

**conceito**

os valores culturais registrados na história da fundação de São Paulo, na diversidade de funções, nas inúmeras nações que emprestaram seus cidadãos para a construção do lugar e na pluralidade dos que ali trabalham, compram e circulam configuram o espírito do entorno do mercado Municipal de São Paulo (Icomos, 2008). Como tal respondem pela economia que reconhece a criatividade como fator de desenvolvimento e elemento da estratégia para intervir no território, tanto na promoção das atividades econômicas a eles associadas – circuitos, manifestações, eventos, imagem – como na agregação de valor às demais atividades (Souza & Silva, 2021). Território criativo cobra um desenvolvimento urbano sustentável a partir dos valores, referências culturais protegidas ou não

**premissas**

reconsiderar o processo de urbanização pautado no excessivo consumo da natureza é uma oportunidade para colocar em prática um modelo com menos carro, menos obra pesada, mais reabilitação, mais diversidade, mais verde

urbanismo requalifica o solo público, a edificação existente e renaturaliza o solo público; o verde se espalha a partir do parque d. pedro II que consolida-se como nó de articulação da área e conecta os dois lados da cidade; pacificam-se as infraestruturas viárias instaladas ao longo do tempo, criam-se as conexões de pedestres e intensifica-se a mobilidade ativa; parte do concreto que tampa o rio e aterro da várzea do carmo é retirado, e dá lugar a lagoa de drenagem, responsável para sanar as sucessivas inundações que ocorrem na área (una, 2012)

um processo, um modelo de gestão urbana inovadora - em todos os âmbitos do plano e do projeto - e um ambiente de participação que inclui a decisão da sociedade além da simples opinião são mais relevantes do que um plano fechado

processo quadra-a-quadra se estrutura como instrumento de análise dos imóveis a preservar e a renovar e de análise das quadras a receberem os pátios internos

todos os equipamentos da área e do entorno, todos os bens protegidos, todas as memórias afetivas e manifestações culturais dos atores do lugar colaboram em um calendário comum de atividades e configuram o território criativo

reabilitação do parque edificado a ser mantido, cuja ordem compositiva define os parâmetros das novas construções

habitação, incubadoras de negócios criativos, coworking, o comércio e os serviços públicos e privados convivem em um mesmo edifício, quer existente quer nova construção

execução na área de intervenção conta com três etapas, cujo elenco de ações atende aos recursos financeiros envolvidos - privados e públicos -, tempo de obra, impacto social e percepção da transformação pela sociedade: a medida que as ações de requalificação são implementadas, a qualidade urbana se transforma positivamente e passa a atrair novas atividades produtivas, moradores e pedestres

**diretrizes gerais**

resolver as disfunções identificadas na cidade existente e potencializar os atributos na busca de um lugar sustentável social, econômica e ambientalmente

restaurar o tradicional equilíbrio entre natural e antrópico

priorizar as alternativas de transporte de modo a obter uma maior proximidade entre os entes do sistema urbano, com menor consumo energético e menor impacto sobre os sistemas naturais

reduzir a superfície de espaço público dedicado aos veículos de passagem e incluir circulação de veículos e de mobilidade ativa

incrementar a diversidade de usos numa mesma edificação

preservar os testemunhos do passado como meio de construir a história futura

melhorar a habitabilidade e, com isto, a qualidade de vida por meio da gestão e da manutenção dos sistemas urbanos, da segurança, da coesão social, da promoção da diversidade e das identidades culturais e da preservação dos marcos da paisagem cultural, dos espaços públicos e dos edifícios com significado histórico e cultural

proteger e recuperar os ambientes naturais e espalhar as florestas urbanas nos espaços livre públicos e privados

tornar os espaços verdes, os equipamentos urbanos, os serviços e os transportes públicos acessíveis e distribuídos a uma distância-tempo mínima afim de facilitar o uso

dotar o espaço público de qualidade de modo a atuar como cenário para o desenvolvimento de diversos acontecimentos e manifestações de participação social

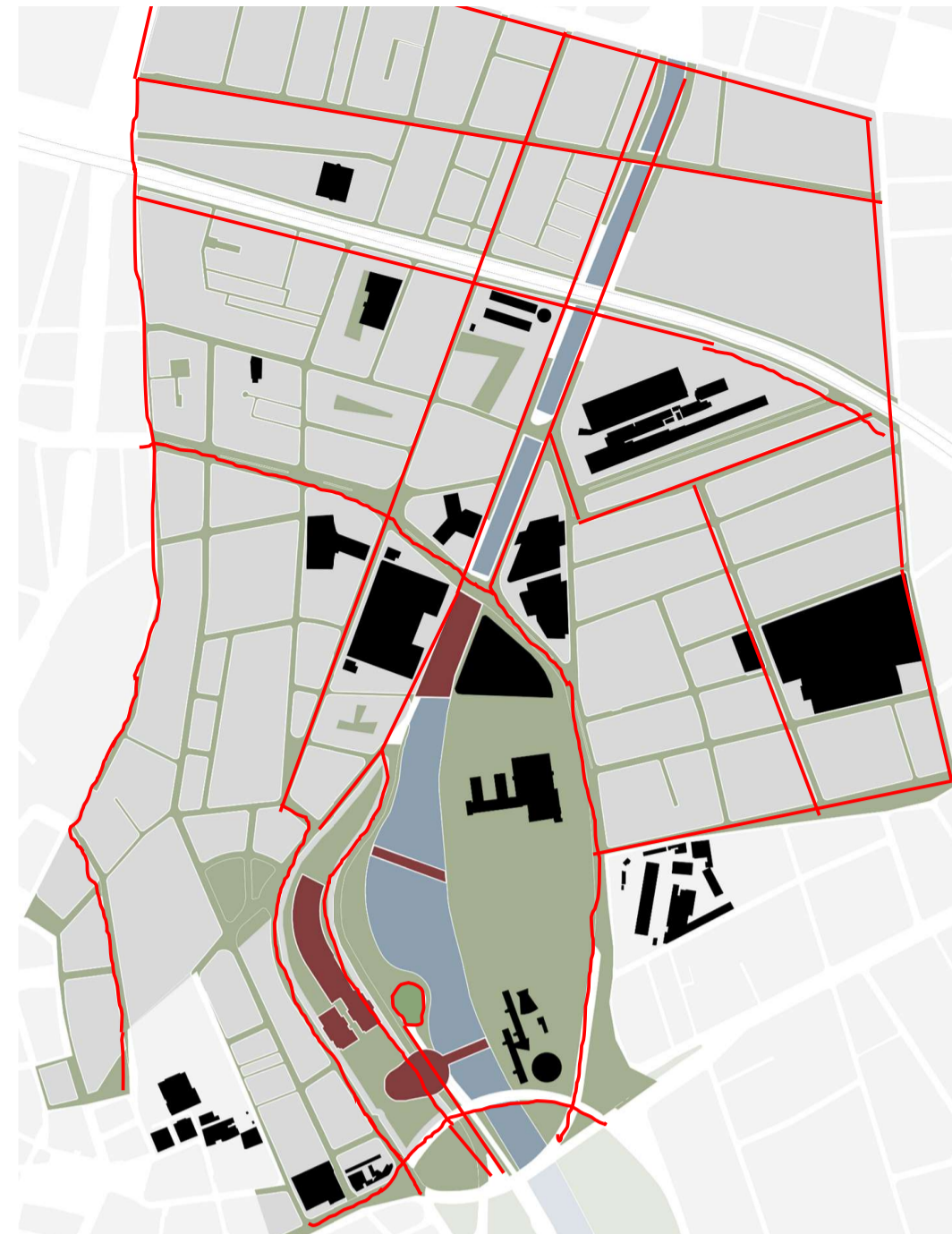
preconizar o urbanismo sustentável por meio do equilíbrio entre as cargas edificatórias e a infraestrutura urbana, entre renovar e preservar o parque construído

adotar a quadra como unidade básica das transformações, apoiando-se no processo de análise propositiva quadra-a-quadra para desenhar as intervenções propostas

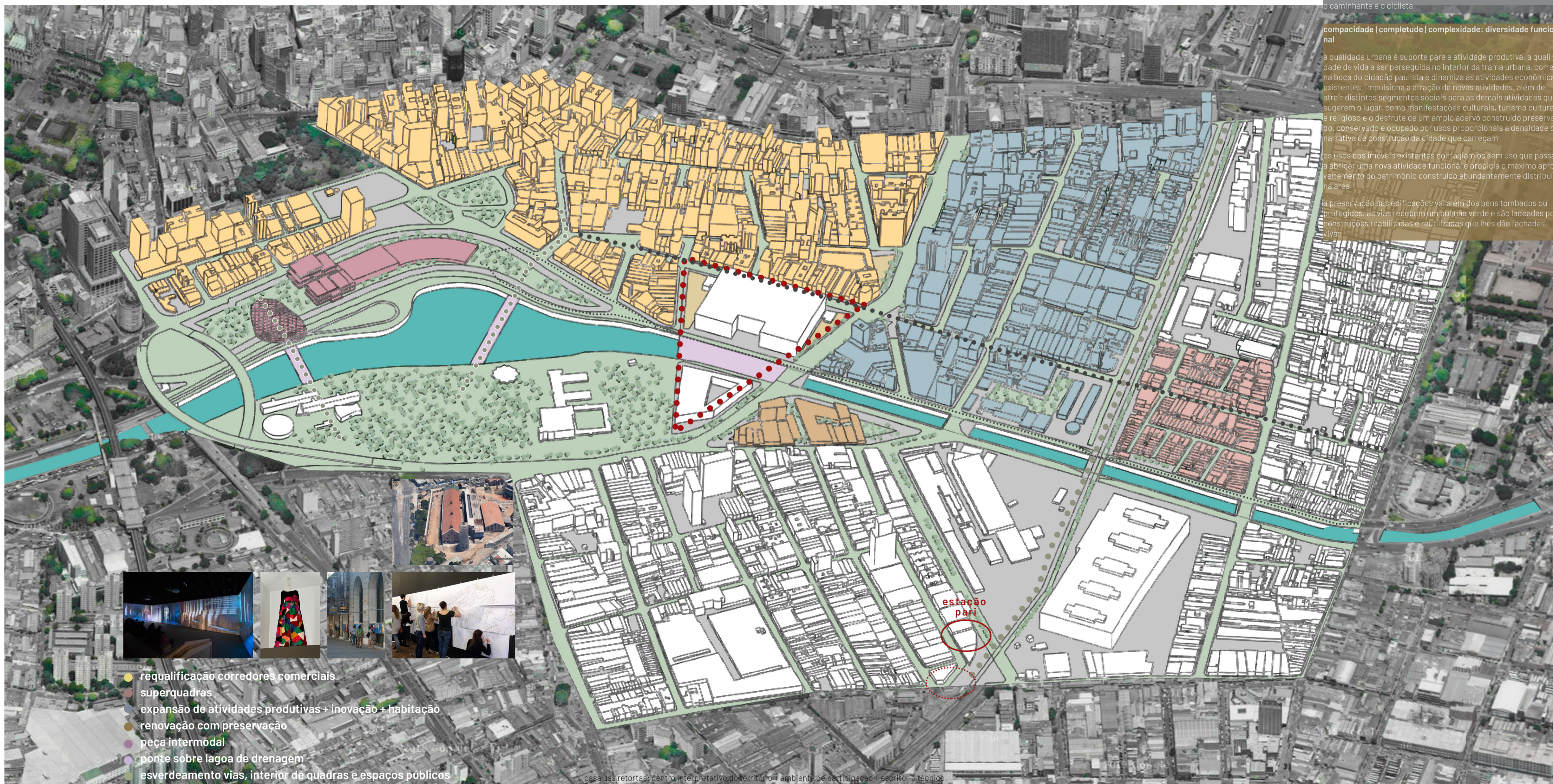
implementar um plano de redução do consumo energético nas iniciativas de construir, reabilitar ou renovar a edificação

conectar as grandes edificações existentes ou propostas tomando o canal do Tamanduaí como fio condutor da memória ambiental do lugar

reafirmar o Parque Dom Pedro II como lugar emblemático da história da urbanização da cidade de São Paulo, nó de articulação de territórios, lugar de lazer e de travessia dos pedestres



# PLANEJAR A NATUREZA NA CIDADE EXISTENTE



- requalificação corredores comerciais
- superquadras
- expansão de atividades produtivas + inovação + habitação
- renovação com preservação
- peça intermodal
- ponte sobre lagoa de drenagem
- esverdeamento vias, interior de quadras e espaços públicos

os enunciados formulados no Termo de Referência encontram suporte nos princípios do urbanismo sustentável defendidos por Douglas Farr (2013)

**biofila | áreas livres e verdes**

o verde é extensivo, como outrora foi a urbanização, sai do parque e ganha as ruas, o interior das quadras e o telhado das edificações, como uma nova lógica de trabalhar a cidade com a natureza (rose vives, p. 142). a porção verde no centro da área se completa com uma pincelada de azul que remete a antiga várzea do carmo. o verde se incrementa com uma plantação regular, a partir da sementeira existente, e repetidamente de árvores em todos os âmbitos possíveis, tanto no parque como nos espaços públicos, notadamente nas vias, expandir os limites do parque além do lugar.

o verde se estende intensivamente nas grandes vias - maiores dimensão e intensidade de tráfego - e vegeta a máxima superfície possível e se reduz nas vias mais estreitas e adentra nos miolos de quadra

o verde espalha-se gradualmente e dialoga com uma política de "pacificação da mobilidade", as vias são o caminho do verde pelo tecido urbano e a linha força que estrutura a circulação a partir do parque (altrés... p. 18)

**conectividade | acessibilidade (física e digital)**

as preexistências viárias metropolitanas são memórias da cidade, o cruzamento de fluxos no parque são capas de informação que contam a urbanização da cidade, o trânsito rodado no entorno do parque, entretanto, necessita ser pacificado para contar a história da urbanização do século XXI, com foco no pedestre

o tráfego pesado é desviado para as vias do perímetro de irradiação e as demais ações são implementadas até a pacificação desejada da mobilidade

a infraestrutura viária também patrimônio de uma lógica urbanística do passado empresta parte da sua potente dimensão a qualidade que se persegue na gestão inovadora da trama urbana, o que se define como "pacificação da mobilidade", a mobilidade oferece uma concepção de urbanismo com a natureza e fecha acordo com o caminhante e o ciclista

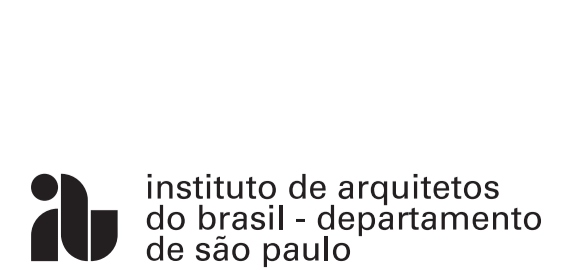
**compacidade | completude | complexidade: diversidade funcional**

a qualidade urbana é suporte para a atividade produtiva, a qualidade de vida a ser perseguida no interior da trama urbana, corre na boca do cidadão paulista e dinamiza as atividades econômicas existentes, impulsiona a atração de novas atividades, além de atrair distintos segmentos sociais para as demais atividades que sugerem o lugar, como manifestações culturais, turismo cultural e religioso e o desfrute de um amplo acervo construído preservado, com a vida a ocupado por usos proporcionais a densidade de narrativa de construção da cidade que carregam

os usos dos imóveis existentes conflagram o sem uso que passam a abrigar uma nova atividade funcional e propicia o máximo aproveitamento do patrimônio construído abundantemente distribuído na área

a preservação das edificações vai além dos bens tombados ou protegidos, as vias recebem um pulmão verde e são ladeadas por construções, reabilitadas e reutilizadas que lhes dão fachadas vivas

plano de requalificação urbanística (perímetro de requalificação)  
 PERSPECTIVA  
 SEM ESCALA



1/4