nível térreo, além de um novo sistema de espaços públicos (MEYER; CUNHA; FONTENELE, 2018).

Tal processo aconteceu em diferentes frentes. No campo urbanístico, por exemplo, concorrem eventos como o *Plano de Avenidas* (1935 – 45) e a *Lei do Inquilinato* (1942) para a estruturação das bases materiais a partir das quais a arquitetura moderna se desenvolveu.

O *Plano de Avenidas* foi implantado pelo prefeito Francisco Prestes Maia a partir de estudos desenvolvidos na década de 1920-30 pela Secretaria de Vias Públicas da Prefeitura Municipal de São Paulo, que criava um anel viário em torno do centro da cidade, e do qual partiriam vias radiais estruturadoras da expansão urbana.

A proposta, diferente do que ocorreria em áreas históricas das capitais europeias, promoveu o alargamento de vias existentes e não a destruição das áreas consolidadas uma vez que estas não eram medievais (MEYER; CUNHA; FONTENELE, 2018).

Segundo Nabil Bonduki ações como essas geraram (1994, p.723): “... um inusitado movimento imobiliário, valorizando os imóveis na zona de intervenção. Foram abertas ou alargadas dezenas de vias que visavam ampliar o centro de negócios e revitalizar zonas...consideradas deterioradas.”

Parte desse fenômeno estava relacionada a mudanças na organização da propriedade urbana, a partir da promulgação da Lei do Inquilinato de 1942.

A lei fez parte de um conjunto de ações voltadas a capitalização dos investimentos públicos em torno de atividades industriais, em detrimento da cultura rentista que caracterizava o mercado imobiliário até então.

Seu principal feito foi o congelamento do valor dos alugueres, o que desestimulou esse tipo de investimento e criou as condições para o início das incorporações imobiliárias, que significam a criação de condomínios com matrículas individualizadas (OKANO, 2007).

Isso produziu alterações sensíveis no tecido urbano. Entre 1940 e 1950, foram construídos na cidade inteira 414 edifícios.

Desse total, cerca de 30% eram de uso misto (comércio no térreo/residencial nos andares superiores).

No Centro, a porcentagem de edifícios residenciais construídos chegou a 50%, localizados em áreas que permitiam a verticalização sem limites impostos pelos recuos laterais, aumentando as possibilidades de adensamento da região.

Figura 51 - Plano de Avenidas, 1945

FONTE: ZMITROWICZ e BORGHETTI

A partir da década de 1950-60, contudo, “a explosão metropolitana” alterou o ritmo da verticalização no centro. A mancha urbana se redefinia pelos processos de dispersão populacional com a ocupação de novas áreas periféricas. Nesse período foram construídos

1838 edifícios em toda a cidade, mas a porcentagem de novos edifícios na região central reduziu-se significativamente (OKANO, 2007).

Ao mesmo tempo em que surgiam novos condomínios residenciais, se observava o alinhamento das políticas de transporte urbano aos interesses da indústria automobilística.

Desde 1939, o Prefeito Prestes Maia desejava estabelecer novos parâmetros para o sistema de transportes local. Para tanto, criou a Comissão de Estudos de Transportes Coletivos do Município de São Paulo (CETS), e pouco depois, em 1946, foi revogada a licença da *Light* para gerir os transportes públicos, o que estimulou o aparecimento de uma nova protagonista, a Companhia Municipal de Transportes Coletivos (CMTC), fundada pelo Prefeito Abrahão Ribeiro.

As novas políticas de transporte foram determinantes da atual configuração da região. Por exemplo, até 1947, 65% da população utilizava os bondes elétricos, que estavam bastante integrados ao sistema de espaços públicos existentes na região central.

Esse cenário foi radicalmente modificado em uma década, quando o sistema de transporte coletivo passou a se basear no uso de ônibus.

Dessa maneira, em pouco tempo, o centro tornou-se uma região de passagem, assumindo papel estruturador de todo o transporte da cidade.

Segundo as pesquisadoras Regina Meyer e Marta Dora Grostein (2010, p.25), “Os diagnósticos apontavam para a necessidade de abandonar o velho conceito de circular ao redor do Centro que visava ... a proteger os tecidos urbanos antigos, impróprios para novas escalas do transporte público de massa e das frotas de veículos”.

A implantação do sistema de transporte metropolitano, ao lado da substituição dos bondes elétricos pelos ônibus, acarretou profundas modificações no uso de espaços públicos, como praças e largos, que paulatinamente se tornaram terminais de passageiros.

Na região de estudo, por exemplo, a Praça de República se transformou em importante estação de passageiros destinados originalmente à linha Leste – Oeste (e mais recentemente, a linha amarela). As grandes obras de engenharia alteraram o sentido de convivência originalmente idealizado para os espaços públicos do centro (BORGHETTI; ZMITROWICZ, 2010).

Figura 52 - Edifício Esther, 1938

FONTE: arquivo.arq.br/edificio-esther?lightbox=imagemcm.
Acesso em 10 de janeiro de 2021.

Tais mudanças também espelham o desenvolvimento das atividades imobiliárias. Surgiram inovações bancárias para a expansão de crédito para a construção civil. Em 1945, os empresários *Octavio Frias Oliveira* e *Orozimbo Roxo Loureiro* fundaram o *Banco Nacional Imobiliário* (BNI), como agente financiador de empreendimentos concebidos à luz das alterações de escala que caracterizavam a urbanização paulista. Não à toa, as recém-criadas incorporadoras passaram a contratar arquitetos modernistas para desenvolver seus projetos.

Figura 53 - Edifício Copan, 1966

FONTE: <https://efemeridesdoefemello.com/2016/05/25/edificio-copan-50-anos/>
Acesso em 10 de janeiro de 2021.

Mesmo antes da Lei do Inquilinato, já existiam edifícios como o Esther (1938), projetado com grande adesão aos princípios modernistas pelos arquitetos *Álvaro Vital Brazil* e *Adhemar Marinho*. Mas foi a partir de 1945 que o número de experiências se multiplicou resultando edifícios como o Califórnia (1953), Montreal (1954), Triângulo (1955), Eiffel (1956) e Copan (1966), concebidos por *Oscar Niemeyer*; os edifícios Jaçatuba (1942), ABC (1949) e Renata Sampaio Ferreira (1956), projetados por *Oswaldo Arthur Bratke*; o edifício Italia (1965), por *Franz Heep*, a Galeria Metrópole (1956), por *Salvador Candia e Gian Carlo Gasperini*; e tantos outros profissionais brasileiros e europeus emigrados que contribuíram para a morfologia que ainda hoje encontramos na região (LORES, 2017).

Segundo Raul Juste Lores, naquele momento (2017, p. 56): “Os arquitetos filiados ao Partido Comunista e os incorporadores capitalistas haviam criado uma relação de produzir mútuos benefícios. O mundo se surpreendia com o raro alinhamento dos astros do capital com

os do talento no Brasil”, condição que se estendeu até a década de 1970-80, quando outras áreas da cidade passaram a ser valorizadas pelo mercado imobiliário.

Figuras 54 e 55 - Galeria Metrôpole, 1956

FONTE: <https://www.arquivo.arq.br/galeria-metropole>
Acesso em 10 de janeiro de 2021.

Note-se que essa é característica inusitada da modernização paulista: a aproximação entre a arquitetura moderna e o mercado imobiliário se deu a partir do interesse em se desenvolver modelos de adensamento e verticalização alinhados às práticas internacionais. Nesse aspecto, pode-se afirmar que existem elementos de interesse cultural relacionados às novas formas de integração entre a arquitetura e o urbanismo modernos (FONTENELE, 2010, p.249):

“A arquitetura moderna do centro de São Paulo, construída entre as décadas de 1930-60, vinculada diretamente ao novo traçado urbano e à legislação modificada a partir da execução do Plano de Avenidas, estabeleceu novas funções para seus pavimentos térreos e garantiu uma relação intensa entre o edifício e o espaço urbano.”

Foram concebidos padrões de integração entre arquitetura e urbanismo alinhados a segmentos internacionais que favoreciam a maior “permeabilidade” entre os espaços públicos e privados, um elemento que se mostra de grande relevância para as propostas de reciclagem da área, como poderemos verificar no âmbito dos critérios e intervenção idealizados.

Parte expressiva dos edifícios construídos ao longo das vias ampliadas foi concebida com uso misto, normalmente com serviços dispostos em galerias nos pavimentos inferiores,

integrados a tipologias habitacionais ou escritórios nos pavimentos superiores. Isso resultou em morfologia típica daquele período no país.

Tal processo implica dois tipos de valores inerentes à sua história e a qualidade de seu patrimônio edificado: Aspectos da própria modernização da área como parte de um processo nacional bastante profícuo, que permitiu boas soluções arquitetônicas e urbanísticas; Elementos econômicos, principalmente ao considerarem-se as possibilidades de reutilização desses mesmos espaços, uma vez que esse acervo pode ser adaptado a usos e ocupações contemporâneas.

A seguir discutiremos as mudanças históricas desse tecido urbano (REIS FILHO, 1997).

3.2 EVOLUÇÃO DO TECIDO URBANO (1930-2020)

Como observado, a partir da década de 1930-40, a cidade de São Paulo passa por mudanças quantitativas e qualitativas, que podem ser verificadas na organização de elementos como o sistema viário e o ordenamento dos lotes urbanos.

Verifica-se no mapa a seguir, em 1930, já existiam alguns dos principais espaços públicos da região (o *Largo do Arouche* e a *Praça da República*) bem como as principais vias de circulação, como a *Rua São Luiz*, *Av. São João* e *Rua Ipiranga*.

Muitas dessas vias foram criadas ainda nos loteamentos do século XIX, bem como seus espaços públicos.

A população da cidade era inferior a um milhão de habitantes, (o que não diminui o caráter explosivo do incremento das taxas de crescimento demográfico), e os lotes urbanos do centro novo variavam entre pequenos e grandes.

Esses últimos se mostrariam fundamentais para a constituição da morfologia atual, concebida como parte de um processo de intenso adensamento e verticalização do centro da cidade.

Apesar de “parecido” com o tecido das décadas futuras, naquele momento ainda não existiam espaços de qualidade como a *Praça Dom José Gaspar*, e a mobilidade se baseava no sistema de bondes elétricos, que eram determinantes da própria feição dos espaços de convivência, uma vez que suas paradas não reproduziam o modelo que se instauraria com os terminais rodoviários nos anos seguintes.

Avenida Ipiranga - 1939

Praça Ramos de Azevedo - 1938

Alargamento da Av. Ipiranga - 1940

Rua XV de Novembro - 1938

Colégio Caetano de Campos - 1939

Fonte:
http://www.hagopgaragem.com/sp_diversos1.html

Década de 1930 - SARA Brasil

EVOLUÇÃO DO TECIDO URBANO 1/4 - DÉCADA DE 1930

- Área Edificada
- Praças e Áreas Verdes
- Intervenções do Plano de Avenidas
- Área de Intervenção (projeto)
- Malha Férrea (bonde)

Linhas de bonde - MAPA SARA 1930

Obras de assentamento de trilhos de bonde na Rua São João. Ao fundo, a antiga Igreja de Nossa Senhora do Rosário dos Homens Pretos. Data: 1900

Bondes elétricos circulando em frente ao escritório central da Light, atualmente, o Shopping Light. Data: 1929

Bonde elétrico da Light, modelo "camarão". Sem data

Bonde elétrico e ônibus na Avenida São João. Sem data

Interior de bonde da Light. Data 1938

Fonte: <http://www.emae.com.br/images/eXPOSI-CAO%20DOS%20BONDES/Ex-posi%C3%A7%C3%A3o%20Bondes%20EI%C3%A9tricos%20em%20S%C3%A3o%20Paulo.pdf>

O sistema de bondes favorecia o acesso por todo o centro novo promovendo boa circulação e qualificação dos espaços urbanos.

Entretanto, a partir da década de 1950-60, como mencionado, o cenário foi drasticamente alterado: a expansão da indústria automobilística e a implantação dos alargamentos de vias como a Avenida Ipiranga, previsto no Plano de Avenidas; a Lei do inquilinato de 1942; e o desenvolvimento de um mercado imobiliário moderno, alteraram significativamente a conformação dos lotes urbanos.

Muitas das grandes propriedades foram desmembradas, dando origem a condomínios verticais ao longo de eixos como a já mencionada Avenida Ipiranga e a Avenida São Luiz, essa última em um padrão de urbanização de alta qualidade, que chama a atenção nos dias de hoje (LEFRÈVE, 2006).

Nesse caso, é evidente o impacto das mudanças no modo de se produzir a cidade, isto é, com alterações legais, econômicas e urbanísticas, em um momento raro de encontro entre o mercado imobiliário e a vanguarda da arquitetura moderna da cidade.

Mesmo nos “miolos de quadra” é perceptível tal impacto, através de processo de adensamento com edifícios mais baixos quando comparados com as áreas beneficiadas pelo Plano de Avenidas, mas ainda assim já diferentes quando comparada com as décadas anteriores.

A crescente substituição dos bondes elétricos por ônibus alterou particularmente os espaços de convivência, que em certas situações tornaram-se terminais rodoviários, perdendo muito da qualidade primitiva.

Espaços como a Praça da Sé e o próprio Vale do Anhangabaú são bons exemplos do prejuízo urbano naquele momento, quando referenciado pela qualidade de convivência nos espaços abertos. Assim, é digna de nota a consolidação de espaços públicos, como na Praça Dom José Gaspar, que sedia a biblioteca Municipal Mario de Andrade, projetada pelo arquiteto *Jacques Pilon* em 1936. É a partir de então que o tecido urbano que hoje conhecemos é produzido.

Vale do Anhangabaú - 1950

Avenida Ipiranga - 1950

Praça da República - 1952

Largo do Arouche - 1959

Década de 1950 - VASP Cruzeiro

Fonte:
http://www.hagopgaragem.com/sp_diversos1.html

EVOLUÇÃO DO TECIDO URBANO 2/4 - DÉCADA DE 1950

- Área Edificada
- Praças e Áreas Verdes
- Intervenções do Plano de Avenidas
- Área de Intervenção (projeto)
- Malha Férrea (bonde)

Entre as décadas de 1960-70, a população da cidade era da ordem de 6 milhões de habitantes, dispersos por vasto território municipal, mas a articulação de todos os elementos de mobilidade encontrava-se no centro. É nesse momento que se inicia a implantação do sistema de transporte metropolitano, com duas linhas ortogonais, que cortam São Paulo nas direções NORTE-SUL e LESTE – OESTE (e que iniciarão sua operação efetiva na década seguinte).

Na Praça da Sé, por exemplo, a execução da mais importante estação de metrô da capital impactou drasticamente no desenho urbano daquele espaço público. Porém, não se pode dizer que o impacto no centro novo tenha se dado da mesma maneira.

Estações como República e Anhangabaú, ambas da linha LESTE – OESTE, apesar de grandes, mantiveram as principais características de espaços públicos como a Praça da República e o Largo da Memória.

O curioso é que ao final desse período, quando todo o patrimônio edificado e a infraestrutura necessária foram instalados, inicia-se um processo de esvaziamento e empobrecimento da região. Foi nesse momento que se iniciou um precoce ciclo de obsolescência de um tecido urbano moderno, bastante consolidado.

Em grande medida, creditamos tal processo a uma característica marcante das políticas de melhoria urbana da história de São Paulo a partir da passagem do século XIX para o XX. O crescimento explosivo da população e a crescente necessidade de expansão da área urbana se mostrou um negócio cuja escala era impensável para as elites econômicas e políticas locais.

Em outras palavras, as possibilidades de expansão do mercado imobiliário se mostravam tamanhas que foram ocupadas por ações que não previam a necessidade de manter as boas qualidades de áreas historicamente estruturadas.

Em grande medida, porque o mercado imobiliário assumiu posturas predatórias ao frequentemente desrespeitar o patrimônio edificado, uma vez que as possibilidades de ganho em novas áreas eram enormes. E o próprio Estado favoreceu o desenvolvimento de tais posturas, deixando de promover ações de preservação nas áreas mais centrais da cidade.

Vale do Anhangabaú - 1970
Vista a partir da Av. Prestes Maia

Rua Cel. Xavier de Toledo - 1970

Avenida Ipiranga - 1970

Fonte:
<https://www.hypeness.com.br/2017/12/fotos-incriveis-mostram-como-era-sp-no-inicio-dos-anos-1970/>

Vale do Anhangabaú - 1970

Avenida São João - 1970

Década de 1970

0 100 200

EVOLUÇÃO DO TECIDO URBANO 3/4 - DÉCADA DE 1970

- Área Edificada
- Praças e Áreas Verdes
- Intervenções do Plano de Avenidas
- Área de Intervenção (projeto)

A partir dos anos 2000, a grande mudança não se dá no âmbito do tecido urbano, mas do incremento da mobilidade através da instalação da linha amarela do metrô, que se integra com outras grandes estações como *República* e *Luz*, ainda que do ponto de vista da organização das áreas públicas, pouco tenha afetado.

O centro não representava mais um ponto de articulação da metrópole, ainda que estações como Sé, República e Luz cumprissem grande papel na integração do sistema metropolitano com o de transporte ferroviário.

Desde então, pouco se alterou o tecido urbano. As principais modificações ocorreram de 1930 a 1950, a partir de mudanças drásticas nos sistemas de mobilidade, alterações da legislação urbanística e da reorganização dos lotes urbanos para atender a certos segmentos do mercado imobiliário voltados a verticalização e adensamento do Centro Novo.

CORTE A - Av. Vieira de Carvalho
esc.: 1:2500

CORTE B - Av. Vieira de Carvalho
esc.: 1:2500

CORTE C - Rua Marconi
esc.: 1:2500

CORTE D - Rua Marconi
esc.: 1:2500

Década de 2000 - Mapa digital da cidade

EVOLUÇÃO DO TECIDO URBANO 4/4 - DÉCADA DE 2000

- Área Edificada
- Praças e Áreas Verdes
- Intervenções do Plano de Avenidas
- Área de Intervenção (projeto)

3.3 INFRA-ESTRUTURA E PATRIMÔNIO EDIFICADO

Figura 56 - Lançamento da empresa BKO no Largo do Arouche, 2018

FONTE: <http://www.4housemoveis.com.br/imovel/apartamento-residencial-venda-republica-zona-centro-sao-paulo-sp/AP0577>

Acesso em 10 de janeiro de 2019.

Nas últimas duas décadas, agentes do mercado imobiliário perceberam o potencial de desenvolvimento de negócios na região, tendo em vista a disponibilidade de infraestrutura e a qualidade de certos arranjos espaciais.

Grupos como *Setin Incorporadora*, *BKO Incorporadora*, *Tegra* e *TPA* investiram no lançamento de edifícios residenciais no centro histórico de São Paulo. Grosso modo, a tipologia predominante corresponde a unidades pequenas, de até 35 m², voltados a públicos específicos, como jovens, casais sem filhos e funcionários públicos.

Nações Unidas (ONU), que prevê como densidades da ordem de 450 hab. /ha, coeficiente adotado por nós como referência para o desenvolvimento do presente PDR (NOBRE, 20...?)

A queda da população residente na região de estudo, assim como boa parte daquela residente nos distritos Sé e República, foi acompanhada por perdas econômicas significativas nos últimos anos. Para a pesquisadora *Beatriz Kara José* (2010), as famílias residentes empobreceram sensivelmente, o que foi acompanhado por um processo de esvaziamento em direção a outros bairros.

Esse tipo de fenômeno é evidente durante à noite, quando as vias comerciais ficam absolutamente vazias, o que evidencia a ausência de políticas urbanas de caráter sistêmico, capazes de estimular novos usos e ocupações não apenas no expediente comercial, mas também no período noturno e nos finais de semana.

Isso não significa que a complexidade local tenha desaparecido. Pelo contrário: ainda hoje, a área é marcada por grande heterogeneidade em termos econômicos e culturais, exigindo análises aprofundadas em torno dos agentes e comunidades mais relevantes.

Para ilustrar, pode-se citar fenômeno de imigração de populações de países da América Latina e da África que se estabeleceram na região, especialmente na região da Sé (IRI, 2017), que nos últimos anos passaram a atribuir características bastante próprias às dinâmicas locais.

Esse tipo de fenômeno, aliado a outras tantas carências sociais presentes na região, tem sido objeto de esforços públicos para o atendimento de demandas sociais emergentes, especialmente à produção de unidades habitacionais de interesse social, tendo em vista a necessidade de acolhimento social de muitos indivíduos.

Parte dessa discussão acontece em torno do reaproveitamento de edifícios subaproveitados ou mesmo abandonados, a partir de operações de modernização desses elementos. Por exemplo, nos últimos 20 anos, a PMSP lançou programas como o *Renova Centro* (2009) baseado em ações de reforma de 55 edifícios abandonados com o objetivo de produzir até 2500 novas unidades habitacionais destinadas a famílias que se encontravam em situação de maior vulnerabilidade.

A ação capitaneada pela Companhia Metropolitana de Habitação de São Paulo (COHAB), durante a presidência do Engenheiro *Ricardo Pereira Leite*, com o apoio do então prefeito *Gilberto Kassab*, promoveu o DECRETO Nº 51.136, DE 23 DE DEZEMBRO DE 2009 para a desapropriação daqueles edifícios.

Infelizmente, pouco foi produzido.

A adoção de modelo de financiamento subsidiado para Habitação de Interesse Social (HIS), através da Caixa Econômica Federal (CEF) não despertou o interesse das construtoras em virtude dos riscos de se intervir em estruturas antigas e as baixas margens de ganho estabelecidas.

Em outras palavras, ficou evidente a necessidade em se estabelecer novos entendimentos entre os agentes públicos e privados para que políticas desse tipo, na escala necessárias fossem viabilizadas.

Naquele momento, também foram organizadas algumas experiências privadas, porém, voltadas à produção de unidades de Habitação de Mercado Popular (HMP), cujo valor de comercialização é mais alto.

Figura 57 - Residencial Américo Simões, 2007

FONTE: Acervo Roberto Toffoli Simoens da Silva.

Em empreendimentos como o Residencial Américo Simões, produzida pela *Casatual Incorporações e Construções*, um antigo hotel projetado e construído pelo Escritório Técnico

Como observado, o apelo comercial de tais operações decorre da disponibilidade de serviços, atividade predominante registradas no mapa anterior (em vermelho).

Também existem espaços de uso misto (laranja), além de áreas residenciais de médio e alto padrão (azul) e equipamentos públicos (roxo).

É necessária a ampliação das áreas de uso misto, transformando as áreas em vermelho para a cor laranja, pois a vitalidade da região está vinculada a disponibilidade da infraestrutura e desses serviços, que são utilizados predominantemente durante os dias da semana²³.

Em termos dos equipamentos, como se pode verificar na prancha elaborada para a tese, fazem parte a *Praça da República*, a *Praça Dom José Gaspar*, as estações de metrô *República* e *Anhangabaú*; o *Teatro Municipal de São Paulo*, a *Biblioteca Mário de Andrade* e o *SESC 24 de Maio*.

Como se pode observar na prancha 6, localizada na próxima página, a área é de fácil acesso dada a farta oferta de elementos de mobilidade urbana.

Entretanto, dentre os pontos nevrálgicos para se compreender as dificuldades em se envolver a iniciativa privada em ações de reciclagem da arquitetura e do urbanismo em escala compatível com a urbanização do perímetro, reside a ausência de políticas globais de preservação da área a partir da convergência de tombamentos nas instâncias municipal, estadual e federal.

Isto é, não se trata de minimizar a relevância desse instrumento de proteção dos elementos urbanos e ambientais de valor coletivo, mas de enfrentar uma realidade complexa que envolve equipes e entendimentos técnicos diferentes no âmbito do Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional (IPHAN); do Conselho de defesa do Patrimônio Histórico, Arqueológico, Artístico e Turístico do estado de São Paulo (CONDEPHAAT); e do Conselho Municipal de Preservação do Patrimônio Histórico, Cultural e Ambiental da Cidade de São Paulo (CONPRESP).

²³ Como mencionado, o período noturno e os finais de semana acabam por corroborar a percepção de abandono que a sociedade tem em relação ao bairro.

INFRAESTRUTURA E MOBILIDADE EXISTENTE:

- Rede cicloviária
- Linha 1 Azul METRÔ
- Estação linha 1
- Linha 2 Vermelha METRÔ
- Estações linha 2
- Linha 4 Amarela METRÔ
- Estações linha 4
- Pontos de ônibus
- Bicicletário ou paraciclos do Metrô
- Perímetro do PDR - Eixo Arouche - Praça Ramos de Azevedo
- Áreas de estacionamento particular
- Calçadas
- Vale do Anhangabaú
- Praças e áreas verdes

Fonte: Mapa elaborado pelo autor a partir de dados do Geosampa

PRANCHA 6

Tais elementos representam aproximadamente 160 edifícios, protegidos lote a lote, ou então a espaços públicos que dispõem de resoluções de tombamento específicas para o conjunto que a constituem.

Para cada órgão, particularmente o CONDEPHAAT e o CONPRESP, são feitas análises específicas que, apesar da crescente convergência, frequentemente apresentam diferenças.

Mapa 6 - Bens Tombados e em processo de tombamento e Área Envolvente CONDEPHAAT

Legenda

- Bem Tombado
- Bem em processo de tombamento (APT)
- Área em processo de tombamento (APT / Estudo)
- Área Envolvente

FONTE: Mapa GeoSampa – Base Patrimônio Cultural
Acesso em 22 de abril de 2021.

Importante: não se trata de discutir cada um dos tombamentos tão pouco a evolução das políticas de preservação para a área (o que constitui por si objeto de outra tese).

Nosso objetivo é explicitar a complexidade do cenário atual e desde já indicar a necessidade de ações que integrem as instituições envolvidas, bem como a produção de instrumentos de preservação constituído a partir do consenso de todas as instâncias politico-administrativas.

Essa ideia está na base da criação de instrumentos de preservação em escala urbana, como o próprio PDR, uma vez que se fazem urgentes soluções de conjunto que simplifiquem determinados cenários e favoreçam licenciamentos mais céleres.

Ou seja, qualquer projeto em área qualificada deve ser trabalhado a partir da valoração dos aspectos culturais da área, sem que isso dificulte sobremaneira os já complexos processos de aprovação de projeto.

Isso representa condição fundamental para a atração de empresários interessados em investir em áreas consolidadas.

O mapa a seguir apresenta alguns dos edifícios mais importantes sob a ótica da modernização da área.

O tratamento em termos de tombamento urbano, uma vez nosso esforço se estabelece no âmbito geral, será objeto de discussão específica na etapa de formulação de critérios de reuso.

PRANCHA 7

Destaque de alguns edifícios notáveis:

④ Praça das artes

⑤ Teatro Municipal

⑥ Caetano de Campos

⑦ Copan

⑧ Biblioteca Mario de Andrade

VALORIZAÇÃO CULTURAL E ECONÔMICA EXISTENTE:

- Praças e áreas verdes
- Perímetro do PDR - Eixo Arouche - Praça Ramos de Azevedo
- ⬇ Estação linha 1 - METRÔ
- ⬆ Estação linha 3 - METRÔ
- ⬇ Estação linha 4 - METRÔ
- Edifícios notáveis (restaurações)
- Projetos urbanos recentes:
- ① Reurbanização Vale do Anhangabaú
- ② Requalificação Calçadões
- ③ Requalificação Largo do Arouche

Fonte das imagens:

Praça das Artes:

<https://www.archdaily.com.br/br/626025/praca-das-artes-brasil-arquitetura> - acessado: Setembro de 2020

Teatro Municipal:

https://pt.wikipedia.org/wiki/Theatro_Municipal_de_S%C3%A3o_Paulo - acesso: Setembro de 2020

Caetano de Campos:

<https://www.educacao.sp.gov.br/acervo-predio-caetano-de-campos-faz-parte-da-17o-semana-nacional-de-museus/> - acesso: outubro de 2020

Copan:

<https://vejasp.abril.com.br/blog/memoria/edificio-copan-historia/> - acesso: outubro de 2020

Biblioteca Mario de Andrade:

<http://web.revistarestauro.com.br/biblioteca-mario-de-andrade-um-patrimonio-para-a-cidade/> - acesso: outubro de 2020

Fonte: Mapa elaborado pelo autor a partir de dados do Geosampa

3.4 PROJETOS E PROGRAMAS RECENTES

Figura 58 - O Projeto Nova Luz – Centro de São Paulo

FONTE: http://noticias.r7.com/sao-paulo/fotos/nova_luz-20101117-23.html
Acesso em 10 de janeiro de 2021.

A origem recente de programas de intervenção em centros históricos em nações como o Brasil, segundo Pedro Fiori Arantes (2006), faz parte de um processo de ajuste financeiro (e urbano) que leva em conta a incapacidade das nações periféricas em financiar sua própria urbanização.

Como marco técnico, Arantes aponta documentos fundadores dos Programas Urbanos (1972) e Habitacionais (1975) do Banco Mundial que reorganizam os critérios de avaliação técnica como (p.65): “*passagem do espaço mínimo para o custo mínimo*”.

Essa mentalidade não era inédita no Brasil.

As políticas urbanas nacionais já apresentavam abordagens financeiras, dentre as quais a mais expressiva foi, provavelmente, a experiência do Banco Nacional de Habitação (BNH) e o Sistema Financeiro de Habitação (SFH).

Logo, a adoção de modelos de crédito para as políticas públicas fazia parte de um processo de modernização, alinhado a interesses particulares que não estavam, necessariamente, preocupados com a solução das demandas urbanas da época (ROYER, 2009).

Esse é o ambiente de reorganização das políticas para a melhoria das condições físicas e sociais do centro da cidade.

Como mencionado, a região passou por intenso esvaziamento acompanhado da redução da renda média das famílias residentes, da deterioração do espaço físico, do aumento da violência, etc. A Municipalidade, ciente do diagnóstico, iniciou um processo de recuperação da área a partir de novas articulações entre os investimentos públicos e privados.

Operação Urbana Centro (1997)

A primeira ação urbanística na região foi a Operação Urbana Centro, criada a partir da Lei no. 12.349 (1997), que reformulou a Operação Urbana Anhangabaú, Lei Nº11.090 (1991), que estava voltada a viabilizar novas formas de financiamento das melhorias locais.

O mecanismo escolhido foi o lançamento de títulos no mercado imobiliário lastreados pelo potencial construtivo das edificações localizadas na região, o que não atraiu os investidores privados como idealizado.

Foi naquele período que se estabeleceram perímetros importantes para propostas futuras, através de diagnósticos desenvolvidos pelo Programa Pro-Centro (criado através Decreto nº 33.390/1993) e pelos esforços de entidades como o Instituto dos Arquitetos do Brasil (IAB) e a Secretaria Municipal de Habitação (SEHAB).

Citamos essa experiência como resultado da percepção de que a viabilidade dos programas de melhoria urbana na região dependia de esforços tanto do Estado quanto da participação privada. Contudo, ainda não estavam claros os critérios de viabilidade econômica da operação, especialmente, o potencial de exploração de uma região de baixo estoque construtivo.

Ação Centro (2002-4)

Outro programa importante foi a Ação Centro, criada em 2002, a partir de um empréstimo de U\$ 200 milhões do Banco Interamericano de Desenvolvimento (BID) para a PMSP, com o objetivo de organizar os esforços que já ocorriam na região, além de propor novas frentes de trabalho, como parte de políticas urbanas mais amplas.

A coordenação das atividades ficou a cargo da Empresa Municipal de Urbanização (EMURB), que estabeleceu um cronograma de projetos entre 2002 e 2004, e a implantação de programas a partir de 2005. O orçamento preliminar trabalhava com quatro áreas de investimento distribuídas da seguinte maneira (FREGONEZI, 2015):

Tabela 3 - Ação Centro: distribuição dos investimentos

Ação Centro - Distribuição dos investimentos	R\$	%
a) Informação e Gestão Urbana;	R\$ 9.040.000,00	4,50%
b) Desenvolvimento Social, econômico e Ambiental;	R\$ 75.834.000,00	37,78%
c) Infraestrutura;	R\$ 91.368.000,00	45,52%
d) Revitalizações Urbanas	R\$ 24.500.000,00	12,20%
Total	R\$ 200.742.000,00	100,00%

FONTE: FREGONEZI, 2015.

A distribuição correspondia aos critérios de investimento do BID para a recuperação de áreas centrais na América Latina (ZANCHETTI, 2006). Como se pode constatar, a maior parte dos recursos se destinava a recuperação da infraestrutura, seguida das atividades sociais e ambientais, a fim de se criar um ambiente favorável à captação de investimentos privados.

Como abordado por Arantes (2006), a visão do BID estava impregnada de uma perspectiva liberal, em que o setor privado se encarregaria de equacionar os problemas sociais e espaciais a partir da criação das condições necessárias a sua participação.

Outro ponto que chama a atenção é o dos recursos destinados à “modernização” da gestão pública, atividade essa profundamente criticada por Arantes (2006), inclusive pela forma com que os gestores públicos a aceitaram, uma vez que formatava definitivamente a concepção de *empreendedorismo urbano*.²⁴

O programa ainda contou com 8 subgrupos: Circular no Centro: Morar no Centro, Trabalhar no Centro, descobrir o Centro (permanência), Preservar o centro (Monumenta e Adote uma Escultura), Investir no Centro, Cuidar do Centro e Governar o Centro.

²⁴ Arantes ainda questiona o fato dos empréstimos serem provenientes de agências internacionais, quando seriam possíveis programas que envolvessem agentes financeiros como a CEF e o BNDES. Apesar da relevância da discussão, não a faremos pois essa não é nossa proposta de estudo.

Apresentaremos nosso depoimento sobre o “*Morar no Centro*”, do qual atuamos intensamente na viabilização de empreendimento residencial. É um caso que nos parece interessante para refletir sobre as dificuldades do programa em ajustar suas diretrizes gerais à realidade brasileira, reiterando os limites de se estabelecer Políticas Urbanas (nesse caso, habitacionais) através da concessão de crédito imobiliário (ROYER, 2009).

A partir de 2003, coordenamos o já mencionado restauro do Hotel Britânia, projetado e executado pelo Escritório Técnico Ramos de Azevedo em 1918, na Avenida São João, e que foi convertido em empreendimento residencial (SILVA, 2013) ²⁵.

Naquele ano, a presidente da EMURB, *Prof. Dra. Nadia Someck*, convocou as poucas empresas que investiam na produção habitacional no centro da cidade para apresentar um plano de aceleração de aprovações dos projetos e de cooperação técnica com a CEF, para a criação da categoria de financiamento denominada “Crédito Associativo Reforma”. A iniciativa fazia parte da Ação Centro, e era tratada como elemento estratégico para a produção de novas unidades habitacionais na região²⁶.

Apesar de desenvolver os projetos e os estudos de viabilidade do empreendimento segundo os critérios da CEF, optamos por realizar a operação com recursos próprios. Originalmente, nosso raciocínio residia na construção de uma operação em que adquiriríamos o imóvel e desenvolveríamos os projetos com nossos recursos (o que de fato aconteceu).

Por outro lado, a CEF garantiria o financiamento aos adquirentes e à produção na medida em que as vendas fossem realizadas (como qualquer programa de crédito associativo). Para nós era importante o retorno dos valores investidos no edifício e nos projetos, pois seriam transformados em capital de giro para a ampliação da operação para a aquisição de novos edifícios abandonados no centro da cidade.

Infelizmente, as condições legais do imóvel e a inexistência de critérios de engenharia que permitissem avaliações dos custos de produção e dos riscos envolvidos na recuperação de bens históricos inviabilizaram nossa participação no programa de crédito da CEF.

²⁵ A descrição de tais trabalhos pode ser encontrada na tese de mestrado *Preservação e Sustentabilidade: restaurações e retrofits*, defendida por mim em 2013, além da já mencionada pesquisa da *Prof. Dra. Beatriz Kara José*

²⁶ Até então, as poucas experiências de reformas de edifícios estavam restritas ao Programa de Arrendamento Residencial (PAR-Reforma), que não contavam com o apoio dos sindicatos patronais da construção civil – SECOVI e SINDUSCON.

A frustração compartilhada por todos os arquitetos envolvidos (tanto da incorporadora, quanto dos órgãos públicos envolvidos) ainda foi acentuada pelo esvaziamento da proposta. Com exceção de nós (*Casatual Incorporações e Construções Ltda*) e da *Arco Engenharia*, todas as empresas envolvidas nos trabalhos de cooperação técnica se afastaram e a linha de *Crédito Associativo – Reforma* não foi implantada.

Sob certos aspectos foi um momento crítico da Ação Centro, em que certas condicionantes do mercado brasileiro se impuseram às orientações de agentes financeiros como o BID e a própria CEF.

Nova Luz (2005)

Figura 59 - Projeto Nova Luz, 2005

FONTE: <https://m.folha.uol.com.br/cotidiano/2011/09/969167-projeto-nova-luz-esta-disponivel-na-internet.shtml>

Acesso em 10 de janeiro de 2019.

O Projeto Nova Luz foi o que mais se assemelhou à concepção integrada de elementos espaciais e sociais, através de um Plano Diretor que não esteve propriamente vinculado a

noção de Reuso, mas que ainda assim propunha ações tanto de preservação quanto de renovação.

Em parte, surgiu da ampliação dos empréstimos da Ação Centro junto ao BID, que ainda financiaram outros R\$100 milhões. Baseou-se no conceito de *Concessão Urbanística* – em que a iniciativa privada assumia atribuições do Poder Público, como as desapropriações necessárias à implantação das obras (MALERONKA, 2012).

Foi formado um Consórcio para o desenvolvimento dos estudos de arquitetura e urbanismo, especialmente, sobre o potencial de investimentos e receitas na região. Apesar de contemplar aspectos importantes da proposta, como ações de preservação em larga escala e a possibilidade de negociações em conjunto com os diversos proprietários, o projeto não prosperou tendo em vista a inexistência de linhas de crédito efetivas para o financiamento das desapropriações e intervenções necessárias.

É perceptível que essas experiências apresentaram certa evolução no trato do tecido urbano consolidado, e da própria participação privada.

Centro Novo (2017)

Figura 60 - Centro Novo, 2017

FONTE: <http://www.capital.sp.gov.br/noticia/prefeitura-recebe-o-projeto-centro-novo>
Acesso em 10 de janeiro de 2021.

Em 2017, o escritório *Jaime Lerner arquitetos associados* foi contratado para desenvolver o projeto Centro Novo (2017), uma concepção que resultava da análise dos projetos anteriores, e trazia conceitos alinhados a práticas urbanísticas que vinham se consolidando em outros lugares.

Da análise da proposta constatamos que foram adotadas premissas em torno de usos mistos, produção habitacional, valorização de pedestres e sistemas de mobilidade coletiva, requalificação dos espaços públicos e do patrimônio cultural... o que aponta para visão mais sustentável em torno da reciclagem do centro da cidade.

Economicamente, por outro lado, a proposta baseava-se na valorização de eixos imobiliários (bulevares) voltados à atração do capital imobiliário, além de intervenções pontuais em áreas de possível adensamento através de grandes empreendimentos relacionados a atividades do ramo tecnológico e economia criativa. Em outras palavras, estimulava à percepção do mercado em torno da valorização de seus investimentos através da apropriação da infraestrutura já existente, além de apontar para uma cultura de inovação ligada ao público mais jovem.

O plano ainda destaca um sistema de “transporte limpo” que circularia pelo centro de forma radial, articulando os elementos de transporte já existentes, a fim de favorecer a circulação de pedestres e elementos de mobilidade leve. Dessa maneira, forneceria os elementos necessários para valorizar, mais uma vez, o uso de calçadas e espaços públicos.

Porém, do nosso ponto de vista, a proposta não aprofunda o “como fazer”. Isto é, se baseia em amplo levantamento de experiências internacionais consideradas “cases de sucesso” sem explicar como isso seria efetivamente adaptado a realidade paulista. Tampouco considera com o devido cuidado a escala de restaurações e retrofits necessários para essa revalorização local, nem aponta o destino da população residente.

Para discutir a implantação efetiva das ações de reuso no centro de São Paulo, mais especificamente em nossa área de estudo, acrescentaremos considerações sobre outros dois projetos de menor escala: *a reformulação do Largo do Arouche* e *a Reurbanização do Vale do Anhangabaú*.

Ambas as propostas envolveram debates públicos acalorados. Porém, nosso interesse reside em compreender como os profissionais enfrentaram a necessidade de modernizar aqueles espaços públicos à luz de visões sustentáveis²⁷.

Largo do Arouche (2017)

Figura 61 - Proposta Largo do Arouche, 2018

FONTE: Acervo Triptyque.

A Reformulação do Largo do Arouche foi promovida pela Gestão Dória na PMSP (2017-8), que propôs uma visão de parceria público-privada entre a Prefeitura e determinadas comunidades. O Largo do Arouche ficou a encargo de organizações francesas e foi desenvolvido pelo escritório Triptyque como trabalho *pro bono*.

Segundo o coordenador do projeto, arquiteto *Greg Bousquet*, as diretrizes abordavam inclusão social, preservação de aspectos históricos, universalidade (no sentido republicano de constituir um espaço para todos os indivíduos), maior fruição pelo território, respeito à cultura local além da introdução de elementos sustentáveis.

Como discutido até aqui, uma proposta que partiu tanto da noção de “preservação” quanto de “renovação” do Largo. Na etapa de diagnóstico foram realizadas investigações

²⁷ Tivemos a oportunidade de entrevistar os autores desses projetos: o Arquiteto Greg Bousquet em 17 de julho de 2020.; e o arquiteto Mario Biselli, em 22 de agosto desse mesmo ano.

históricas e sobre as relações sociais predominantes. Dessa maneira, identificaram-se o desenho do Largo a ser conservado, carências em torno de equipamentos públicos (como banheiros públicos e base para a polícia militar), restrições em torno da integração da praça com suas adjacências e a preponderância de determinados grupos. Nesse aspecto, destacam-se instituições como a Academia Paulista de Letras, restaurantes tradicionais e a comunidade LGBT (Lésbicas, Gays, Bissexuais, Travestis, Transexuais e Transgêneros).

O trabalho foi organizado a partir de três eixos:

- *Eixo 1: Estabelecer intervenções contemporâneas através da implantação de quiosques novo, a serem ocupados por banca de jornal, mercado de flores, polícia, horta comunitária e sede movimento LGBT.*
- *Eixo 2: Criar áreas de convivência a partir da implantação de playground e contribuir para a maior integração por meio de passeio entre o Largo e a Academia Paulista de Letras.*
- *Eixo 3: Introduzir elementos sustentáveis a partir do aproveitamento dos novos espaços como elementos de renovação energética (uso de energia solar) e reuso de água.*

Ou seja, partiu-se de noções que valorizavam a comunidade local, com equipamentos públicos identificados com as necessidades locais, privilegiando a maior fruição entre os espaços e que, ao mesmo tempo, incorporassem a noção de desenvolvimento sustentável, especialmente no âmbito de maior racionalidade no uso de determinados recursos, como água e energia elétrica.

Apesar da atualidade da proposta, houve uma série de dificuldades como alterações de traçado urbano que já não correspondiam ao desenho protegido; falta de consenso com os grupos locais organizados para a consolidação do programa de atividades; prazos excessivamente exíguos; e a judicialização do debate a partir de iniciativa do Ministério Público que questionou o impacto do projeto em relação ao tombamento.

Como resultado, a única obra realizada foi a troca do piso do Largo.

Vale do Anhangabaú (2017)

Figura 62 - Projeto de Reurbanização do Vale do Anhangabaú, 2020

FONTE: <http://www.bkweb.com.br/projects/public/projeto-de-reurbanizac-o-do-vale-do-anhangabau/>
Acesso em 10 de janeiro de 2021.

A Reurbanização do Vale do Anhangabaú foi iniciada na gestão do *Prefeito Fernando Haddad* (2013-2017), a partir de concepção preliminar do urbanista dinamarquês *Jan Gehl*, e que foi amadurecida pelo escritório brasileiro *Biselli Katchborian Arquitetos Associados*.

Figura 63 - Reurbanização do Vale do Anhangabaú, 2020

FONTE: <https://saopaulosecreto.com/reforma-vale-anhangabau-debate/>
Acesso em 10 de janeiro de 2021.

As diretrizes estabelecidas por *Gehl*, através de desenhos preliminares produzidos a partir de workshops com os técnicos da prefeitura e comunidade, previam a valorização de espaços de convivência através da recuperação de vias laterais e da implantação de nichos em menor escala.

Além disso, o urbanista dinamarquês previa maior discussão em torno da criação de áreas verdes, fachadas ativas e maior uso da água como elemento estruturador do espaço público. Entretanto, além da incorporação daquelas premissas, o desenvolvimento da proposta revelou a necessidade de estabelecer escalas de intervenção mais compatíveis com a urbanização paulista. Segundo *Mario Biselli*, autor do projeto, a realidade brasileira em muito difere da europeia em virtude da sua geografia de “espaços infinitos”, algo que *Anatolle Kopp* criticava em termos de seu descompasso com a escala humana.

A equipe brasileira optou por afirmar um grande eixo monumental, desprovido de amarras históricas, reafirmando essa característica da arquitetura de países como Brasil e Estados Unidos, quando comparados com a escala de acolhimento presente na produção europeia.

Essa grandiosidade (e a importância em se criar espaços de convivência no novo parque) foi discutida com a equipe da SP Urbanismo e resultou na recuperação das ruas Anhangabaú e Formosa, caracterizadas como duas novas alamedas marcadas por “quiosques” contemporâneos destinados a explorações comerciais diversas.

Uma das preocupações mais prementes dos autores do projeto esteve em minimizar o fracionamento que caracteriza o tecido urbano paulista, no qual espaços públicos e privados estão normalmente separados por muros e cercas. É fundamental atribuir-lhes maior “permeabilidade”.

Da mesma forma que na proposta realizada para o Largo do Arouche, o projeto incentiva maior fruição aproveitando característica específica da arquitetura dos edifícios modernistas: a ocupação de térreo e mezaninos por atividades comerciais mais integradas com o espaço público. Nesse aspecto, o uso de fachada ativa se mostrou elemento importante.

Biselli destaca ainda o esforço em se trabalhar com desenhos baseados na teoria, isto é, alinhados às discussões contemporâneas e que valorizem a dimensão coletiva da vida, seja pela qualidade estética da articulação entre os elementos novos e primitivos, seja pelas múltiplas possibilidades de ocupação por parte da sociedade.

4 PDR II: CRITÉRIOS DE INTERVENÇÃO E REUSO

Como mencionado, a tese propõe instrumento de intervenção voltado à valorização da cidade existente, em área constituída ao longo do século XX e que entrou em precoce ciclo de obsolescência.

Até aqui, foram discutidas noções voltadas ao reconhecimento dessa realidade no intuito de identificar pontos estratégicos de futuros projetos urbanos para sua reciclagem. Agora, em sua dimensão propositiva, o PDR **do Eixo Arouche-Praça Ramos de Azevedo** foi organizado a partir de cinco elementos, a saber:

- a) ***Diretrizes Gerais:*** *que representam as “ideias força” da proposta;*
- b) ***Infraestrutura e Mobilidade Sustentáveis:*** *que propõem uma visão que privilegia o pedestre, o transporte coletivo, as áreas de convivências e a gestão sustentável dos serviços urbanos;*
- c) ***Tombamento do Patrimônio edificado:*** *que trabalha aspectos da preservação do patrimônio histórico e cultural, da renovação do patrimônio edificado e da concepção de novos elementos arquitetônicos e urbanísticos;*
- d) ***Renovação Comercial Induzida (RCI):*** *que aborda a modernização do uso comercial da região a partir de visões de conjunto, que privilegiam conquistas da arquitetura moderna como a maior fruição entre espaços públicos e privados;*
- e) ***Centro de Sustentabilidade Urbana:*** *que aborda o aumento da população universitária na região com cursos e laboratórios da Universidade de São Paulo, dedicados aos estudos urbanos em seus mais diversos aspectos no edifício do antigo Colégio Caetano de Campos.*

4.1 DIRETRIZES GERAIS

Valorizar o existente;

Ser sustentável;

Promover soluções de conjunto;

Negociar soluções.

Figura 64 - Centro Novo, São Paulo

FONTE: <https://avidanocentro.com.br/cidades/centro-novo-de-sao-paulo-republica/>
Acesso em 10 de janeiro de 2021.

Todo projeto complexo exige ideias claras sobre os princípios e intenções que o orientam. Isso se dá por duas razões: elas contribuem para a divulgação da visão que sustenta a proposta e favorecem a coerência entre as diversas partes que a constituem. Com essa perspectiva, elencamos as seguintes diretrizes gerais, bem entendidas como “ideias – força” do PDR:

- *O PDR Arouche – Praça Ramos de Azevedo representa instrumento sustentável, isto é, de máxima valorização do patrimônio urbano e das relações sociais que caracterizam aquela região;*
- *O PDR privilegiará a melhoria das condições de vida da população residente, bem como estimulará a vinda de novos indivíduos, tendo em vista as possibilidades de adensamento na região;*
- *O PDR estimulará a criação de soluções de conjunto originais em termos da articulação entre arquitetura e urbanismo;*

- *O PDR é concebido como solução negociada entre os agentes e interesses públicos e privados envolvidos, o que demanda a sua legitimação por órgãos colegiados tais como o CONDEPHAAT e o CONPRESP;*
- *Por fim, o PDR deve ser compreendido como ação integrada a outras políticas urbanas, desenvolvidas por profissionais de outros campos de conhecimento, uma vez que a reciclagem do tecido urbano consolidado constitui universo multidisciplinar.*

São formulações genéricas que contêm potencialmente uma complexa cadeia de serviços e ações, que constituirão os próprios projetos futuros voltados à reciclagem daquele território.

Porém, pode-se afirmar que constituem o primeiro passo para a construção de um ambiente favorável às negociações necessárias à viabilidade de Projetos Urbanos, uma vez que define com clareza os objetivos da operação.

A seguir aprofundaremos cada uma dessas cinco diretrizes.

4.1.1 O PDR COMO INSTRUMENTO SUSTENTÁVEL

A primeira diretriz, de valorização de elementos existentes bem como a busca de redução do impacto da vida urbana no meio ambiente (construído ou natural), dá sequência a esforços internacionais de aproximação de campos autônomos do conhecimento tais como a *Preservação do Patrimônio Histórico e Cultural*, o *Planejamento Urbano* e a *Sustentabilidade*.

Isso significa que cada um desses campos pode contribuir para a formulação de ações que envolvam a valoração do patrimônio edificado no âmbito da arquitetura e do urbanismo, a formulação de soluções de modernização da infraestrutura existente, assim como a criação de serviços urbanos voltados a sistemas renováveis de fornecimento de energia e reuso de água.

Em termos de mercado imobiliário, essa visão de “proteção do que existe” aponta para três segmentos da cadeia da indústria da construção civil: as restaurações, os retrofits e a incorporação de novos elementos à paisagem urbana.

As restaurações são processos que se estabelecem no âmbito da *Teoria da Restauração*, o que significa em última análise caracterizá-las como ações exclusivamente culturais.

Os *retrofits* são processos de reformulação de edifícios e espaços existentes, normalmente a partir da atualização de suas instalações, para que possam acolher usos e ocupações contemporâneos.

Novas edificações serão concebidas através de soluções com orientação industrial, tendo em vista a redução de custos em escala e a criação de referências de linguagem que permitam a identificação do sistema urbano que se propõe. Nessa tipologia destacamos edifícios garagem, paradas de VLT e mobiliário urbano, que serão oportunamente descritos.

Os edifícios maiores podem incorporar sistemas sustentáveis de abastecimento de energia, tratamento de efluentes, distribuição de água de reuso, dentre outros, o que passa a identificar as novas edificações como elementos que assumem diversas funções nesse processo de melhoria das condições locais.

4.1.2 PDR E ADENSAMENTO

A segunda diretriz tem por objetivo contribuir para o melhor aproveitamento possível da região. O PDR representa proposta de melhoria das condições urbanas em seus aspectos espaciais que podem contribuir para as melhorias sociais. Não representa instrumento de *gentrificação* mas de valorização de elementos positivos em termos espaciais e humanos da realidade local.

A implementação de atividades como a produção habitacional, destinada à habitação de interesse social ou a famílias de renda média; o aumento das atividades de comércio e serviço adaptando-se espaços existentes; ou mesmo a ampliação da atividade acadêmica na região são elementos fundamentais ao aumento dessa densidade, que atualmente está em 157,5 hab/hect e que de acordo com órgãos internacionais, pode chegar a 450 hab/hect.

Vale ressaltar que, para favorecer os processos de licenciamento de novos projetos, é importante que toda a área seja tratada como de uso misto, o que demanda a passagem de uso de serviços (hoje predominante) para possibilidades de uso mais abrangentes.

4.1.3 PDR E SOLUÇÕES DE CONJUNTO

A terceira diretriz baseia-se na importância de soluções espaciais que contribuam concomitantemente para o bom funcionamento desse novo sistema urbano e para a sua identificação visual.

Para que isso ocorra, são necessárias propostas que pensem o primitivo e o contemporâneo de forma sistêmica e que podem se pautar por conhecimentos característicos da Teoria da Restauração, tais como *reversibilidade* e *distinguibilidade*.

Por outro lado, elas também devem favorecer a integração entre os espaços públicos e privados, principalmente em edifícios que oferecem serviços e comércio nos níveis térreos e em seus mezaninos.

Certos ambientes mostram-se favoráveis a esse tipo de abordagem, como as vias *7 de Abril* e *Barão de Itapetininga*; e em espaços públicos como a *Praça da República* e a *Praça Dom José Gaspar*, onde concebemos uma área de *Renovação Comercial Induzida* (RCI).

4.1.4 PDR E LEGITIMAÇÃO SOCIAL

A quarta diretriz reflete a dimensão institucional da proposta e reforça o entendimento de que o PDR constitui instrumento técnico de mediação social.

Ou seja, a formulação do programa de atividades apresenta etapas participativas e precisa ser conduzida formalmente a fim de ratificar os entendimentos produzidos pelas discussões.

Consequentemente, por exemplo, é fundamental o envolvimento de instituições como o CONDEPHAAT, CONPRESP e o IPHAN a fim de legitimar as orientações que versam sobre o patrimônio histórico e cultural da região, especificamente sobre as possibilidades de modernização dos tombamentos vigentes.

É obvio que dada a complexidade da matéria, muitas são as instituições e foros possíveis. Por isso, o ideal é organizar grupos de trabalho com representantes das mais diversas áreas, a fim de formalizarem-se entendimentos globais em torno dos procedimentos necessários à implantação do PDR.

4.1.5 PDR E PLANOS COMPLEMENTARES

A quinta diretriz alerta para a necessidade de ações complementares, uma vez que o PDR constitui instrumento técnico de arquitetura e urbanismo.

O PDR representa orientação geral para a elaboração de futuros projetos urbanos, esses sim a serem desenvolvidos em maiores detalhes.

Porém, a área enfrenta grandes dificuldades em torno das atividades que diariamente ocorrem nela. Por exemplo, existe um comércio informal de rua, que alimenta redes de abastecimento de produtos ilegais e acaba por concorrer com as lojas regulares da região.

Esse tipo de situação exige o desenvolvimento de iniciativas no âmbito da:

- *Segurança Pública;*
- *Saúde Pública;*
- *Limpeza Urbana;*

Além disso, são necessários programas específicos e eficientes de incentivo fiscal e simplificação dos processos de licenciamento para novos projetos na região (questões polêmicas que exigem o devido aprofundamento).

Ou seja, o PDR representa um instrumento de reciclagem que se estabelece no âmbito das discussões arquitetônicas e urbanísticas, mas que precisa fazer parte de ações concebidas em torno de visões de conjunto para a área em questão²⁸.

²⁸ Sobre as diretrizes gerais, representam “ideias-força” que esclarecem as intenções da proposta e orientam os esforços necessários tendo em vista a importância de se criar um ambiente coerente com os interesses e as possibilidades efetivas de melhoria da região. Isso não significa que elas são irretocáveis. Pelo contrário, as dinâmicas de pesquisa e projeto frequentemente exigem ajustes nas premissas a o longo das investigações, pois o aprofundamento do debate pode revelar fenômenos e necessidades originalmente desconhecidas, demandando a atribuição de novos valores e perspectivas a serem incorporadas a essas mesmas diretrizes.

4.2 INFRAESTRUTURA E MOBILIDADE SUSTENTÁVEIS

- a. Priorizar o pedestre e o transporte coletivo;*
- b. Conceber sistemas sustentáveis ligados a energia, água e resíduos;*
- c. Pensar em escala industrial.*

Figura 65 - Proposta de VLT – corte esquemático

FONTE: Acervo Roberto Toffoli Simoens da Silva

Segundo Witold Zmitrovicz e Generoso de Angelis Neto (p. 5, 1997), “Infraestrutura urbana pode ser conceituada como um sistema técnico de equipamentos e serviços necessários ao desenvolvimento das funções urbanas, podendo estas funções ser vistas sob os aspectos social, econômico e institucional. “

Sob essa perspectiva, a infraestrutura representa um conjunto de elementos urbanos que também devem ser objeto de ações de conservação em larga escala, tendo em vista que as próprias atividades humanas mudam ao longo do tempo. Trabalharemos ações tanto no âmbito da preservação dos elementos existentes que merecem ser preservados, quanto da renovação de estruturas e serviços que se mostram anacrônicas.

O território analisado é farto em vias e espaços públicos, redes de abastecimento...; sistemas de coleta de esgoto; sistemas de mobilidade... todos resultantes de um processo de base industrial que promoveu o uso do transporte automotivo e inovações do mercado imobiliário local entre as décadas de 1930 e 1970.

A partir de então, com o início do ciclo de obsolescência da região, esse modelo passou a se mostrar inadequado do ponto de vista das melhorias na qualidade ambiental, tendo em vista o impacto negativo promovido pelo excesso de veículos, a descaracterização e precarização de espaços de convivência, das vias de circulação e dos serviços oferecidos à população local. Para promover a atualização dessa infraestrutura, partimos de alguns preceitos alinhados a visões sustentáveis (EDWARDS, 2008):

- *Restringir o acesso de veículos automotivos à região;*
- *Construir edifícios garagem no perímetro, nos estacionamentos existentes;*
- *Criar duas linhas de Veículo Leve sobre Trilhos (VLT), integradas aos demais sistemas de mobilidade existentes;*
- *Criar um conjunto de galerias subterrâneas para melhorar o encaminhamento e a manutenção de tubulações e fiações hoje aéreas;*
- *Privilegiar à implantação de instalações, equipamentos e serviços voltados a sustentabilidade urbana.*

INFRAESTRUTURA E MOBILIDADE - RESUMO:

Infraestrutura existente:

- Rede cicloviária
- Linha 1 Azul METRÔ
- Estação linha 1
- Linha 2 Vermelha METRÔ
- Estações linha 2
- Linha 4 Amarela METRÔ
- Estações linha 4
- Pontos de ônibus
- Bicicletário ou paracidos do Metrô
- Calçadas
- Vale do Anhangabaú
- Praças e áreas verdes

Propostas:

- Áreas de estacionamento privado - possíveis edifícios garagem
- Proposta de edifício garagem
- Bicicletário ou paracido
- Linha 1 VLT proposto
- Parada linha 1
- Linha 2 VLT proposto
- Parada linha 2

Fonte: Mapa elaborado pelo autor a partir de dados do Geosampa

4.2.1 ACESSO DE VEÍCULOS

Apesar da importância histórica da indústria automobilística para a estruturação daquele espaço, entendemos que o modelo é anacrônico e precisa dar lugar a um sistema que privilegie outras formas de circular pelo território.

De acordo com as visões sustentáveis, é fundamental buscar soluções que privilegiem formas de circulação que tenham baixo impacto no meio ambiente. Consequentemente, a valorização dos espaços para pedestres, meios de transportes alternativos como bicicletas e patinetes, bem como a melhoria das condições de transporte coletivo, representam formas mais adequadas de transitar na região.

Para o Eixo Arouche – Praça Ramos de Azevedo propomos restrições de acesso de automóveis ao local, a partir de um sistema que reconhece a existência dessa teia de soluções alternativas na área. Assim, propomos a implantação de edifícios garagens no perímetro da área de estudo.

A prancha anterior evidencia a posição desses edifícios-garagem em terrenos que hoje são ocupados por estacionamentos. Isso tem uma implicação prática enorme: ao mesmo tempo em que exige a consolidação de negociações entre a Prefeitura e os proprietários dos terrenos, ele estabelece novo parâmetro para o desenvolvimento da atividade imobiliária local, pois acaba com os “lotes livres” para edificações novas.

Por isso, em grande parte, não foram abordados os edifícios garagem atuais, que certamente contribuem para a consolidação desse perímetro de restrições aos veículos automotores.

Dessa maneira, a implantação de um sistema de edifícios garagens para o local deve ser enfrentada através da aproximação dos interesses privados e públicos, com modelo de financiamento da construção e funcionamento dessas instalações.

Além disso, a ocupação de todos os lotes livres, contribuirá (ao lado de outras ações como a criação de linhas de crédito específicas por agentes como a CEF e o BNDES) para a consolidação de segmentos da construção como os *retrofits*.

Esse ponto em particular, será abordado nas discussões sobre formas de reuso do patrimônio existente.

Para dimensionarmos o impacto dessa abordagem, avaliamos a nova área disponível para vagas de automóvel nos edifícios. Nossa análise aponta para uma área desses terrenos da

ordem de 8000m². Ou seja, considerando o coeficiente de aproveitamento da região (6), é possível produzir 48 mil m², capazes de abrigar cerca de 3800 vagas.

Figura 66 - Proposta de edifício Garagem, Niterói, 2018

FONTE: <https://www.revistahoteis.com.br/riogaleao-inaugura-edificio-garagem/>
Acesso em 10 de janeiro de 2021.

Essas vagas podem ser utilizadas tanto por moradores quanto por trabalhadores, através de aquisições ou mesmo locações mensais das vagas.

Para efeito comparativo, estimamos que existam 283 vagas distribuídas nas Ruas Vieira de Carvalho (192), Bento Freitas (77) e Major Sertório (14). Isto é, a implantação desse sistema permitiria a retirada completa de automóveis parados nessas ruas, além de atender a própria demanda local²⁹.

A adoção dessa solução representa uma forma de racionalização da circulação de veículos automotivos individuais, estacionados no perímetro definido pelos novos edifícios que estão localizados em meio a um conjunto de alternativas de circulação pelo território.

²⁹ Segundo levantamento da FUPAM, realizado a pedido da COHAB SP em 2009 como subsídio para o projeto Renova Centro, existem 56 edifícios vazios no centro de São Paulo passíveis de conversão em 2.500 unidades habitacionais. As vagas criadas nos edifícios garagem podem ser direcionadas a essas unidades habitacionais.

4.2.2 VEÍCULO LEVE SOBRE TRILHOS (VLT)

Figura 67 - VLT

FONTE: <https://www.transportal.com.br/noticias/rodoviaria-novorio/descubra-quais-destino-voce-pode-ir-usando-o-vlt/>
Acesso em 10 de janeiro de 2021.

Esse sistema que restringe a circulação de automóveis será complementado pela melhoria das condições de ciclovias, passeios e terminais locais, mas principalmente, com a adoção de um sistema VLT (Veículo Leve sobre Trilhos) que diminuirá as distâncias máximas de percurso de pedestres para 200 metros.

Apresentamos algumas informações de caráter técnico que contribuem para o melhor entendimento do sistema (SECRETARIA NACIONAL DE MOBILIDADE URBANA, 2016):

- Largura: 2,5 m
- Altura: 3,3 m
- Comprimento: 9,8 m
- Capacidade: 42 passageiros
- Trilho embutido: Permite o cruzamento com vias de tráfego misto e facilita a travessia de pedestres.

O sistema

- Composto pelas linhas 1 e 2, com início na parada principal, localizada na Praça da República.
- Via localizada no leito carroçável: Largura de 3m e segregação física em relação ao tráfego misto
- Via localizada no calçadão: Largura de 3 m, sem segregação física.
- Largura da Bitola: 1,45 m (padrão)
- Remanejamento da tubulação longitudinal.
- Raio de curva mínimo: 30 m.
- Ponto de parada com abrigo contra intempéries.
- Largura das paradas bidirecionais: 4,5 m (considerando instalação de abrigo e bancos e circulação de passageiros). A largura mínima é de 3,45 m.
- Largura das paradas unidirecionais: 2,8 m (considerando instalação de abrigo e bancos e circulação de passageiros). A largura mínima é de 2,65 m. É necessário garantir 1,2m de largura de faixa livre para circulação atrás dos pontos de parada.

PRANCHA 9

INFRAESTRUTURA E
MOBILIDADE
PROPOSTAS:

- Áreas de estacionamento privado - possíveis edifícios garagem
- Proposta de edifício garagem
- Bicicletário ou paraciclo
- Linha 1 VLT proposto
- Parada linha 1
- Linha 2 VLT proposto
- Parada linha 2

Fonte: Mapa elaborado pelo autor a partir de dados do Geosampa

O trajeto

A ideia resgata as linhas de bonde primitivas, que funcionaram até a década de 1930-40, e cujo uso contribuía para um sistema de circulação de baixo impacto nos espaços públicos. Com esse mesmo objetivo, propomos duas linhas:

Linha 1:

- Início na Praça da República e percorre as seguintes ruas (ordem seguindo o percurso): Avenida Ipiranga; Rua Barão de Itapetininga; Praça Ramos de Azevedo; Rua Conselheiro Crispiniano; Avenida São João; Largo do Arouche; Avenida Vieira de Carvalho. Término na Praça da República.
- Possui 6 paradas localizados nas seguintes ruas (ordem seguindo o percurso): Praça da República; Rua Barão de Itapetininga; Rua Conselheiro Crispiniano; Avenida São João (2 paradas); Rua Vieira de Carvalho.
- Distância entre as paradas: aproximadamente 400 m.
- Extensão de 2,3 km

Linha 2:

- Início na Praça da República e percorre as seguintes ruas (ordem seguindo o percurso): Rua Vieira de Carvalho; Largo do Arouche; Rua Bento Freitas; Rua Major Sertório; Rua Araújo; Avenida Ipiranga; Rua da Consolação; Rua Coronel Xavier de Toledo; Praça Ramos de Azevedo; Rua Barão de Itapetininga; Avenida Ipiranga. Término na Praça da República.
- Possui 8 paradas localizados nas seguintes ruas (ordem seguindo o percurso): Praça da República; Rua Vieira de Carvalho; Largo do Arouche; Rua Bento Freitas; Rua da Consolação; Rua Coronel Xavier de Toledo; Praça Ramos de Azevedo; Rua Barão de Itapetininga.
- Distância entre as paradas: aproximadamente 400 m.
- Extensão de 3,1 km.

PRANCHA 10

Corte situação existente

Corte proposta

Planta situação existente

Escala 1:500

Planta proposta

Escala 1:500

Rua Vieira de Carvalho

Vista Rua Vieira de Carvalho, próxima a Rua Aurora - 1940
Fonte: http://hagopgaragem.com/sp_diversos13.html

Vista Rua Vieira de Carvalho, sem data
Fonte: Biblioteca virtual IBGE

Vista Rua Vieira de Carvalho 2014
Fonte: Site a simplicidade das coisas

Vista Rua Vieira de Carvalho do Hotel Itamarati
Fonte: Site Tripadvisor do hotel Itamarati

Vista Largo do Arouche 1960 (Rua Vieira de Carvalho à esquerda)

Como observado, esse sistema está integrado a um conjunto de outros meios de transporte e foi concebido como forma de restringir a mobilidade por automóveis na região.

Dois estudos de caso demonstram sua implantação em uma via de circulação de automóveis e ônibus (Avenida Vieira de Carvalho) e outra, dedicada a pedestres (Rua Barão de Itapetininga).

A seguir, apresentaremos os estudos para ambas as situações, consideradas paradigmáticas das situações que são encontradas na área de intervenção.

Figura 68 - VLT

FONTE: <http://invepar.com.br/show3ece.html?idMateria=wBaVIMCgfWmTo4XQtqTCUA==>

No primeiro caso, como se pode verificar na proposta anterior, a implantação do VLT ocorre no canteiro central da Avenida. É nesse eixo onde se concentram os trilhos e paradas de passageiros, que são concebidas em estruturas metálicas modulares, como se verá adiante.

O objetivo da proposta é minimizar o impacto visual nos conjuntos urbanos que caracterizam a Via, atribuindo maior papel para o canteiro central que hoje representa mero ponto de espera para aqueles que atravessam a rua.

Em termos do leito carroçável, a proposta reorganiza as três faixas de cada sentido (duas ocupadas pelos veículos e a terceira com vagas de estacionamento). A intervenção cria uma ciclovia de cada lado, na região das vagas de automóvel (que agora serão estacionados nos edifícios garagem); e com a instalação do VLT, apenas uma faixa em cada sentido é mantida para a circulação de carros.

PRANCHA 11

Corte situação existente

Corte proposta

Planta situação existente

Escala 1:500

Planta proposta

Escala 1:500

Rua Barão de Itapetininga

R. Barão de Itapetininga - 1905
Fonte: <https://www.skyscrapercity.com/threads/s%C3%A3o-paulo-on-tem-e-hoje-fotos-de-1862-a-2007.484145/#post-13654702>

R. Barão de Itapetininga - primeira metade do séc. XX
Fonte: https://pt.wikipedia.org/wiki/Rua_Bar%C3%A3o_de_Itapetininga

Encontro da R. Conselheiro Crispiniano com R. Barão de Itapetininga - sem data
Fonte: <https://parqueibirapuera.org/os-paulistanos-sao-inimigos-das-arvores/aaresquina-das-ruas-barao-de-itapetininga-e-conselheiro-crispiniano/>

Rua Barão de Itapetininga - sem data
Fonte: oldsaopaulo.tumblr.com

Rua Barão de Itapetininga - 2016
Fonte: <https://www.youtube.com/watch?v=3icLKIG3mes>

Imagina-se que tais veículos sejam de moradores ou mesmo de serviços públicos tais como coleta de lixo, limpeza urbana, serviços de manutenção, dentre outros.

A solução para as áreas de calçada é parecida, com a implantação da infraestrutura nova no eixo central da via.

Entretanto, a ausência da circulação efetiva de automóveis altera a morfologia resultante. As paradas são propostas novamente em estruturas metálicas pré-fabricadas, modulares, e situadas em áreas de maior alargamento, como o próprio encontro de passeios ortogonais.

Dada a própria permeabilidade do tecido urbano nessas áreas, ampliamos a projeção da cobertura das paradas do VLT para oferecer aos usuários áreas de proteção contra intempéries.

Essa solução também cria novas relações entre o patrimônio existente e os elementos contemporâneos inseridos, como se pode perceber no corte da proposta na folha anterior.

Nos dois casos apresentados – nas ruas Vieira de Carvalho e Barão de Itapetininga – partiu-se de visão que minimiza o uso do automóvel em favor de outros sistemas de mobilidade, dos quais o VLT é o de presença mais marcante, mas que é complementado pelo uso de bicicleta e do próprio passeio pelos pedestres.

Os elementos contemporâneos propostos, principalmente as paradas de VLT, também foram concebidos a partir de linhas relativamente simples, porém claramente mais recentes do que o patrimônio existente.

Essa preocupação faz valer entendimento da *Cultura de Preservação do Patrimônio Histórico e Cultural* que reforça a importância de reforçar os distintos períodos das intervenções e, assim evitarem-se “falsos históricos”.

Dessa maneira, além da reorganização do sistema de mobilidade no perímetro de estudo, a proposta contribui para a formulação de um novo sentido estético de unidade, reforçado pelo próprio sistema de VLT.

4.2.3. GALERIAS SUBTERRÂNEAS

Uma ação que nos parece fundamental consiste na remoção da infraestrutura aérea, de fios e postes, para a instalação desses elementos no nível subterrâneo (LANCELOTTI; MARINS, 2015).

Note-se que nos dois cortes apresentados sobre o VLT nas vias Vieira de Carvalho e Barão de Itapetininga, estão indicadas galerias para instalação de serviços subterrâneos, com sistema de compartilhamento total de gás, esgoto, águas pluviais, energia, telecomunicações, etc.

Figura 69 - Galeria subterrânea

FONTE: Acervo Roberto Toffoli Simoens da Silva;

Evidentemente, esse recurso permite a melhoria da paisagem urbana, substituindo toda a fiação aérea por encaminhamentos subterrâneos. Assim, orientamos que:

- A galeria subterrânea não deve estar localizada abaixo da via destinada ao trânsito do VLT;
- Para localizar sua instalação, devem ser verificadas as taxas de permeabilidade do solo, presença de vegetação, profundidade do lençol freático, índices pluviométricos e clima local;

- Devem ser utilizadas barreiras de raízes nos canteiros de árvores para direcionar seu crescimento para baixo e não interferir na estrutura da galeria;
- As linhas de serviço devem estar localizadas paralelamente às calçadas ou ao leito viário;
- A galeria será composta por concreto pré-moldado, com 0,18cm de espessura;
- A distância entre a galeria e a superfície será de 0,55cm;
- A galeria terá altura interna de 2 metros;
- A galeria terá largura interna de 1,50 metros;
- Os fios e dutos serão localizados em suportes de diversas alturas localizados nas extremidades da galeria.

4.2.4 SERVIÇOS SUSTENTÁVEIS (ÁGUA E ENERGIA)

Em caráter complementar, serão implantados serviços voltados à conservação do espaço público e que podem envolver tanto a produção de energia renovável para praças e ruas; quanto o reuso de água para limpeza dos espaços públicos e irrigação de jardins.

É claro que tais instalações exigem cálculos específicos, a serem desenvolvidos nas etapas subsequentes de projeto, quando se fizerem viáveis as condições para o desenvolvimento das peças executivas.

PRANCHA 12

PROPOSTA PARA ESTAÇÕES DE TRATAMENTO DE ÁGUA

- Perímetro do PDR - Eixo Arouche - Pça. Ramos de Azevedo
- Estação de tratamento de água
- Áreas de estacionamento particular
- Praças e áreas verdes

Fonte: Mapa elaborado pelo autor a partir de dados do Geosampa

Como se pode observar, a distribuição desses serviços se pauta pela proximidade de determinados espaços públicos.

A alocação das estações de reuso de água pode ser realizada nos subsolos dos edifícios garagem mais próximos a espaços como a Praça da República, a Praça Dom José Gaspar, o Largo do Arouche e o Largo do Paissandu, tendo em vista a maior facilidade de utilização dessa água de reuso para limpeza e irrigação dos jardins.

O mesmo raciocínio é aplicável para a geração de energia limpa. A cobertura dos edifícios também pode ser utilizada como área de instalação de equipamentos de geração de energia solar, que venham a contribuir principalmente com o abastecimento desses mesmos espaços públicos.

Como observado, as ações em infraestrutura têm por objetivo diminuir o impacto produzido pelo automóvel ao valorizar os meios alternativos de circulação existentes, e propor a criação de um sistema de VLT.

Porém, a medida traz implicações diretas para a organização do mercado imobiliário na região (tanto para novos edifícios residenciais, quanto comerciais): ela incentiva o desenvolvimento de retrofits de edifícios ao inviabilizar a realização de incorporações tradicionais naqueles lotes.

Isto é, ao impossibilitar a construção de edifícios residenciais ou comerciais contemporâneos, ela obriga aos agentes públicos e privados a negociarem soluções compatíveis com essa nova realidade em que as riquezas culturais e econômicas estarão vinculadas ao existente.

A seguir, na discussão sobre o patrimônio edificado, serão apresentados critérios que partem dessa premissa.

4.3 TOMBAMENTO DO PATRIMÔNIO EDIFICADO

- *Conservar em larga escala;*
- *Restaurar o excepcional;*
- *Modernizar em conjunto;*
- *Produzir o novo industrialmente.*

Figura 70 - Implantação de elementos contemporâneos na Praça da República

FONTE: Acervo Roberto Toffoli Simoens da Silva

O perímetro do PDR – Arouche Praça Ramos de Azevedo é de aproximadamente 60 hectares, isto é, 600 mil metros quadrados.

Contudo, seu patrimônio edificado é de aproximadamente 2,6 milhões de metros quadrados, distribuídos entre edifícios de interesse cultural, áreas que podem ser modernizadas, terrenos vagos e espaços públicos.

É necessário estabelecer critérios e tipologias de projeto condizentes com a perspectiva de valorização cultural e econômica dessa realidade. Dessa maneira, partimos da proposição de tombamento urbano que verse sobre três aspectos do reuso da área:

- 1) *Restaurações*
- 2) *Retrofits;*
- 3) *Novos edifícios.*

São classificações preliminares que contribuem para futuros estudos em que todo esse sistema seja devidamente analisado, com o grau de detalhamento que o debate exige. Mas podemos antecipar que, como apresentado no diagnóstico, os tombamentos atuais devem ser modificados tendo em vista a necessidade de atrair novos interesses para a região.

É necessário trabalhar um único tombamento que valha para a esfera municipal, estadual e federal, e que garanta a proteção dos bens de interesse cultural, ao mesmo tempo que favoreça as ações de renovação do território.

Em outras palavras, o tombamento passa a representar instrumento fundamental na construção de critérios de reciclagem, explicitando as proteções necessárias até às possibilidades de intervenções contemporâneas. O mapa a seguir esclarece os três elementos fundamentais.

PRANCHA 13

Destaque de alguns edifícios notáveis:

④ Praça das artes

⑤ Teatro Municipal

⑥ Caetano de Campos

⑦ Copan

⑧ Biblioteca Mario de Andrade

VALORIZAÇÃO CULTURAL E ECONÔMICA - PDR RESUMO

Infraestrutura existente:

- Praças e áreas verdes
- Ⓜ Estação linha 1 - METRÔ
- Ⓜ Estação linha 3 - METRÔ
- Ⓜ Estação linha 4 - METRÔ
- Edifícios notáveis restaurações
- Projetos urbanos recentes:

- ① Reurbanização Vale do Anhangabaú
- ② Requalificação Calçadas
- ③ Requalificação Largo do Arouche

Propostas:

- Área de renovação (retrofit e edificações novas)
- Tombamento do sistema urbano (retrofit)
- Edifícios novos
- Área de renovação comercial induzida

Áreas:

ÁREA CONSTRUÍDA ESTIMADA NO PERÍMETRO DO PDR	
Edifícios = 2.235.350m²	
Edifícios notáveis (restaurações)	352.759m²
Renovação (retrofit e edificações novas)	774.369m²
Tombamento do sistema urbano (retrofit)	1.108.222m²
Espaços públicos = 332.802m²	
Calçadas, calçadas, vias para veículos, praças e largos	285.764m²
Área de renovação comercial induzida	47.038m²
ÁREA TOTAL	2.568.152m²

Observação: O Vale do Anhangabaú tem uma área de 45.000m² e o calçadão do centro velho tem 50.900m². Essas áreas não estão contabilizadas na tabela acima, pois não entram no perímetro do PDR, mas são destacadas por terem grande importância para a região.

Fonte: Mapa elaborado pelo autor a partir de dados do Geosampa

4.3.1 RESTAURAÇÕES

Figura 71 - Teatro Municipal de São Paulo, 2020

FONTE: https://pt.wikipedia.org/wiki/Theatro_Municipal_de_S%C3%A3o_Paulo
Acesso em 10 de janeiro de 2019.

Como se pode observar no mapa anterior, o nível mais restritivo da proteção envolve os principais edifícios históricos da região (marrom)³⁰.

Desse grupo, ao que denominados por *edifícios notáveis*, constam exemplares ecléticos (como o Teatro Municipal de São Paulo e o Colégio Caetano de Campos), Art-deco como a Biblioteca Municipal Mario de Andrade e o antigo Mappin), e modernistas (como Copan, Eiffel e Edifício Itália). Todos são expressões da modernidade brasileira.

De modo geral, são operações de interesse público que não visam ao lucro, mas à conservação do patrimônio histórico e cultural. Alguns já foram restaurados, e muitos valorados – como processo de atribuição de valores culturais que fundamentam os pedidos de tombamento e acabam por orientar suas respectivas resoluções.

³⁰ Uma observação importante: para os espaços públicos tombados, como a Praça da República e o Largo do Arouche, são mantidas as resoluções vigentes.

Tais expedientes fazem parte de entendimentos internacionais oficializados por instituições como o ICOMOS e a UNESCO, e que são nacionalmente geridos nas diversas escalas político-administrativas da federação brasileira.

Dessa maneira, as intervenções nesses bens devem ocorrer uma a uma, a partir das melhores práticas previstas na *Teoria da Restauração*, a serem executadas por empresas detentoras do devido *know-how* em restauração, segmento esse que já existe na indústria da construção brasileira.

4.3.2 RETROFITS

Na hierarquia de restrições, a segunda adota critérios de valoração urbana, isto é, de reconhecimento dos valores presentes nos conjuntos urbanos produzidos a partir das alterações promovidas pelo *Plano de Avenidas*.

Essa área foi denominada *Tombamento do Sistema Urbano* e está marcada em azul escuro. Essa área dispõe de aproximadamente 1, 1 milhão de metros quadrados, e conta com 412 edifícios distribuídos pela Rua Conselheiro Crispiniano; Praça Ramos de Azevedo; Rua Coronel Xavier de Toledo; Rua da Consolação; Avenida São Luís, Avenida Ipiranga; Rua Araújo; Praça da República; Avenida São João; Avenida Vieira de Carvalho; Largo do Arouche.

Nessa área, existe amplo potencial de modernização dos edifícios (retrofit) a partir de ações do mercado imobiliário. Ou seja, representa uma área de interesse econômico que produzirá lucro para as empresas que invistam nesse segmento, ao mesmo tempo que valorizará todo o patrimônio existente.

Para regulamentar tais ações, propomos:

- *Preservação de gabarito das edificações;*
- *Preservação de volumetria;*
- *Modernização de fachadas (quando não houve elementos de interesse cultural).*
- *Alterações internas necessárias à viabilidade técnica e econômica de projetos de viabilização.*

- *Essas alterações envolvem reforços estruturais, substituição das instalações prediais e alterações em cobertura.*

A preservação de gabarito e volumetria tem por objetivo garantir a continuidade da leitura geral da paisagem constituída a partir da década de 1930-40, que por si traz aspectos que qualificam a área cultural e urbanisticamente.

Em caráter complementar, a preservação das fachadas envolve trabalhos nos revestimentos originais.

Normalmente, solicita-se a recuperação de argamassa ou revestimentos cerâmicos e de caixilhos.

Nesses casos, porém, dado o tipo de patrimônio (moderno) e nossa ênfase em soluções de conjunto, são aceitáveis propostas de substituição de revestimento e de caixilho, se forem comprovadamente favoráveis à conservação do conjunto em sua dimensão técnica e econômica.

Figuras 72 e 73 - Retrofit Avenida Ipiranga (antes e depois)

FONTE: <https://www.blogdaarquitectura.com/a-modernizacao-dos-imoveis-como-e-a-tecnica-do-retrofit/>
Acesso em 10 de janeiro de 2021.

Por exemplo, pode-se abrir mão de expedientes como a aplicação de tintas sílico minerais, de custo e tratamento mais onerosos, para que se utilizem tintas mais acessíveis aos condomínios. Também podem ser utilizadas janelas que mantenham o desenho original, em outro material.

O mais importante é garantir a qualidade visual e dos espaços produzidos no âmbito urbanístico, lembrando que as restaurações já estão definidas apenas para os edifícios notáveis, e seguirão as melhores técnicas de restauro.

Internamente, devem ser permitidas intervenções que contribuam para a adaptação dos edifícios a demandas atuais, sem que isso envolva análises específicas dos órgãos de preservação.

Logo, mudanças nas instalações hidro sanitárias, de energia, lógica e telefonia devem ser consideradas ações fundamentais para o atendimento das novas demandas sociais, e devem ocorrer a partir de critérios sustentáveis.

Assim, é importante estabelecer condições favoráveis à adoção pelos condomínios de agenda que envolva o reuso de água e utilização de energia solar.

4.3.3 ÁREA DE RENOVAÇÃO

A terceira área do tombamento, marcada em azul claro, é denominada área de renovação, e também apresenta potencial de desenvolvimento econômico a partir de ações do mercado imobiliário.

Conta com aproximadamente 770 mil metros quadrados construídos, distribuídos em 397 edifícios das Rua Basílio da Gama; Rua Doutor Bráulio Gomes; Rua Sete de Abril; Rua Barão de Itapetininga; Rua 24 de Maio; Rua Conselheiro Crispiniano; Rua Marconi; Rua Dom José de Barros. Constitui região a ser trabalhada com maior liberdade, tendo em vista a coexistência de edifícios primitivos e a possibilidade de intervenções contemporâneas em miolo de quadra.

Essa região apresenta tanto potencial para a realização de retrofits, nos mesmos critérios estabelecidos no item anterior, quanto para novas edificações.

Nesse caso, vale esclarecer que as intervenções contemporâneas propostas envolvem edifícios e equipamentos específicos.

Dentre os edifícios destacam-se aqueles com destinação de garagem, eventuais construções de miolo de quadra na área de renovação, e a substituição da atual “escolinha” localizada na Praça da República. Já os equipamentos, referem-se às paradas de VLT e elementos metálicos distribuídos principalmente na área de renovação comercial induzida, como será observado mais à frente.

A concepção dos elementos seguirá orientação industrial pois, dada a escala das intervenções para o reuso daquele território, é importante considerar aspectos como economia de escala, controle tecnológico e identidade arquitetônica.

Para ilustrar, apresentaremos a concepção geral de:

- *Um Edifício Garagem em lote de miolo de quadra,*
- *Uma escola-creche a ser reformulada na Praça da República,*
- *Terminais de VLT.*

4.3.3.1 Edifício Garagem

Desenvolvemos estudo preliminar específico proposto em miolo de quadra, entre as ruas *Basílio da Gama* e *7 de abril*. A escolha do lote e sua formatação se deu, como veremos, em função da proposição de uma área de renovação comercial junto à Praça Don José Gaspar.

Além disso, sua configuração permite explorarmos aspectos gerais característicos dos critérios técnicos pretendidos para futuros projetos urbanos na área, como sua integração a lotes lindeiros a partir do reuso de edifícios existentes ou a proposição de novas edificações.

Assim, apesar de constituir um caso, ele permite refletir em torno de várias possibilidades de utilização de lotes em miolo de quadra, e da importância em se pensar o problema industrialmente.

Nesse aspecto, propomos solução de pilares e vigas de mesmo vão, a partir das seguintes considerações preliminares:

- Vão econômico do aço (L): $6 \geq L \leq 8 \text{ m}$ (Adotamos $L = 7,5$);
- Redimensionamento de altura estrutural (h) do perfil metálico (vigas): $h \sim L/15$ ou $h \sim L/20$ - a razão depende da solicitação da estrutura, maior a carga, maior a altura estrutural do perfil.

O edifício garagem é capaz de abrigar cerca de 200 automóveis, a depender do sistema de racionalização de vagas. Além disso, está integrado a outros dois edifícios comerciais situados à rua 7 de Abril.

Implantamos esses espaços em dois lotes em que não se verificou importância de manutenção da arquitetura existente.

Ambos os edifícios servem não só à instalação de lajes comerciais, mas também à integração ao miolo de quadra em que está inserido o edifício garagem.

O edifício mais estreito integra os pavimentos superiores do estacionamento diretamente à rua, enquanto o térreo do outro edifício se integra ao térreo do mesmo permitindo a interligação pedonal entre as ruas 7 de Abril e Basílio da Gama, rua de acesso dos carros ao estacionamento.

PRANCHA 14

COBERTURA
1:750

PAVIMENTO TIPO + PASSARELA
1:750

TÉRREO
1:750

- 1 - EDIFÍCIO GARAGEM
- 2 - EDIFÍCIO COMERCIAL
- 3 - GALERIA
- 4 - SUBESTAÇÃO PARA TRATAMENTO DE ÁGUA

CORTE A-A
1:750

0 20 50 100

4.3.3.2 Edifício Escola

A proposta visa a melhoria das instalações do EMEI Armando de Arruda Pereira, situado em meio à Praça da República, sujeito a restrições de Tombamento da Praça³¹.

Entretanto, como o tombamento é genérico e faltam maiores informações sobre a atual edificação, partimos da possibilidade de melhorar as condições de ensino dos atuais alunos, além da ampliação de vagas ³².

Figura 74 - Implantação, 2021

Fonte: Acervo Roberto Toffoli Simoens da Silva

³¹ Resolução 37/92, CONPRESP

³² Deve-se encarar essa proposta como um exercício de projeto, sem desconsiderar o debate histórico em torno dos Parques Infantis idealizados por Mario de Andrade, como forma alternativa de educação das crianças de famílias Operárias. Pois de fato, esse EMEI apresenta características daquela concepção, e cuja profundidade do debate é por si só objeto de pesquisas especificamente voltadas a ele (FARIA, 1999).

A concepção também envolve o uso de elementos metálicos pré-fabricados como forma de acelerar o processo construtivo e de favorecer a leitura de conjunto que caracteriza as edificações contemporâneas.

Porém introduz um “core” de concreto onde ficam as circulações verticais e serviços de apoio.

Em caráter preliminar, a proposta conta com 10 salas de aulas distribuídas entre o 1º e o 2º pavimento, quadra poliesportiva e área coberta de atividades no terceiro e último pavimento.

O térreo da escola é parcialmente livre para uso dos alunos como “pátio” e ao lado, coloca-se um auditório que serve tanto à escola como à cidade em ocasiões especiais, podendo abrir-se totalmente para a praça da república com sistema de portas camarão que se recolhem para as empenas cegas do auditório.

A torre de circulação conta com escadas pressurizadas, dois elevadores, uma sala de apoio nos pavimentos, com exceção do térreo e dois banheiros dotados de cabines individuais.

Apesar de afastada do volume das salas de aula, a torre distribui os fluxos e serve os pavimentos com a sala flexível de apoio a ser utilizada conforme a necessidade.

O essencial do projeto é a integração total do edifício ao seu contexto, um edifício público para servir ao público qualquer que seja ele.

Além disso, o sistema estrutural é pensado também de maneira flexível, de forma que o espaço possa receber diversos usos com o passar dos anos.

PRANCHA 15

COBERTURA
1:500

PAVIMENTO TIPO
1:500

TÉRREO
1:500

CORTE A
1:500

ELEVAÇÃO
1:500

- 1 - AUDITÓRIO
- 2 - CAIXA DE CIRCULAÇÃO
- 3 - BANHEIRO
- 4 - SALA DE AULA
- 5 - SALA MULTIUSO
- 6 - QUADRA
- 7 - PÁTIO

4.3.3.3 Paradas do VLT

Para discutir esse elemento, apresentamos a proposta de parada de VLT em frente ao *Colégio Caetano de Campos*, também na Praça da República, e sua integração com equipamentos como a Escola anteriormente descrita, e os acessos à estação República do Metrô.

Essa escolha tem por justificativa descrever preliminarmente a implantação de equipamentos necessários ao funcionamento do VLT, o que já estava apontado nas premissas estabelecidas para infraestrutura.

Além disso, pode-se verificar que a solução de conjunto favorece a integração entre arquitetura e urbanismo, de cada um dos elementos e da sua integração na praça, contribuindo para o sentido de unidade entre contemporâneo e existente.

Como se pode observar nas plantas a seguir, a solução envolve duas coberturas nas saídas de metrô República.

A maior, situada ao lado do Colégio Caetano de Campos também fornece os elementos necessários à parada de VLT, como proteção às intempéries.

A menor, por outro lado, constitui apenas uma proteção para a saída da estação de metrô que, nos dias de chuva, sofre com a entrada de água em virtude de um elemento desse tipo.

A ligação entre ambas se dá por intermédio de um pergolado, cuja função maior é contribuir para a leitura de conjunto dos elementos contemporâneos e sua relação com os espaços primitivos.

De modo geral, são estruturas leves e de grande transparência, que não oferecem “concorrência” com os elementos existentes, ao mesmo tempo em que favorecem a melhoria daquelas condições urbanas.

PRANCHA 17

Corte proposta - Praça da República Escala 1:500

Planta proposta - Praça da República Escala 1:500

Mais uma vez, construtivamente adotam-se premissas de industrialização.

As paradas são modulares, a partir de 3,5m x 1,5m.

As estruturas são definidas como variações deste módulo, conforme o tamanho necessário para cada parada, e também seguem parâmetros já apresentados quando da descrição do edifício garagem.

Logo, os elementos que as constituem são:

- *Pilares de perfil metálico H*
- *Vigas em aço*
- *Cobertura de vidro ou policarbonato (espessura de 10mm)*
- *Bancos de concreto*
- *Chapas transversais de suporte de aço e vidro*

Como se pode perceber, buscamos simplificar o tombamento a partir de três eixos: a identificação das restaurações dos edifícios culturais de reconhecido valor, as áreas passíveis de modernização dos edifícios com a garantia de proteção da paisagem urbana e uma área de maior flexibilidade, que permite a construção de edificações novas.

Em termos das restaurações, é importante registrar que elas são de interesse público e devem contar com recursos de leis de renúncia fiscal, tais como a Lei Rouanet, que permite a utilização de recursos provenientes do Imposto de Renda de empresas que o reverterão para esse tipo de obra.

Por outro lado, é evidente que existem interesses do mercado imobiliário em investir da recuperação do patrimônio histórico como forma de agregar valores econômicos aos respectivos negócios, o que demanda a realização de processos complexos de valoração do conjunto edificado, em termos culturais e econômicos.

O caso do Hospital Matarazzo é emblemático dessa corrente.

Figura 75 - Modelo de parada VLT

FONTE: Acervo Roberto Toffoli Simoens da Silva

Contudo, em termos quantitativos, nos parece razoável crer que o mercado de retrofits oferece maior impacto econômico. São cerca de 2 milhões de metros quadrados construídos em edifícios passíveis de modernização – das suas fachadas às configurações internas – o que exige formas de incentivo econômico que hoje inexistem no sistema de financiamento em escala compatível com a urbanização que vivenciamos.

É matéria que precisa ser aprofundada.

E por fim, a permissão de novas edificações, deve estar vinculada a uma visão de conjunto, nesse caso proposta a partir da sua articulação com as orientações estabelecidas no âmbito da infraestrutura, com os edifícios garagem e os demais elementos urbanos.

4.4 RENOVAÇÃO COMERCIAL INDUZIDA (RCI)

Criar novos usos e potencializar antigos;

Chegar com facilidade;

Integrar o contemporâneo e o existente como partes de um novo todo;

Ampliar os horários de uso e ocupação.

Figura 76 - Praça D. José Gaspar, 2021

FONTE: Acervo Roberto Toffoli Simoens da Silva

Até aqui foram estabelecidas diretrizes em torno do reaproveitamento dos elementos existentes de infraestrutura e patrimônio edificado, como formas de valorização da cidade existente.

Entretanto, nos próximos dois itens, discutiremos usos e ocupações a partir de uma área comercial e da atração da comunidade acadêmica pela implantação de espaços destinados à docência.

Nesse momento discutiremos proposta de melhoria das condições espaciais de duas áreas em que o uso comercial se faz preponderante: o espaço que compreende as ruas 7 de abril, Barão de Itapetininga, 24 de maio e Rua Marconi; e trecho da rua Vieira de Carvalho.

São ambientes privilegiados com espaços públicos como a Praça Dom José Gaspar e o Largo do Arouche, e que podem ser raciocinados como polos de atração para o centro. Seu tecido urbano, também conta com inúmeras galerias modernas, que favorecem a maior integração entre os espaços públicos e privados no nível do térreo.

Organizamos a intervenção a partir de:

- **Acesso**, que diz respeito à facilidade em se chegar ao local;
- **Permeabilidade e Permanência**, que contribui para maior integração entre espaços públicos e privados;
- **Expansão de horários de funcionamento**, que estabelece dinâmicas urbanas que não fiquem restritas aos dias de semana, em horário comercial, mas que favoreçam o uso em finais de semana e período noturno.

São elementos que também incorporam as discussões de infraestrutura e patrimônio edificado realizadas até aqui e que reafirmam a visão sistêmica que procuramos formular.

PRANCHA 18

PROPOSTA DE
RENOVAÇÃO
COMERCIAL
INDUZIDA:

- Perímetro do PDR -
Eixo Arouche - Praça Ramos
de Azevedo
- Área de renovação comercial
induzida
- Centro de Sustentabilidade
Urbana

Fonte: Mapa elaborado pelo autor a partir de dados do Geosampa

4.4.1 ACESSO

Figura 77 - Estação de Metrô República, 2019

FONTE: <http://blogdopavulo.blogspot.com/2015/04/jovem-e-estuprada-na-estacao-republica.html>
Acesso em 10 de janeiro de 2021.

A região é pensada como um único e extenso equipamento comercial e de serviços. Isso exige mecanismos de integração entre o equipamento e o resto da cidade. Ou seja, as pessoas de outras regiões acessarão o equipamento pelos sistemas de transporte coletivo oferecidos, ou por automóvel.

No caso em estudo existe ampla oferta de transporte coletivo, o que é complementado para aqueles que acessam por automóveis, com a proposta do edifício garagem da rua Basílio da Gama, que foi apresentada no item “*tombamento do patrimônio edificado*”.

Dessa maneira, como um “centro comercial a céu aberto”, a área passa a fornecer as devidas condições de acesso previstas na RCI. É digno de nota que tal solução deriva do próprio desenvolvimento do PDR. Ou seja, na medida em que detalhamos um equipamento novo, surgem possibilidades de sua integração com outras propostas, quando não, ele próprio passa a ser condição para a viabilidade da proposta.

4.4.2 PERMEABILIDADE E PERMANÊNCIA

Dentre as visões ditas sustentáveis, há uma contribuição importante da arquitetura moderna: a criação de edifícios de uso misto, com ampla integração das áreas térreas e mezaninos com os espaços públicos.

São múltiplas as galerias comerciais que ocupam os edifícios da região central, e que merecem estudos específicos de valoração e preservação tendo em vista a particularidade e a qualidade de muitos dos espaços constituídos.

Na RCI, por exemplo, existem casos importantes como a Galeria Califórnia, projetada por Oscar Niemeyer e Carlos Lemos em 1951, e a Galeria Metrópole, concebida por Giancarlo Gasperinni e Salvador Candia em 1956.

Ainda que a tese não esteja voltada para essa análise específica, e que trabalhemos no âmbito dos critérios para futuros projetos urbanos. é razoável pensar novas soluções que reforcem esse tipo de visão mais “permeável”, e que pode se dar em múltiplos níveis através de usos diversos, como podemos verificar no esquema genérico a seguir:

PRANCHA 19

Corte proposta - R. 7 de abril

Corte proposta R. Marconi

Planta proposta R. 7 de abril

Escala 1:500

Planta proposta R. Marconi

Escala 1:500

Note-se, mais uma vez, que o diagrama anterior é genérico e apresenta uma possibilidade de ligação entre os espaços públicos e privados tanto pelo térreo quanto pelos mezaninos, criando novas possibilidades arquitetônicas e urbanísticas.

A proposta da RCI envolve a aproximação entre essa solução em diferentes níveis, de maior articulação entre os espaços públicos e privados, com soluções que favoreçam a permanência dos indivíduos dada a oferta comercial e a qualidade dos espaços de convivência.

Para tanto, compreendemos que a instalação de elementos contemporâneos exige:

- Estudo específico das melhores condições de integração entre espaços públicos e privados;
- Em termos de estruturas em nível, estudo cauteloso em relação à iluminação e ventilação do conjunto urbano, segundo premissas sustentáveis, pois não se trata de criar grandes coberturas ao longo das vias;
- Sequência ao raciocínio industrial feito até aqui, promovendo não apenas economia de escala, quanto contribuindo para a identidade visual da RCI,

Para ilustrar propomos intervenção nas ruas *Marconi* e *7 de Abril*.

Como se pode observar nos desenhos a seguir, são propostas estruturas análogas às paradas do VLT: elementos metálicos pré-fabricados, modulares, que compõem figuras geométricas que podem ser ampliadas ou reduzidas a partir das possibilidades de integração com o patrimônio edificado ao longo das vias.

Seu caráter modular e as possibilidades de montagem e remontagem contribuem para a formulação de configurações espaciais contemporâneas, que não concorrem com a leitura do espaço original ao mesmo tempo em que favorecem o sentido de unidade plástica e estética do conjunto.

Planta proposta Coberturas nas ruas
Marconi e 7 de abril

Escala 1:750

PRANCHA 20

Planta proposta Praça Dom José Gaspar

Escala 1:750

PRANCHA 21

Corte Praça Dom José Gaspar

Figura 78 - Praça D. José Gaspar, proposta

FONTE: Acervo Roberto Toffoli Simoens da Silva.

A solução na rua *7 de Abril* é caracterizada por um conjunto de elementos modulares dispersos, com alturas e níveis distintos.

O ajuste desses níveis pode acontecer a partir do acesso aos mezaninos dos edifícios modernos presentes na região, o que permite a ampliação de áreas que podem ser utilizadas como varandas dos edifícios.

Nesse aspecto, é fundamental a legitimação da proposta com os comerciantes e proprietários da região, afim de negociarem-se as melhores soluções.

Por outro lado, a intervenção na rua Marconi, especialmente na Praça Dom José Gaspar, apresenta desenho de maior complexidade, justamente pela integração com aquele espaço público. O princípio de integração com os edifícios da vizinhança pelos níveis superiores também é válido, mas em relação à Praça destacamos as dificuldades advindas da existência de edifício de interesse cultural (a Biblioteca Mário de Andrade) e da vegetação local.

Ou seja, a maior qualidade espacial da área exige soluções mais cuidadosas que não rivalizem com as riquezas culturais e ambientes presentes. Consequentemente, propomos um desenho mais definido da intervenção contemporânea, tendo em vista as possibilidades de integração com os edifícios vizinhos, mas a necessidade de evidenciar sua condição de elemento novo, evitando-se “falsos históricos”.

O conjunto de coberturas e patamares a serem ocupados pelos restaurantes locais pode ser compreendido como avanço iniciado com as galerias modernas presentes na região. Nesse aspecto, vale ressaltar a presença da Galeria Metrópole, um ambiente de serviços e comércio voltados para a Praça, e que pode ser integrada a tais elementos contemporâneos.

4.4.3 EXPANSÃO DO HORÁRIO DE FUNCIONAMENTO

Figura 79 - Praça da República, 2018

FONTE: <http://paineira.usp.br/aun/index.php/2018/11/27/iluminacao-altera-percepcao-de-espacos-publicos-durante-a-noite-e-e-prejudicial-em-excesso/>
Acesso em 10 de janeiro de 2021.

Dentre os aspectos mais críticos da permanência da área de estudo está a percepção de insegurança.

Pobreza, prostituição, tráfico de drogas, ... são algumas manifestações que dificultam a associação da área às atividades boêmias, por parte da sociedade de modo geral.

É verdade que existem nichos que exploram essa tendência, como de comunidades imigrantes africanos que se reúnem em festas abertas nas proximidades da Praça Dom José Gaspar, ou mesmo de eventos promovidos pela comunidade LGBT na região do Largo do Arouche.

Figura 80 - Viaduto Santa Efigênia, 2019

FONTE: <https://www.bbc.com/portuguese/brasil-45088766>
Acesso em 10 de janeiro de 2021.

Contudo, o incentivo ao comércio e à convivência pacífica envolvem políticas de caráter mais amplo, tais como a modernização dos sistemas de iluminação, limpeza urbana, programas de acolhimento social de populações vulneráveis e a ampliação dos equipamentos de segurança pública.

Tal perspectiva tem por objetivo também evitar que as soluções apresentadas se tornem coberturas para ambulantes ou mesmo moradores de rua, populações que merecem ser tratadas com respeito e dignidade.

Esse tipo de situação, por mais crítica que seja, frequentemente contribui para a deterioração de intervenções urbanas voltadas justamente para a reciclagem do tecido urbano tradicional.

Não há sentido em promover melhorias que em pouco tempo encontrem-se novamente deterioradas em virtude da ausência de políticas sociais competentes.

Por isso mesmo, mais uma vez, esclarecemos que o PDR tem limites claros no âmbito da melhoria das condições sociais.

4.5 CENTRO DE SUSTENTABILIDADE URBANA (CSU)

- a) *Construir um programa de modernização de edifícios públicos;*
- b) *Pensar a contribuição universitária para o reuso da área em termos de pesquisa, ensino e extensão.*

Figura 81 - Faculdade de Direito do Largo São Francisco

FONTE: Henrique Cadral e Timothy Oliveira, Alfa flash.

A outra abordagem para novos usos e ocupações prevista no PDR versa sobre a atração da população universitária para essa região.

Tal medida segue o exemplo do *Centro Velho*, em que se encontram instituições de ensino como a Faculdade de Direito do Largo São Francisco.

A área foi objeto de ações públicas que promoveram a vinda de uma população de funcionários qualificados a partir da implantação de instituições municipais e estaduais naquele território.

Consequentemente, multiplicaram as melhorias em torno do comércio e serviços oferecidos na região, com a implantação de restaurantes e academias esportivas de bom nível.

De forma análoga, a vinda da comunidade acadêmica para o centro é compreendida por nós como forte elemento social em um cenário mais amplo de reuso do Eixo Arouche –

Praça Ramos de Azevedo. Para tanto, propomos o desenvolvimento de atividades da Universidade de São Paulo que envolvam pesquisa, ensino e extensão no âmbito da própria modernização sustentável da cidade.

Isto é, a criação de um ambiente multidisciplinar de produção e disseminação de conhecimentos no âmbito da própria cidade, com envolvimento de Faculdades como *Arquitetura e Urbanismo, Engenharias, História, Ciências Sociais, Geografia, Artes Plásticas, Gestão Pública, Economia* dentre outras.

Dessa maneira, cria-se o Centro de Sustentabilidade Urbana (CSU), com estudos dos mais diversos voltados a construção de práticas e formulação de visões de conjunto sobre os fenômenos urbanos, do passado, presente e futuro.

Dois critérios são importantes para a organização dessa frente de trabalho:

- A ideia geral de desenvolvimento de políticas de valorização e reuso dos ativos imobiliários públicos;
- A modernização de edifício público específico para receber a instituição;

Em outras palavras, é importante o desenvolvimento de ações amplas de valorização e modernização de edifícios e equipamentos públicos obsoletos, nas mais diversas escalas políticas – administrativas, a saber, municipal, estadual e federal.

São iniciativas que, além de valorizar aquele patrimônio, permitem a redução de gastos em alugueres, por exemplo, de edifícios privados ocupados por repartições públicas.

Em caráter complementar, sobre o próprio CSU, é importante que ele seja implantado em edifício emblemático da área do PDR – Arouche Praça Ramos de Azevedo, nas proximidades da RCI, uma vez que essa nova população promoverá intensas mudanças sociais na área.

PRANCHA 22

PROPOSTA DE RENOVAÇÃO COMERCIAL INDUZIDA:

- Perímetro do PDR - Eixo Arouche - Praça Ramos de Azevedo
- Área de renovação comercial induzida
- Centro de Sustentabilidade Urbana

Fonte: Mapa elaborado pelo autor a partir de dados do Geosampa

4.5.1 POLÍTICAS DE REUSO DE EDIFÍCIOS PÚBLICOS

Figura 82 - Incêndio do edifício Wilton Paes de Almeida, 2019

FONTE: https://brasil.elpais.com/brasil/2018/05/01/internacional/1525166365_582778.html
Acesso em 10 de janeiro de 2021.

Casos como o desabamento do edifício *Winton Paes de Almeida* em 2019, então situado ao Largo do Paissandu, evidenciam o quão urgente é a questão. Ou seja, dentre as políticas urbanas de caráter complementar ao PDR, é necessário estabelecer ações de valorização do patrimônio edificado público, nas escalas municipal, estadual e federal, com o objetivo racionalizar a gestão desse patrimônio à luz de propostas de conservação da cidade³³.

Tal discussão envolve tanto a ampliação dos edifícios destinados ao funcionalismo (reduzindo as despesas de locação de edifícios privados), quanto a adoção de ações que envolvam mudanças de uso, mais especificamente, no âmbito das políticas habitacionais associadas ao reuso do tecido urbano consolidado.

É digno de nota que as condições de conservação dos edifícios públicos variam de caso a caso.

³³ Note-se que consideramos tal fenômeno no âmbito privado como parte das ações previstas com o envolvimento do mercado imobiliário, o que já foi anteriormente discutido.

Existem, por exemplo, propriedades do Instituto Nacional do Seguro Social (INSS) que estão abandonadas há décadas, como edifício situado à Avenida 9 de Julho e registrado nas imagens a seguir.

Figuras 83 e 84 - Edifício do INSS, Avenida Nove de Julho

FONTE: http://labhab.fau.usp.br/biblioteca/textos/silva_oportlimites_caderno.pdf
Acesso em 22 de outubro de 2020.

Outros casos encontram-se preservados, e ocupados. O edifício Dandara, situado à Avenida Ipiranga, por exemplo, foi cedido pela União ao movimento Unificação das Lutas de Cortiços e Moradia (ULCM), e hoje abriga 120 famílias de baixa renda.

São aspectos distintos de um mesmo fenômeno, que envolve a racionalização dos ativos imobiliários públicos nas cidades, e que podem representar importante instrumento de reuso de tecidos urbanos como aquele que trabalhamos.

Portanto, dada a importância da discussão para o PDR Arouche – Praça Ramos de Azevedo, entendemos serem fundamentais:

- A coordenação das instâncias político-administrativas (União, Estado e Município) para a viabilização de um diagnóstico completo, que contará com o mapeamento dos edifícios públicos em ciclo de obsolescência na região;
- A sistematização de um plano de reuso específico para esses imóveis, que conte com a expansão das repartições públicas e com contribuições no âmbito habitacional;

- O investimento em serviços técnicos de arquitetura e engenharia para diagnosticar o estado de conservação de cada um desses bens;
- Considerar na etapa de projeto que todas as instalações prediais serão novas;
- Contratar serviço jurídico especializado para as regularizações documentais necessárias;
- Criação de um foro multi-institucional de licenciamento que dê celeridade às aprovações envolvidas.
- Formular programa de financiamento de bancos públicos voltado especificamente para esse tipo de contratação pública de obras de retrofit e restaurações;

A seguir, apresentaremos proposta especificamente criada para esse PDR e que parte justamente do contexto anteriormente considerado.

4.5.2 MODERNIZAÇÃO DO COLÉGIO CAETANO DE CAMPOS

Figura 85 - Colégio Caetano de Campos

FONTE: <https://portal.aprendiz.uol.com.br/2016/03/05/livro-conta-historia-de-170-anos-da-caetano-de-campos-escola-que-era-praca/>
Acesso em 10 de janeiro de 2021.

A escolha de um edifício específico para o programa de atividades do *CSU* envolve seu acesso e a capacidade do imóvel em ser reciclado para as atividades acadêmicas em termos de *Ensino, Pesquisa e Extensão*.

Além disso, deve estar em região propícia a melhoria dos serviços e comércio ofertado, o que em termos do PDR Arouche – Praça Ramos de Azevedo envolve a área de Renovação Comercial Induzida (RCI), descrita anteriormente em item específico.

Nesse cenário, o edifício que oferece as melhores condições é o do *Colégio Normal Caetano de Campos*, situado à Praça da República, hoje ocupado pela Secretaria Estadual de Educação.

Em linhas gerais, o edifício constitui símbolo das mudanças no ensino republicano em São Paulo: foi inaugurado ao final do século XIX (1894) como parte de uma ampla reforma no âmbito do ensino infantil e da formação de professores.

Figura 86 - Plantas do Colégio Caetano de Campos

FONTE: <https://ieccmemorias.wordpress.com/2013/02/19/vi-planta-original-da-escola-normal-da-praca>
Acesso em 10 de janeiro de 2021.

Dessa maneira, o edifício em questão configura espacialmente um conjunto de entendimentos voltados à própria modernização do ensino (e da sociedade!), contribuindo substancialmente para a qualificação de grande número de pessoas.

Projetado por *Antônio Francisco de Paula Souza*, e construído por *Ramos de Azevedo*, o edifício foi organizado a partir das premissas que caracterizam o ecletismo, em que a organização interna dos espaços é determinante de sua volumetria (SILVA, 2013).

Suas dimensões também chamam a atenção. Segundo Abrahão de Oliveira (2014),

Nos anos 70, o prédio contava com 60 amplas salas de aula, 3 salas de música, 4 salas de professores, 3 secretarias, 2 gabinetes dentários, 1 gabinete médico, 2 pátios abertos, 2 cobertos, 1 auditório, 1 sala nobre conhecida como sala Álvaro Guião, conservada até hoje, porém retiraram todas as poltronas de madeira da época e substituíram por poltronas de tecido, 2 bibliotecas, 4 salas de orientação, além de no porão funcionar a cantina, centro de documentação e depósitos.

Naquele período, os cerca de 4800 alunos que frequentavam a escola foram realocados para outras duas instituições: a escola Alemã na Praça Roosevelt e uma escola recém construída na Rua Pires da Mota, na Aclimação.

Ou seja, aquele colégio pode ser ocupado por uma população que nos parâmetros antigos beirava 5 mil pessoas.

Todavia, considerando o avanço tecnológico e as mudanças nos padrões e práticas de docência é possível que tal comunidade seja acrescida de alguns milhares de pessoas que passarão a circular pela instituição recém-criada.

Como princípios de adaptação do edifício para o CSU devemos considerar:

- Desenvolvimento de amplo diagnóstico das condições de conservação do edifício;
- Seu tombamento, o que pressupõem um projeto de restauro;
- O projeto de restauro deve envolver aspectos culturais (históricos e estéticos), bem como definição de patologias e intervenções necessárias;
- Desenvolvimento de projeto de reuso que considere o projeto de restauro como condição *sinequanon*;
- A modernização das instalações prediais em sua totalidade (o que envolve sistemas de segurança e combate a incêndio);

- Para além dos programas de graduação e pesquisas, que se organize um conjunto de atividades de extensão universitária no local.

Esse tipo de intervenção encontra respaldo em experiências relativamente recentes como a modernização das instalações da Faculdade de Medicina da Universidade de São Paulo (KATINSKY et al., 2011).

Dessa maneira, no antigo Colégio Caetano de Campos, é possível implantar um centro multidisciplinar sobre as questões da cidade, que certamente corroborará para a formulação de visões de conjunto tão necessárias para o desenvolvimento de políticas urbanas competentes.

4.6 SÍNTESE DO PDR AROUCHE – PRAÇA RAMOS DE AZEVEDO

O PDR Arouche – Praça Ramos de Azevedo sistematiza critérios elaborados à luz do debate urbanístico contemporâneo, especialmente da urgência em se reciclar áreas modernas que enfrentam precoces ciclos de obsolescência.

É matéria de grande atualidade que ainda esbarra nas dificuldades em se organizar relações originais entre o projeto e planejamento do patrimônio existente. Para superar tal obstáculo, focamos quatro pontos fundamentais: infraestrutura, patrimônio edificado, reorganização de espaços comerciais e a atração de novas populações para a região de estudo.

Em termos de infraestrutura, estabelecemos um perímetro de restrição à circulação de automóveis através da implantação de edifícios garagens nos terrenos hoje vazios, ocupados por estacionamentos. Com isso, temos por objetivo valorizar sistema alternativos de mobilidade que tenham menor impacto no meio urbano.

Circulação de pedestres, ciclistas, uso de ônibus e metrô, ..., passam a estar internamente articulados através da implantação de um novo sistema de VLT, em duas linhas que cobrem todo a área, reduzindo substancialmente as distâncias percorridas a pé.

Arquitetonicamente, os elementos necessários ao amparo dessas atividades (principalmente os edifícios garagem e as estações de VLT) foram concebidos a partir de sistema industrializado em estrutura metálica, tendo em vista a coerência visual na paisagem e as possibilidades de ganho de economia em escala.

Em termos teóricos, essa orientação contribui com qualidades como “distinguibilidade” e “reversibilidade” dos elementos novos em relação aos espaços primitivos.

Isto é, estabelece relações de valorização recíproca entre os espaços históricos e contemporâneos e reforça o entendimento que as ações de reuso constituem instrumento privilegiado de planejamento sustentável.

INFRAESTRUTURA E MOBILIDADE - RESUMO:

Infraestrutura existente:

- Rede cicloviária
- Linha 1 Azul METRÔ
- Estação linha 1
- Linha 2 Vermelha METRÔ
- Estações linha 2
- Linha 4 Amarela METRÔ
- Estações linha 4
- Pontos de ônibus
- Bicicletário ou paracidos do Metrô
- Calçadas
- Vale do Anhangabaú
- Praças e áreas verdes

Propostas:

- Áreas de estacionamento privado - possíveis edifícios garagem
- Proposta de edifício garagem
- Bicicletário ou paracido
- Linha 1 VLT proposto
- Parada linha 1
- Linha 2 VLT proposto
- Parada linha 2

Fonte: Mapa elaborado pelo autor a partir de dados do Geosampa

Como se pode verificar no desenho anterior, o PDR Arouche – Praça Ramos de Azevedo assume a configuração desse perímetro de restrição ao automóvel, o que permite inovações no âmbito do trato do patrimônio edificado.

O tecido urbano da área apresenta evidente interesse cultural. Os tombamentos atuais são definidos lote a lote, com suas respectivas envoltórias; as leis de transferência de potencial construtivo esbarram nos coeficientes de aproveitamento locais; e os processos de licenciamento acabam por se tornar excessivamente morosos.

Não à toa, as incorporadoras que constroem na região “fogem” dos edifícios tombados. Dedicam-se à produção de edifícios novos, ocupados por pequenas unidades habitacionais, justamente nos terrenos ocupados por estacionamentos.

Por isso, propomos a construção do sistema de edifícios garagens nesses mesmos lotes. A ideia é reorientar as negociações do mercado imobiliário na região, com estímulos a práticas sustentáveis como as restaurações e os retrofits.

É iniciativa que exige ações complementares como estímulos fiscais e tributários às empresas envolvidas, celeridade nos processos de licenciamento, e a criação de linhas de crédito no sistema financeiro que atendam esse tipo de trabalho.

Além disso, devem ser formados profissionais capazes de atuar nesse nicho específico de reuso, em que os procedimentos técnicos em toda a cadeia produtiva são diferentes das incorporações tradicionais.

No que tange ao PDR Arouche Praça Ramos de Azevedo, idealizamos um único tombamento urbano nesse período, a partir de três tipologias: edifícios a serem restaurados, edifícios a serem “retrofitados” e edificações novas, como se pode ver no mapa a seguir.

PRANCHA 24

Destaque de alguns edifícios notáveis:

④ Praça das artes

⑤ Teatro Municipal

⑥ Caetano de Campos

⑦ Copan

⑧ Biblioteca Mario de Andrade

VALORIZAÇÃO CULTURAL E ECONÔMICA - PDR RESUMO

Infraestrutura existente:

- Praças e áreas verdes
- Estação linha 1 - METRÔ
- Estação linha 3 - METRÔ
- Estação linha 4 - METRÔ
- Edifícios notáveis restaurações
- Projetos urbanos recentes:

- ① Reurbanização Vale do Anhangabaú
- ② Requalificação Calçadas
- ③ Requalificação Largo do Arouche

Propostas:

- Área de renovação (retrofit e edificações novas)
- Tombamento do sistema urbano (retrofit)
- Edifícios novos
- Área de renovação comercial induzida

Áreas:

ÁREA CONSTRUÍDA ESTIMADA NO PERÍMETRO DO PDR	
Edifícios = 2.235.350m²	
Edifícios notáveis (restaurações)	352.759m²
Renovação (retrofit e edificações novas)	774.369m²
Tombamento do sistema urbano (retrofit)	1.108.222m²
Espaços públicos = 332.802m²	
Calçadas, calçadas, vias para veículos, praças e largos	285.764m²
Área de renovação comercial induzida	47.038m²
ÁREA TOTAL	2.568.152m²

Observação: O Vale do Anhangabaú tem uma área de 45.000m² e o calçadão do centro velho tem 50.900m². Essas áreas não estão contabilizadas na tabela acima, pois não entram no perímetro do PDR, mas são destacadas por terem grande importância para a região.

Fonte: Mapa elaborado pelo autor a partir de dados do Geosampa

Dessa maneira, reafirmamos a necessidade de se proteger os imóveis de reconhecido valor cultural sem prejuízo de formas específicas de desenvolvimento imobiliário que partam da modernização de edifícios existentes.

Quanto às novas edificações, é evidente as possibilidades de uso de miolos de quadra, como esclarecemos através do estudo preliminar de um edifício garagem específico; ou mesmo da elaboração de propostas de equipamentos que atendam as demandas sociais locais, como para o EMEI Armando de Arruda Pereira, situado à Praça da República.

Já em relação aos usos, nos dedicamos a duas situações: a qualificação de comércio e serviços na área de Renovação Comercial Induzida (RCI) e a criação do Centro de Sustentabilidade Urbana (CSU) pela Universidade de São Paulo no colégio Caetano de Campos.

Em grande medida esse recorte se deu em decorrência da percepção de que as políticas habitacionais serão parcialmente atendidas pela potencialização do mercado de retrofits e pela criação de linhas de crédito que permitam a reforma não apenas de edifícios, mas de pequenas propriedades.

Assim, para a RCI, propusemos visão sistêmica em que a área das ruas 7 de Abril e Marconi, bem como a Praça Don José Gaspar e arredores são trabalhadas como um grande centro de compras e serviços.

Nesse contexto valorizamos aspectos como seu acesso articulando toda a infraestrutura existente a um novo edifício garagem localizado à Rua Basílio da Gama;

Propusemos um conceito geral de articulação entre espaços públicos e privados tanto no nível térreo quanto nos mezaninos, através de estruturas modulares no mesmo método construtivo metálico;

Como se pode ver a seguir, são soluções que podem contribuir para a resignificação de certos espaços públicos, como a Praça D. José Gaspar, que se torna um interessante ambiente de convivência e lazer.

PRANCHA 25

- 1 - PANORAMA GERAL DA COBERTURA E EDIFÍCIO ESCOLA NA PRAÇA DA REPÚBLICA
 2 - VISTA APROXIMADA DA COBERTURA SOBRE A ENTRADA DO METRÔ LATERAL AO COLÉGIO CAETANO DE CAMPOS
 3 - PANORAMA GERAL DO SISTEMA DE COBERTURAS ENTRE A PRAÇA DOM JOSÉ GASPAR E RUA MARCONE
 4 - DETALHE DA COBERTURA NA PRAÇA DOM JOSÉ GASPAR, EVIDENCIANDO A AMBIÊNCIA GERADA PELAS ESTRUTURAS

Para complementar as ações mais técnicas da RCI, identificamos políticas complementares que viabilizem a utilização noturna do espaço público, como incrementos em iluminação, segurança e limpeza urbana;

E alertamos para a necessidade de evitarem-se atividades informais, como o comércio de rua, que acaba por concorrer e prejudicar os lojistas locais.

Tais medidas são importantes para a melhoria daquele contexto, tendo em vista a própria possibilidade de ampliar as atividades universitárias no centro da cidade.

Em outras palavras, é importante que existam comércio e serviços qualificados para o atendimento de novas comunidades, como aconteceu no Centro Velho da cidade com a implantação de instituições municipais e estaduais na região a partir da década de 1990-2000.

Do nosso ponto de vista, porém, essa discussão deve abordar programas públicos mais amplos, de conservação do patrimônio edificado do Estado.

Eventos recentes, como o desabamento do edifício Wilton Paes de Almeida, evidenciam a urgência de planos de conservação que integrem as diversas instâncias do poder público, na identificação desse patrimônio, formulação de diagnósticos prédio a prédio, para então definirem-se de ações em larga escala em edifícios abandonados e subaproveitados.

Esse tipo de perspectiva trará uma série de benefícios: das melhores condições de trabalho ao funcionalismo (o que inclui o atendimento aos munícipes), redução das despesas com locação de propriedades particulares, além de evitar tragédias que envolvam a destruição desse patrimônio.

A Universidade tem contribuições fundamentais nesse processo, que podem ser direcionadas para o próprio reuso de regiões como o Eixo – Arouche Praça Ramos de Azevedo.

Por exemplo, o CSU é idealizado como ambiente de convivências dos mais diversos campos autônomos do conhecimento, cujos alunos, pesquisadores e professores estão dedicados a produção de conhecimentos em torno das dinâmicas urbanas.

Dada a dimensão do edifício do Colégio Caetano de Campos, são pelo menos cinco mil indivíduos que passam a frequentar a área, sem contar o poder de atração exercido por esse tipo de instituição sobre a população local, através de atividades de extensão universitária, como cursos de capacitação e propostas para a região.

São ações que também valorizam as condições sociais locais, e aproveitam a oportunidade de ampliar a população usuária daquele ambiente, tendo em vista as possibilidades concretas de melhoria das condições do espaço físico existente para o atendimento das demandas sociais contemporâneas.

Nesse aspecto, o PDR Arouche – Praça Ramos de Azevedo transcende os limites do desenvolvimento técnico, tornando-se ferramenta voltada à promoção de mudanças sociais.

5 CONSIDERAÇÕES FINAIS

Figura 87 - Projeto de reurbanização do Vale do Anhangabaú, 2020

FONTE: <http://www.bkweb.com.br/projects/public/projeto-de-reurbanizac-o-do-vale-do-anhangabau/>
Acesso em 10 de janeiro de 2021.

O objetivo da tese é apresentar critérios de reuso do patrimônio moderno em escala compatível com a urbanização contemporânea.

Partimos da elaboração de reflexões teóricas e propositivas para uma área qualificada do centro da cidade de São Paulo, o Eixo Arouche – Praça Ramos de Azevedo, que enfrenta precoce obsolescência.

O trabalho resultou instrumento técnico que permite a aproximação das práticas de projeto e de planejamento para o reaproveitamento de estruturas urbanas subutilizadas. Denominamos tal ferramenta *Plano Diretor de Reuso*.

O PDR é produto de uma cadeia produtiva, iniciada na identificação de fenômeno urbano específico e complementada por critérios de reuso da área. Tal perspectiva decorre da nossa inserção profissional, que alinha o universo acadêmico, através das pesquisas em reuso, com nossa prática em projetos arquitetônicos e urbanísticos, como os mencionados Cidade Matarazzo e a Revitalização do Centro Cultural Patrícia Galvão.

Ou seja, buscamos elaborar considerações teóricas que fundamentem práticas de projeto efetivas, que podem ser aprimoradas e ampliadas no cenário da construção civil brasileira.

Para contextualizar o debate, discutimos a necessidade de encontrar modelos urbanísticos voltados ao desenvolvimento sustentável das cidades. Nesse aspecto, a ideia de modernização sustentável se revela de grande valia, uma vez que incentiva estratégias constantes de conservação em larga escala a partir de noções complementares como *preservação e renovação*.

Logo, modernizar não representa a “destruição criativa” promovida pelo capitalismo a partir do século XIX, mas processos que reconhecem as riquezas existentes e as transformam em insumos de econômicos capazes de gerar riqueza nova ao qualificar positivamente a vida urbana.

Nos parece uma possibilidade civilizatória do capitalismo e nós, arquitetos e urbanistas temos com o quê contribuir. Isto é, temos a condição e o conhecimento necessários para a concepção de projetos urbanos que partam da premissa que a adaptação do patrimônio moderno, em seus aspectos quantitativos e qualitativos, incentivará novas formas de organização produtiva no âmbito da indústria da construção civil.

É visão que encontra respaldo em processos históricos de longa duração, por um lado, e na aceitação do reuso como segmento promissor das atividades de projeto e planejamento urbano, por outro.

Em termos conceituais, evidenciou-se que os ciclos de constituição e obsolescência dos espaços urbanos são parte da história da urbanização. Já as ações de reuso são respostas específicas que ocorreram em sociedades dinâmicas, capazes de compreender a importância de não se “jogar fora” o que foi herdado.

Figura 88 - Museus Capitolinos, 2020

FONTE: <https://www.ticketsrome.com/pt/museus-do-vaticano-de-roma-reservar-bilhetes-museu-vaticano-roma/museus-capitolinos-bilhetes>
Acesso em 10 de janeiro de 2021.

Registros históricos demonstram que essa concepção foi utilizada a partir do século V d.c. quando estruturas do império romano foram reativadas para a boa manutenção da cidade, ainda que essa não representasse mais o “centro do mundo”.

Nos séculos seguintes, a Itália manteve-se como cenário de algumas das mais importantes ações nesse campo, como o *Renovatio Urbs* praticado por personagens como *Jacopo Sansovino* e *Michelangelo*, em período de franca ascensão da burguesia como poderio econômico.

Pode-se afirmar, portanto, que os processos de reciclagem urbana fazem parte da própria história do capitalismo, alcançando escalas inéditas partir do século XIX, quando o impacto das mudanças promovidas pela industrialização alcança o ambiente urbano.

É nesse momento em que se percebe o caráter revolucionário da atividade industrial, que altera a forma com que o sistema produtivo compreende o próprio espaço burguês, impactando diretamente na estruturação do mercado imobiliário moderno.

As ações promovidas por *Haussman* e *Cerdà* são dois dos múltiplos exemplos desse novo cenário. Por isso podem ser consideradas casos emblemáticos de um processo de inovação capitalista, em que o mercado imobiliário assumiu a perspectiva industrial, encontrando respaldo não apenas no Estado mas na organização de estruturas financeiras voltadas à expansão das atividades econômicas europeias para outros continentes.

As críticas de *Karl Marx* ao processo francês de financeirização, capitaneado pela *Société Générale du Crédit Mobilier* anunciam uma nova etapa das relações produtivas na construção do espaço das cidades, que serão verificadas sob muitos aspectos ao longo do século XX. Nesse cenário, é possível afirmar que o reuso também foi reorganizado como atividade industrial.

Se a partir do século XIX, as grandes ações urbanísticas envolveram a reorganização de bairros decadentes (com muita destruição, é verdade), é nesse período que são iniciadas as formulações modernas da Teoria da Restauração. Dessa maneira, a dimensão cultural do processo é reconhecida como estímulo à resistência contra esse capitalismo predatório, que desconhece a história e legitima todas as suas ações sob a bandeira do progresso.

No alvorecer do século XX, planejadores e preservacionistas encontram-se em trincheiras opostas.

Podemos citar o VIII – CIAM, realizado na Inglaterra em 1951, no qual os arquitetos modernos passam a questionar abertamente o modelo utilizado para a reconstrução europeia, que prioriza as políticas habitacionais nas áreas periféricas em detrimento da restauração de áreas de relevância cultural, como as regiões centrais das grandes cidades.

Essas tensões arrefeceram apenas em meados da década de 1970-80, quando as primeiras experiências de aproximação entre planejamento e preservação começam a produzir resultados palpáveis.

Por exemplo, incrustado em um bairro residencial de Atenas, o conjunto formado pela Acrópole e pela Ágora é objeto de negociações entre moradores, instituições acadêmicas e arqueológicas, agentes turísticos e dos serviços em geral, promovendo uma solução que perdura até hoje e que contribuiu significativamente para o desenvolvimento das políticas de preservação cultural integradas à indústria do turismo e da construção civil.

Tais respostas ampliaram as perspectivas de trabalho profissional para arquitetos e urbanistas, transformando-se em campo autônomo, de grande interesse na agenda profissional a partir de então.

Figura 89 - Livraria Waanders, Zwolle, Holanda, 2013

FONTE: <http://www.citiestoinpire.com.br/archi-urban/exemplo-holanda-reuso-de-espacos/>
Acesso em 10 de janeiro de 2019.

Nos anos seguintes, foram elaboradas enormes operações imobiliárias, cujos símbolos maiores correspondem: a Barcelona Olímpica e as Docas Londrinas, em que agentes públicos e privados encontraram formas originais de intervir no tecido urbano, em escalas cada vez maiores. É nesse contexto que se concebem noções como *requalificação urbana*, *renovação urbana*, *revitalização urbana*, ... e *reuso*, como prática profissional contemporânea.

Do ponto de vista acadêmico, percebe-se o pioneirismo de países como a Holanda em que parte expressiva da discussão e das práticas profissionais envolve a busca de soluções criativas para o trato do patrimônio edificado. Aqui destaca-se a atuação do DOCOMOMO, que estimula o debate em torno da reciclagem de edifícios modernistas, tendo em vista a emergência de novas relações humanas que demandam a adaptação dos espaços.

Ainda assim, na maior parte dos países, o que se percebe é que existem grupos que compreendem o conceito como parte da Teoria da Restauração. Ou seja, que abordam o Reuso sob uma ótica eminentemente cultural, sem considerar aspectos econômicos, políticos ou mesmo ideológicos envolvidos nos ciclos de constituição e obsolescência do patrimônio.

Entretanto, compreendemos que as discussões ainda carecem de abordagens mais efetivas em torno de como reutilizar o tecido urbano existente, o que representa fundamento para políticas de conservação urbana em larga escala.

Enfrentamos esse desafio a partir de um recurso conceitual que atribui ao “reuso” um caráter dual: ele é parte de fenômenos sociais em que trechos de cidade são constituídos e abandonados; e também representa formas específicas de intervenção na cidade. Não à toa, metodologicamente, compreendemos o PDR como ação que inicia no âmbito das atividades acadêmicas (principalmente, no desenvolvimento de diagnósticos) para então formularem-se os critérios de reuso (atividade projetual).

O estudo de caso adotado, o Eixo Arouche – Praça Ramos de Azevedo, foi analisado sob essa perspectiva, como produto de um processo inconcluso da modernização brasileira nas primeiras décadas do século XX.

Na cidade de São Paulo a ação foi potencializada por mudanças na legislação urbanística e na própria evolução do mercado imobiliário em termos de escala e sistemas de financiamento. Logo, as mudanças iniciadas pelo Plano de Avenidas de Prestes Maia, a Lei de Inquilinato e o início das incorporações imobiliárias (com participação de importantes arquitetos modernistas brasileiros), conceberam um tecido urbano de boa qualidade, dotado de toda a infraestrutura e diversidade de serviços oferecidos.

É inaceitável que poucas décadas depois, toda essa área tenha entrado em obsolescência em função da eleição de novos polos de investimento por parte dos poderosos da província. Então deixaremos para trás todos os investimentos públicos realizados na área?

Não se pode dizer que a elite política e econômica ignorasse a intensidade do processo de urbanização da cidade no século passado. O crescimento exponencial foi acompanhado da expansão da infraestrutura pública, como parte de estratégias de definição dos novos vetores de investimento imobiliário.

Contudo, não houve a elaboração de políticas urbanas de conservação de todo aquele legado, reiterando certa propensão às dinâmicas predatórias da cidade, em que o antigo é visto como obsoleto, e não como riqueza a ser preservada (no âmbito cultural e econômico).

Nesse aspecto, a mentalidade das elites brasileiras ao longo do século XX foi pautada por certo provincianismo, que impediu a leitura da cidade a partir de suas múltiplas camadas históricas e das possibilidades de valorização econômica desse legado urbano.

No mundo contemporâneo, tal negligência é inaceitável.

Por isso, compreendemos o PDR como ação alinhada as práticas mais sustentáveis e necessárias de intervenção na cidade existente.

Em termos de formulação de critérios de reuso do Eixo Arouche – Praça Ramos de Azevedo, partimos de cinco recortes: as diretrizes, a infraestrutura, o patrimônio edificado, a atualização dos usos comerciais e uma possível contribuição da comunidade acadêmica.

A primeira parte, **diretrizes**, consiste na elaboração de noções gerais que evidenciem as intenções contidas na proposta, contribuindo para articulações coerentes entre o todo e suas partes.

A base dessas “ideias força” está no estímulo a atividades de baixo impacto no meio ambiente, tais como o uso de meios de transporte alternativos ao automóvel para circular na região, a adoção de tecnologias de reuso de água e produção de energia limpa, mas principalmente, de valorização de segmentos sustentáveis da construção civil, tais quais restaurações e retrofits.

Já na segunda parte, **infraestrutura**, procurou-se estabelecer um sistema pautado pelo controle de acesso de veículos automotivos a partir da instalação de edifícios-garagem e de duas linhas de VLT, coordenados com as demais modalidades de circulação pela região.

Esse ponto foi de grande relevância para a definição do perímetro da área de reuso, definindo uma escala que permite relacionar as práticas de projeto e planejamento, para se intervir no tecido urbano local.

O terceiro ponto, **patrimônio edificado**, partiu de um novo tombamento urbano, instrumento próprio do campo da preservação do patrimônio cultural, que pode ser adaptado ao PDR.

Dessa maneira, o trabalhamos de forma positiva e não restritiva. Isto é, reconhecemos o que tem valor e definimos como se pode avançar na estruturação de um mercado de reuso que expanda as perspectivas de atuação profissional de arquitetos e urbanistas.

Em termos de novos usos, o quarto e o quinto ponto, estabelecem possibilidades de melhoria das condições de comércio e da atração de nova população para a área.

A **Renovação Comercial Induzida** (RCI) foi pensada a partir da introdução de elementos contemporâneos que possam consolidar uma leitura de conjunto, isto é, que promovam o entendimento dos usuários de que aqueles espaços primitivos e novos são parte de um mesmo sistema urbano.

Assim, sugerimos formas de integração entre o térreo e os mezaninos das edificações como os espaços públicos, resultando novas e atrativas áreas de convivência e consumo.

Quanto ao **Centro de Sustentabilidade Urbana** (CSU), corresponde à criação de um amplo e multidisciplinar centro de formação e pesquisa em ciências da cidade, que acarretaria a vinda de alguns milhares de indivíduos da comunidade acadêmica para a região de estudo.

De forma análoga ao que se verificou no Centro Velho com a vinda das secretarias municipais e estaduais na década de 1990-2000, a sinergia entre essas duas frentes (RCI e CSU) contribuiria de forma significativa para a qualificação da área.

São critérios que podem variar de região para região.

As diretrizes não são definitivas;

As condições de infraestrutura e patrimônio edificado são bastantes diferentes de um bairro para outro;

E nem sempre há diversidade de comércio e serviços que estimule a vinda de novas populações a depender da região trabalhada.

Ainda assim, o PDR aponta para a necessidade de pensarmos o projeto como forma de minimizar o impacto negativo de certos elementos no âmbito da paisagem e da qualidade de vida urbana.

A nossa contribuição, como arquitetos e urbanistas está justamente em enfrentar a falta de imaginação de uma sociedade legalista e conservadora, a partir de soluções criativas que apontem possibilidades viáveis de reciclagem da cidade.

Um desafio que nos convoca a fazer o que sabemos: compreender e inovar, paradoxalmente, a partir dessa riqueza que se encontra debaixo dos nossos narizes.

6 REFERÊNCIAS

ANDRADE JUNIOR, Nivaldo Vieira de. **Novas questões na teoria da restauração do patrimônio urbano: Identidades culturais, função social e participação dos usuários.** Campinas: PARC: Pesquisa em Arquitetura e Construção, v. 3, p. 58-71, 2013.

____ **Reuso apropriado e preservação da espacialidade: notas para uma teoria do projeto sobre o patrimônio edificado.** Revista PROJETAR - Projeto e Percepção do Ambiente, v. 1, p. 84-91, 2015.

ANGELIS NETO, G. ; ZMITROWICZ, W. **Infra-estrutura urbana.** [S.l: s.n.], 1997

ARANTES, P. **O ajuste urbano: as políticas do Banco Mundial e do BID para as cidades.** Revista Pós FAUUSP, São Paulo, n. 20, 2006.

AZEVEDO, A.N. **A Reforma Urbana do prefeito Pereira Passos e o ideal de uma civilização nos trópicos.** Rio de Janeiro: Intellèctus Ano XIV, n. 2, 2015, ISSN: 1676-7640.

AZEVEDO, V. P.V. **Diversos: José Arouche de Toledo Rendon.** São Paulo: s/n, 19...?

BONDUKI, N. **Origens da Habitação Social no Brasil. Análise Social.** vol.xxix (127), 1994 (3.º), 711-732

____ **Intervenções urbanas na recuperação do Patrimônio Histórico.** Brasília, DF: Iphan / Programa Monumenta, 2010.

BORGHETTI, G; ZMITROWICZ, W. **AVENIDAS 1950-2000: 50 Anos de Planejamento da Cidade de São Paulo.** São Paulo: EDUSP, 2010.

BRASIL. **Constituição da República Federativa do Brasil.** Brasília, DF: Centro Gráfico, 1988.

BRASILEIRO, V; DANGELO, A. **Vale Del Lenheiro, una immagine possibile da preservare.** In *REUSO Granada: sobre una arquitectura hecha de tiempo.* Granada: Editorial Universidad de Granada. Volume 3. PP 61-7, 2017.

BUENO, B.P.S. **Aspectos do mercado imobiliário em perspectiva histórico: São Paulo 1809 – 1950.** São Paulo: EDUSP, 2016.

BURCKHARDT, J. **O Estado como Obra de Arte**. São Paulo: Penguin - Cia das Letras, 2012.

CALABI, D. **História do Urbanismo Europeu**. São Paulo: Editora Perspectiva, 2012.

CAMPANELLI, A. P: **Cassiodoro e o nascimento do restauro ao final do Império Romano do Ocidente**. Revista Pós V21 N.35. São Paulo: FAUUSP, 2014.

CAMPOS, C.M. **Os rumos da cidade: urbanismo e modernização em São Paulo**. São Paulo: Ed. Senac, 2002.

CARVALHO, A. **Alvalade Neighbourhood: once modern never old (but age-friendly)**. Coimbra: *JOELHO*, vol. 09, p.152-170, 2018. ISSN: 1647-9548.

CERDA, I. (présentée ET adaptée par Antonio Lopes de Aberasturi) **La Générale de l'urbanization**. Paris: Ed. Du Seuil, 1979.

CHAOY, F.: **La Règle et le Modele: sur la theorie de l'architecture et de l'urbanisme**. Paris: Ed Du Seuil, 1980.

COMPANS, R. *et al.* **Intervenções de Recuperação de Zonas Urbanas Centrais: experiências nacionais e internacionais**. São Paulo: EMURB, 2004.

CONSELHO INTERNACIONAL DE MONUMENTO E SÍTIOS – ICOMOS. **Carta de Veneza**. Veneza, 1964. Disponível em: <http://portal.iphan.gov.br/uploads/ckfinder/arquivos/Carta%20de%20Veneza%201964.pdf>. Acesso em 6 de outubro de 2019.

CONSELHO INTERNACIONAL DE MONUMENTO E SÍTIOS – ICOMOS. **Carta de Amsterdã**. Amsterdã: 1975. Disponível em: <http://portal.iphan.gov.br/uploads/ckfinder/arquivos/Declaracao%20de%20Amsterda%CC%83%201975.pdf>. Acesso em 6 de outubro de 2019.

CONSELHO INTERNACIONAL DE MONUMENTO E SÍTIOS – ICOMOS. **Recomendação de Nairobi**. Nairobi, 1976. Disponível em <http://portal.iphan.gov.br/uploads/ckfinder/arquivos/Recomendacao%20de%20Nairobi%201976.pdf>. Acesso em 6 de outubro de 2019.

DI CRISTINA, B. *et al.* **Two or three things I know about conservation of modern architecture.** Guimarães, Portugal: Escola de Arquitetura da Universidade do Minho, 2014.

EDWARDS, B. **Guia Básico para a Sustentabilidade.** Barcelona: Editora Gustavo Gili, 2008.

ELIAS, N. **O Processo Civilizatório: volume I – uma história dos costumes.** Rio de Janeiro: Jorge Zahar E., 1994

ENGELS, F; MARX, K. **O Manifesto Comunista.** São Paulo: Boitempo, 1998.

FAORO, R. **A questão nacional: a modernização.** Estudo. av. [online]. 1992, vol.6, n.14, pp.7-22. ISSN 0103-4014. Disponível em: <http://dx.doi.org/10.1590/S0103-40141992000100002>. Acesso em 22 de março de 2017.

FARIA, A. L.G. **A contribuição dos parques infantis de Mario de Andrade para a construção de uma pedagogia da educação infantil.** Brasília: Educação & Sociedade, ano XX, nº 69, 1999. pp. 60-91. Disponível em: <https://www.scielo.br/pdf/es/v20n69/a04v2069.pdf>. Acesso em 10 de dezembro de 2020.

FEDERAÇÃO DAS INDÚSTRIAS DO ESTADO DE MINAS GERAIS. **Guia da Sustentabilidade na Construção Civil.** Belo Horizonte: FIEMG, 2008.

FONTENELE, S. **Relações entre Traçado Urbano e Edifícios Modernos no Centro de São Paulo: arquitetura e cidade (1938-1960).** São Paulo: Tese de Doutorado. FAUUSP, 2010. 274 p.

FREGONEZI, B.N. **A Reabilitação do Centro de São Paulo: três projetos de intervenção.** São Paulo: Dissertação de Mestrado. Mackenzie, 2015. 144p.

GIANNECCHINI, A.C. **O restauro do Convento de La Tourette.** São Paulo: Revista Restauro, n 4. V 2. 2018. Disponível em: <http://web.revistarestauro.com.br/o-restauro-do-convento-de-la-tourette/>. Acesso em 20 de agosto de 2020.

GORELIK, A. **The production of "the Latin American city".** *Tempo Soc.* [online]. 2005, vol.17, n.1, pp.111-133. ISSN 0103-2070. <http://dx.doi.org/10.1590/S0103-20702005000100005>.

HARVEY, D. **Paris: capital of Modernity**. Londres: Routledge, 2003.

_____. **Cidades Rebeldes**. São Paulo: Martins Fontes, 2014.

HENKET, J.H. *et al.* **When the Oppressive New and the Vulnerable Old Meet; a Plea for Sustainable Modernity**. Seoul: DOCOMOMO Korea, 2014.

_____. **Reuse, Transformation and Restoration**. Lisboa: DOCOMOMO International Secretariat, 2014.

HEYNEN, H. **Architecture and Modernity**. London: MIT Press, 1999.

INSTITUTO DE RELAÇÕES INTERNACIONAIS DA UNIVERSIDADE DE SÃO PAULO. **Imigrantes em São Paulo: diagnóstico do atendimento à população imigrante do Município de São Paulo e perfil dos imigrantes usuários de serviços públicos**. São Paulo, IRI – USP, 2017.

JOSÉ, B. K. **A Polarização do Centro de São Paulo: um estudo de transformações ocorridas nos últimos 20 anos**. São Paulo: Tese de Doutorado. FAUUSP, 2010. 264 p.

KATINSKY, J.; SILVA, Helena A.A.; COSTA, Sabrina S.F. **Restauro da Faculdade de Medicina da USP – estudos, projetos e resultados**. São Paulo: Faculdade de Medicina da Universidade de São Paulo, 2013.

KATINSKY, Júlio Roberto; SILVA, Helena Aparecida Ayoub; SILVA, Roberto Toffoli Simoens da. **The restoration of Matarazzo Hospital - São Paulo/Brazil**. in: REUSO: Sobre uma arquitetura hecha de tempo. Granada: Editorial Universidad de Granada, 2017.

KOPP, A. **Quando o moderno não era um estilo mas uma causa**. São Paulo: Nobel, 1990.

KÜHL, Beatriz Mugayar. **Preservação do patrimônio arquitetônico da industrialização: Problemas teóricos de restauro**. Cotia, Ateliê / FAPESP, 2009.

_____. **O tratamento das superfícies arquitetônicas como problema teórico da restauração**, Anais do Museu Paulista, 2004, v. 12, pp. 309-330

_____. **Paul Philippot, o restauro arquitetônico no Brasil e o tempo**. Disponível em: https://conservacion.inah.gob.mx/publicaciones/wpcontent/uploads/2015/10/ConversaPhili_PaulPhilippotORestauro_Mugayar.pdf. Acesso em 11 de novembro de 2019.

LANCELOTTI, L.H.; MARINS, K.R.C.C. **Análise da aplicação de galerias técnicas em área integrante da operação urbana Água Branca, em São Paulo.** Ambient. constr. vol.15 no.1 Porto Alegre jan. /Mar. 2015. Disponível em: <http://dx.doi.org/10.1590/S1678-86212015000100007>. Acesso em 10 de março de 2020.

LE CORBUSIER, **O Urbanismo.** São Paulo: Martins Fontes, 1992.

LEFÈVRE, J.E.A, **De Beco a Avenida: a história da Rua São Luiz.** São Paulo: Edusp, 2006.

LEME, M.C.S. **Formação do Urbanismo em São Paulo como campo de conhecimento e área de atuação profissional.** São Paulo: Tese de Livre docência, FAUUSP, 2000.

LERNER, J. **Centro Novo: uma visão para o centro de São Paulo.** São Paulo: Prefeitura Municipal de São Paulo, 2017. Disponível em: <http://www.capital.sp.gov.br/noticia/prefeitura-recebe-o-projeto-centro-novo>. Acesso em 06 de agosto e 2020.

LORES, R.J. **São Paulo nas Alturas: a revolução modernista da arquitetura e do mercado imobiliário nos anos de 1950 e 1960.** São Paulo: Ed. Três estrelas, 2017.

MALERONKA, C. **Concessão Urbanística: projeto, comunicação e credibilidade.** In: **Centros Urbanos: transformações e permanências.** Rio de Janeiro: Prourb/Casa 8, 2012

MARCHI, L. **CIAM VIII: The Heart of the City as the symbolical resilience of the city.** **International Planning History Society Proceedings.** Vol 17, No 2 (2016).Disponívelem:<http://journals.library.tudelft.nl/index.php/iphs/article/view/1227>. Acesso em 23 de junho de 2017.

MARX, K. **Dispatches for the New York Tribune: Selected Journalism o f Karl Marx.** London: Penguin Books, 2007.

MAYUMI, L. **Taipa, canela preta e concreto.** São Paulo: Tese de Doutorado. FAUUSP, 2005. 325 p.

MELLO, M. A. **Municipalismo, nation-building e a modernização do estado no Brasil.** Revista Brasileira de Ciências Sociais, n. 23, p. 8-100, out. 1993.

MEYER, Regina M.P., GROSTEIN, Marta D. **A Leste do Centro: territórios do urbanismo**. São Paulo: Imprensa Oficial, 2010.

MEYER, R; CUNHA JR, J; FONTENELE, S. **Centro Novo de São Paulo: um projeto de chão**. São Paulo. Arqitetextos, ano 19, n. 221.00, Vitruvius, 2018. Acesso em 19/11/2018.

MEURS, P; THOOR, M.T. **Sanatorium Zonnestraal**. Rotterdam: NAI Publishers, 2010.

MEURS, P. **Heritage-based design**. Delft: TU Delft, 2016.

NOTO, F. S. **O quarteirão como suporte da transformação urbana de São Paulo**. São Paulo: Tese de Doutorado. FAUUSP, 2017. 183 p.

NOBRE, E. A.C. índices Urbanísticos. **AUP 0573 – Desenho urbano: da teoria ao projeto**. FAUUSP, 20...? Disponível em: https://www.fau.usp.br/docentes/deprojeto/e_nobre/aup573/aula4pdf. Acesso em 27 de janeiro de 2021.

OKANO, T. L. **Verticalização e Modernidade: São Paulo 1940-57**. São Paulo: Dissertação de Mestrado. Faculdade de Arquitetura Mackenzie, 2007.

PETERSON, E.G. **Unloking Land Values to Finance Land Infrastructure**. Washington D.C: PPIAF, 2009.

PORTAS, N. **Conservar renovando ou recuperar revitalizando**. Coimbra: Museu Nacional Machado de Castro, 1982

REIS FILHO, N. G. **Urbanização e teoria: contribuição ao estudo das perspectivas atuais para os conhecimentos dos fenômenos de Urbanização**. São Paulo: FAUUSP, 1967.

____ **Por uma nova política de conservação: edifícios e bairros construídos no século XX**. São Paulo: LAP, 1978, caderno 16.

____ **Notas sobre o urbanismo Barroco no Brasil**. São Paulo: LAP, 1992, caderno3.

____ **Quadro da Arquitetura no Brasil**. São Paulo: ed. Perspectiva, 1997.

____ **Brasil: estudos sobre dispersão urbana**. São Paulo: FAUUSP, 2007.

ROCCA, J.G. **Rehabilitación, Reuso, Restauración, Conservación**, in: REUSO: Sobre uma arquitetura hecha de tempo. Granada: Editorial Universidad de Granada, 2017.

ROYER, L.: **Financeirização da Política Habitacional: limites e perspectivas**. São Paulo: Tese de doutorado. FAUUSP, 2009. 194 p.

SALVI, A.E. *et al*: **Arquitetura: ambiente e sustentabilidade**. Santos: Ed. Leopoldianum, 2016.

SANTOS, R.H.V. **Edifício Baraúna: parte di um progetto di restauro urbano dal uno frammento nella città di San Paolo**. in: REUSO: Sobre uma arquitetura hecha de tempo. Granada: Editorial Universidad de Granada, 2017.

SECCHI, Bernardo: **Primeira Lição de Urbanismo**. São Paulo: Perspectiva, 2006.

_____**A cidade do Século XX**. São Paulo: Ed. Perspectiva, 2009.

SECRETARIA NACIONAL DE MOBILIDADE URBANA (BRASIL). **Caderno técnico para projetos de mobilidade urbana: veículo leve sobre trilhos**. Brasília: Ministério das Cidades, 2016.

SILVA, L. A. **Moeda e Crise Econômica Global**. São Paulo: Ed.Unesp, 2015

SILVA, Roberto T.S. **Preservação e sustentabilidade: restaurações e retrofits**. São Paulo: Dissertação de Mestrado. FAUUSP, 2013.

_____**Obras e reuso do antigo Hospital Matarazzo**. São Paulo: Revista Restauro, n 5. V 3. 2019. Disponível em: <http://web.revistarestauro.com.br/obras-e-reuso-do-antigo-hospital-matarazzo/>. Acesso em 20 de agosto de 2020.

SIMÕES Jr, J.G; **Anhangabaú: história e urbanismo**. São Paulo: Imprensa Oficial, 2003.

SOMECK, N. **Projetos Urbanos e estatuto da Cidade: limites e possibilidades**. São Paulo: Arquitectos, ano 9, n. 097.00, Vitruvius, 2008. Acesso em 23/03/2016.

_____**A cidade Vertical e o Urbanismo Modernizador: São Paulo 1920-39**. São Paulo: Ed. Estúdio Novel/ FAPESP, São Paulo, 1997.

SOMELLA, A.M. *et al*. **The Capitoline Museums**. Rome: Electa, 2013.

SOUZA, C.; KRUISE, F: **Transformações dos Centros Históricos: antes de construir os diálogos, a precisão dos conceitos.** In: **Centros Urbanos: transformações e permanências.** Rio de Janeiro: Proureb/Casa 8, 2012

UNESCO. **Protection and Cultural Animation of Monuments, Sites and historic Towns in Europe.** Bonn: Ed. Benecker, 1980.

VALVA, M.D. **Da Renovatio Urbis à Cidade Porosa: um laboratório para a cidade Contemporânea.** São Paulo: Tese de Doutorado. FAUUSP, 2011. 250 p.

VIÑAS, S. M. **Teoria contemporânea de la restauración.** Madri: Sintesis, 2010. Disponível em: https://www.academia.edu/36293739/VINAS_Salvador_Munoz_Teoria_Contemporanea_de_la_Restauracion_pdf . Acesso em 30 /7/ 2019.

WATANABE, E.M. **CONDEPHAAT: Revisão do tombamento do Hospital Umberto I – São Paulo.** In: VIII Seminário do centro de Memória – Unicamp. 2016, Campinas. Disponível em: <https://www.cmu.unicamp.br/viiiiseminario/wp-content/uploads/2017/05/CONDEPHAAT-Revis%C3%A3o-do-tombamento-do-Hospital-Umberto-I-S%C3%A3o-Paulo-ELISABETE-MITIKO-WATANABE.pdf>. Acesso em 10 de setembro de 2019.

WITOSZEK, N. *et al.* **Sustainable modernity: the nordic model and beyond.** New York: Routledge, 2018.

ZANCHETI, S. M. **A experiência recente de financiamento da Revitalização na América Latina.** Seminário “Financiamiento de los Centros Históricos de América Latina y el Caribe” realizado entre os dias 16 e 17 de março de 2006, na Facultad Latino Americana de Ciencias Sociales (FLACSO) na cidade de Quito, Equador.

ZOLA, G.A.B. **Várzea do Tietê: projeto e urbanização marginal.** São Paulo: Tese de Doutorado. FAUUSP, 2017. 376 p.