



INICIATIVAS INSPIRADORAS



REQUALIFICAÇÃO DE RUAS COMERCIAIS:

A PARCERIA ENTRE A ASSOCIAÇÃO DE
LOJISTAS E A PREFEITURA MUNICIPAL
NO PROJETO DA RUA OSCAR FREIRE.
SÃO PAULO

ÍNDICE

INTRODUÇÃO.....	3
PERFIL DO BAIRRO.....	3
OS PASSOS PARA A REQUALIFICAÇÃO DA RUA OSCAR FREIRE.....	4
PASSO 1. A INICIATIVA DA ASSOCIAÇÃO DE LOJISTAS.....	4
PASSO 2. A SELEÇÃO DO ESCRITÓRIO DE ARQUITETURA.....	4
PARA O DESENVOLVIMENTO DO PROJETO	
PASSO 3. ANÁLISE DA ÁREA DE INTERVENÇÃO.....	4
ETAPAS DOS ESTUDOS DA ÁREA DE INTERVENÇÃO.....	4
PASSO 4. O DESENVOLVIMENTO DO PROJETO.....	8
AS 6 AÇÕES DO PROJETO.....	9
FICHA TÉCNICA DO PROJETO.....	14
PASSO 5. O DESENVOLVIMENTO DE PARCERIAS.....	14
PASSO 6. A EXECUÇÃO DA OBRA.....	14
RESULTADOS.....	15
DESAFIOS.....	16
PARA SABER MAIS.....	17
FICHA TÉCNICA DE SISTEMATIZAÇÃO DO PROJETO.....	17

ÍCONES

Para facilitar a leitura e destacar os pontos mais importantes deste caderno, foram adotados ícones distintos para cada tipo de informação, são eles:



BOA IDEIA: Práticas ou medidas adotadas pelo programa que podem ser consideradas inovadoras e que podem ser utilizadas em outras localidades.



ALTERNATIVAS DE EXECUÇÃO: Parâmetros que foram adotados em casos particulares para determinada localidade e que podem sofrer modificações dependendo do objetivo que se deseja.



GLOSSÁRIO: Palavras que tem seu significado incluído no Glossário.



PARA SABER MAIS: Caso o leitor queira aprofundar seu conhecimento em algum assunto tratado, são indicadas fontes de informações complementares.



ATENÇÃO



O Espaço público na Rua Oscar Freire apresentava barreiras para a livre circulação dos pedestres, era poluído visualmente pelo grande número de cabos elétricos e não havia ordenamento para o conflito entre pedestres e automóveis, considerando tanto a travessia nas esquinas como as áreas destinadas aos estacionamentos. Foi então que em 2006, através de uma iniciativa da Associação de Lojistas da Oscar Freire, em parceria com a Prefeitura Municipal de São Paulo, que o espaço público dos cinco principais quarteirões da Rua Oscar Freire foram totalmente reconfigurados com a implantação parcial do projeto de Hector Viglicca & Associados, resolvendo-se os problemas de acessibilidade, enterrando a fiação elétrica e equipando as calçadas com mobiliário urbano, iluminação e paisagismo adequados.



PERFIL DA CIDADE

A Rua Oscar Freire está localizada no bairro Cerqueira César, região dos Jardins na Zona Oeste de São Paulo. É conhecida internacionalmente como uma importante rua comercial onde encontram-se restaurantes, hotéis e 220 lojas das mais importantes marcas do Brasil e do mundo. Já antes de passar pelo processo de reurbanização, era considerada a oitava rua mais luxuosa do mundo.



OS PASSOS PARA A REQUALIFICAÇÃO DA RUA OSCAR FREIRE

Veja a seguir como esta iniciativa pode ser reproduzida em uma rua comercial de sua cidade, através do passo a passo do projeto de reurbanização da Rua Oscar Freire.

A INICIATIVA DA ASSOCIAÇÃO DE LOJISTAS

1

Em função do péssimo estado das calçadas da Rua Oscar Freire, um grupo de 20 lojistas tomou uma iniciativa: ativar a Associação dos Lojistas da Oscar Freire a contratar um projeto urbanístico, visando à requalificação da rua.

A SELEÇÃO DO ESCRITÓRIO DE ARQUITETURA PARA O DESENVOLVIMENTO DO PROJETO

2

A Associação de Lojistas realizou uma licitação interna, escolhendo quatro escritórios de arquitetura para o desenvolvimento de uma proposta preliminar para a requalificação da Rua Oscar Freire. Dos projetos analisados, o escritório do arquiteto Hector Vigliecca foi o vencedor, sendo contratado pela Associação.

ANÁLISE DA ÁREA DE INTERVENÇÃO

3

O projeto foi iniciado pelo desenvolvimento do estudo da área de intervenção, que norteou as definições projetuais descritas no próximo passo.

A seguir veremos as etapas dos estudos da área de intervenção, compostas por análise da situação existente, análise da legislação incidente, levantamentos de topografia, cadastral por lote e de uso do solo e pesquisa de referências de boas práticas de reurbanização de espaços públicos no Brasil e no mundo.

ETAPAS DOS ESTUDOS DA ÁREA DE INTERVENÇÃO

Etapa 1: Análise da situação existente

Nos cinco quarteirões onde seria realizada a intervenção, entre as ruas Melo Alves e Padre João Manuel, havia 40 postes de concreto abrigando as redes elétricas e telefônicas, o que diminuía em 30% a passagem livre dos passeios.



Fonte: Vigliecca & Associados



Fonte: Vigliecca & Associados

A arborização se encontrava mutilada e em más condições fito-sanitárias, perdendo seu valor estético de coloração, forma e sombreamento.

A pavimentação não tinha condições de recuperação. Havia ressaltos, declividades, tampas de bueiros totalmente fora dos padrões de segurança e nenhum acesso aos deficientes.

O espaço urbano estava ainda carente de equipamentos urbanos como bancos, lixeiras e comunicação visual apropriada.



Fonte: Vigliecca & Associados



Fonte: Vigliecca & Associados



Fonte: Vigliecca & Associados



Fonte: Vigliecca & Associados

Etapa 2: Verificação da Legislação

Foram verificadas legislações e normas técnicas, a fim de que o projeto de requalificação fosse desenvolvido de acordo com a regulamentação existente. Foram analisadas as seguintes legislações:

1. Mobiliário urbano: DECRETO Nº 39.982, 20 DE OUTUBRO DE 2000:

<http://www.leispaulistanas.com.br/sites/default/files/MobiliarioUrbano/DECRETO%2039982.PDF>

2. Acessibilidade: NBR9050

<http://www.slideshare.net/croquidigital/nbr-9050-presentation>

3. Calçadas: DECRETO Nº 45.904, DE 19 DE MAIO DE 2005

http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/upload/infraestrutura/convias/arquivos/legislacao/decreto_45904.pdf

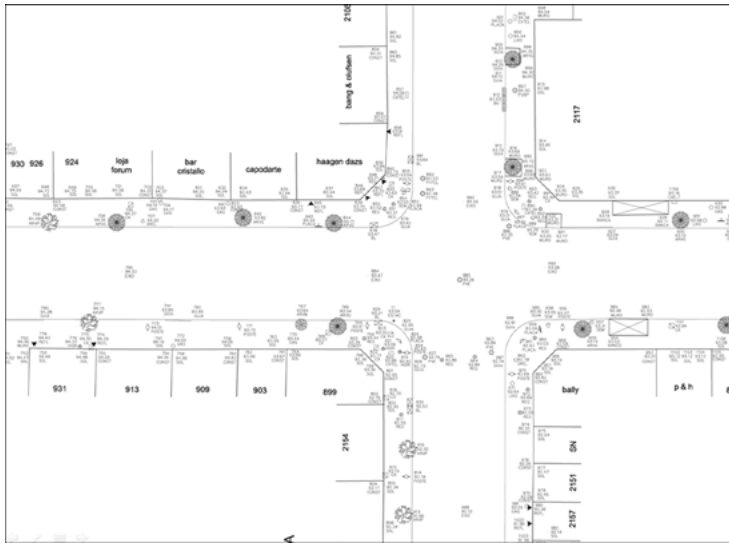
4. Cartilha do programa Passeio Livre da PMSP

http://www.prefeitura.sp.gov.br/passeiolivre/pdf/cartilha_passeio_livre.pdf



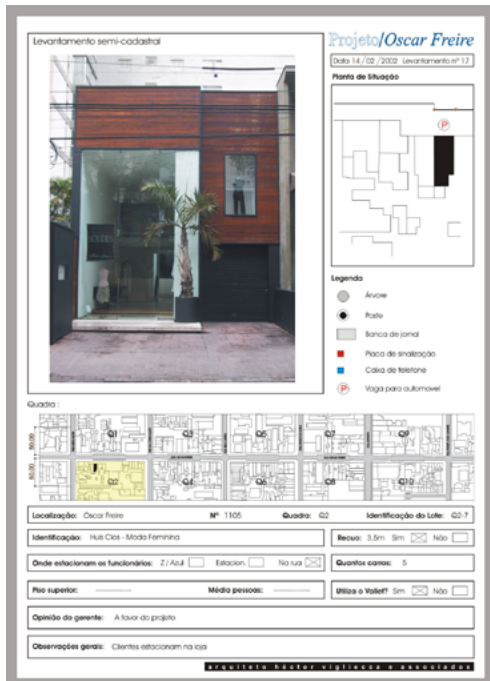
Etapa 3: levantamentos

Antes do início do projeto, foram realizados os seguintes levantamentos:



- Levantamento Topográfico

Fonte: Vigliecca & Associados



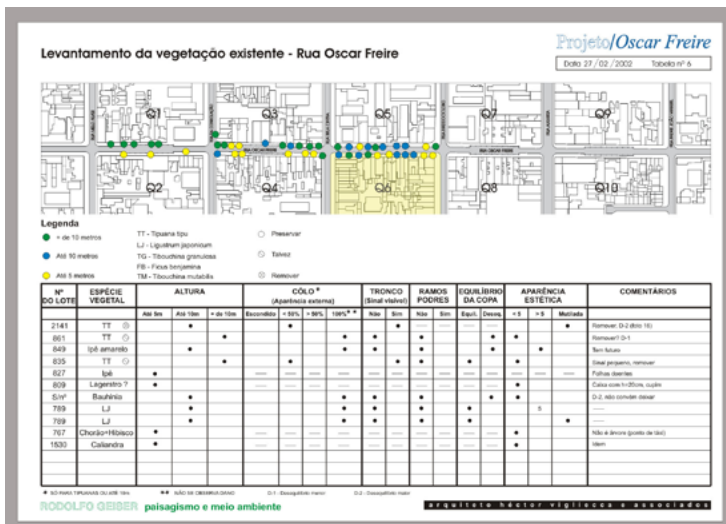
- Levantamento Semi-Cadastral por lote

Fonte: Vigliecca & Associados

- Uso do Solo



Fonte: Vigliecca & Associados



Fonte: Vigliecca & Associados

• Levantamento da Vegetação existente

Etapa 4: estudo de referências

Através de estudo de referências de espaços públicos de Barcelona, na Espanha, e do Rio de Janeiro, no Brasil, foram identificadas boas soluções para a pavimentação dos pisos, rampas de acessibilidade, canaletas de drenagem, iluminação e mobiliário urbano e para a redução do conflito entre pedestres e automóveis, conforme evidenciam as imagens a seguir:



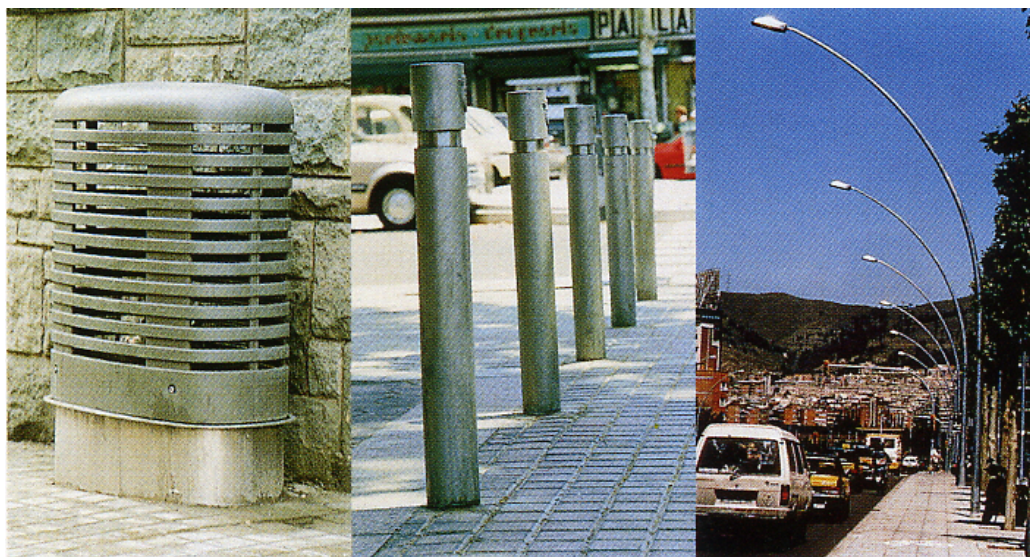
Fonte: Vigliecca & Associados



Fonte: Vigliecca & Associados



Fonte: Vigliecca & Associados



Fonte: Vigliecca & Associados



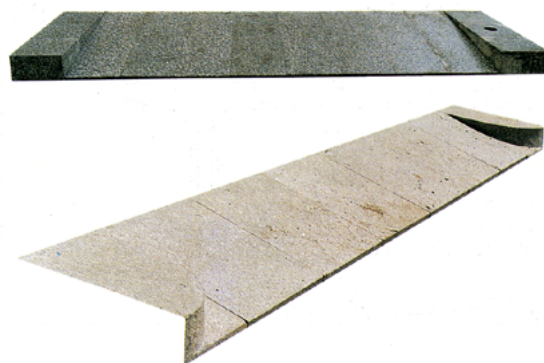
Fonte: Vigliecca & Associados



Fonte: Vigliecca & Associados



Fonte: Vigliecca & Associados



Fonte: Vigliecca & Associados



Fonte: Vigliecca & Associados



Fonte: Vigliecca & Associados

O DESENVOLVIMENTO DO PROJETO

4

Os arquitetos projetaram um bulevar para a Rua Oscar Freire com um passeio livre de obstáculos, plenamente acessível e sem desenhos decorativos, onde o pedestre pudesse caminhar livremente sobre um piso bem construído que valorizasse a arquitetura e as vitrines, conferindo unidade para toda a rua. O Paisagismo, a Iluminação e o Mobiliário Urbano foram também projetados como protagonistas da requalificação.



AS 6 AÇÕES DO PROJETO

Ação 01: substituição do sistema de postes e cabamentos aéreos pelo sistema subterrâneo de redes e cabos

Para garantir todos os conceitos do projeto era imprescindível a substituição do sistema de postes e redes aéreas para redes subterrâneas, mais seguras e de tecnologia mais avançada para o caso de queda de tensão ou cortes de energia.

Ainda foram previstas, nas tubulações subterrâneas, espaços livres para futuras conexões e novas redes de modo a ser evitado que o pavimento sofresse constantes reparos.

As subestações de energia, construídas em concreto pré-moldado, seriam locadas sob as áreas destinadas às vagas de estacionamentos, de modo a reduzir o impacto na circulação de pedestres em caso de reparos e ainda evitar a quebra da pavimentação das calçadas.



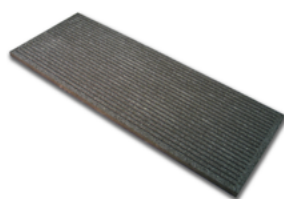
Situação com postes e cabamentos aéreos
Fonte: Vigliecca & Associados



Situação com sistema subterrâneo de redes e cabos
Fonte: Vigliecca & Associados

Ação 02: pavimentação urbana

A solução construtiva para a pavimentação das calçadas partiu da diretriz de utilização de um material único e monocromático, sem desenhos decorativos, oferecendo a resistência mecânica adequada ao trânsito de pedestres, ao acesso de veículos aos estacionamentos, e visando sempre um baixo custo de manutenção e simplicidade na eventual substituição. Os arquitetos desenvolveram uma placa de concreto pré-fabricada específica para o projeto, a ser aplicada sobre contrapiso de concreto armado, com desenho rugoso que permitisse maior segurança ao pedestre, granulometria específica que garantisse maior durabilidade e cor pensada para sujar menos e reduzir a manutenção.



Fonte: Vigliecca & Associados



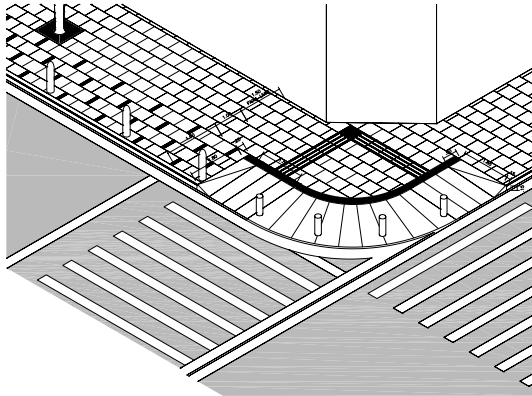
Situação anterior à requalificação
Fonte: Vigliecca & Associados



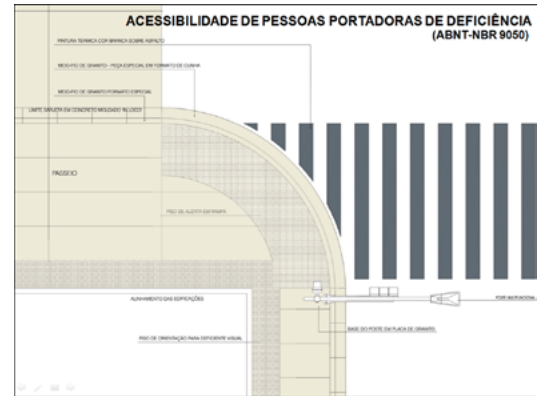
Fotomontagem com o piso proposto
Fonte: Vigliecca & Associados



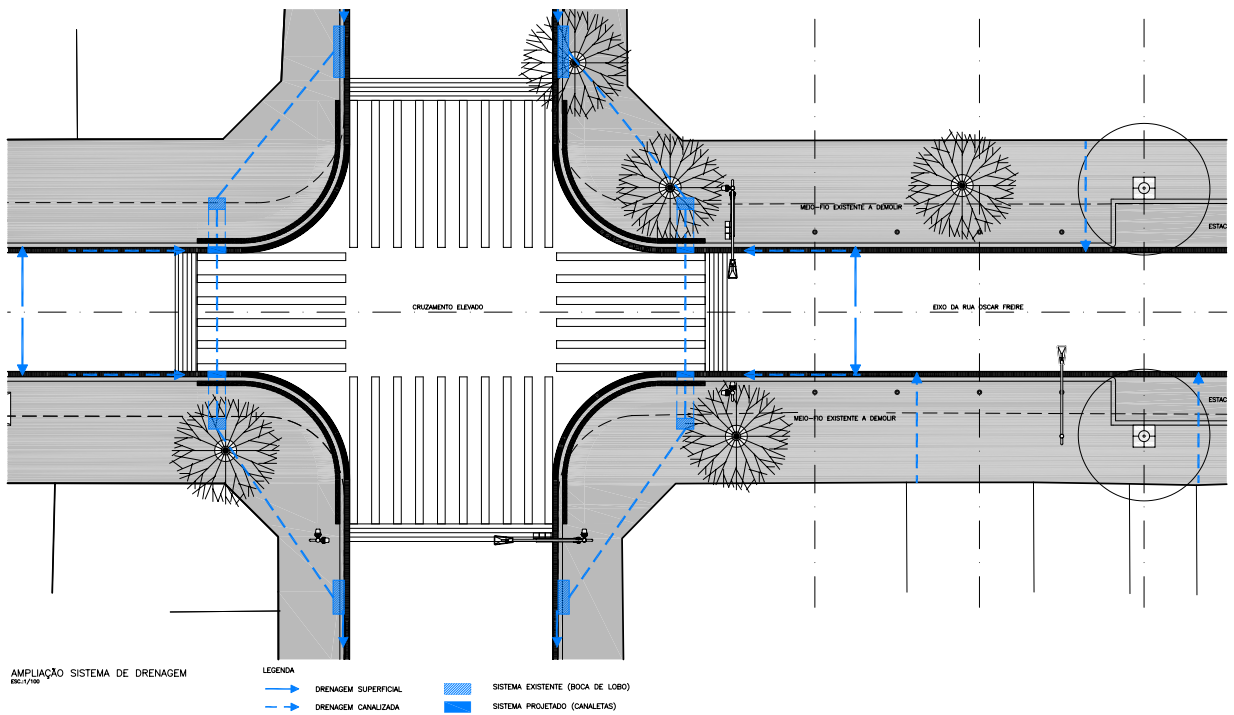
A pavimentação geral obedece às exigências padronizadas para atender os deficientes físicos e visuais. Contudo, o projeto propôs que as rampas de acessibilidade usuais fossem substituídas pelo rebaixamento de toda a esquina, e protegidas do sistema viário por mourões de concreto, solução adequada às ruas de grande circulação de pedestres. Neste caso, a drenagem se daria por canalização subterrânea a fim de impedir a concentração das águas de chuva nas esquinas.



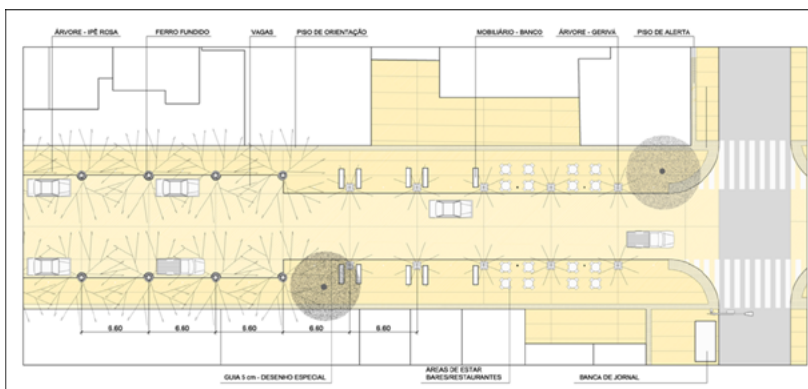
Fonte: Vigliecca & Associados



Fonte: Vigliecca & Associados



Fonte: Vigliecca & Associados



Fonte: Vigliecca & Associados

Próximo às esquinas foi proposto passeios mais largos adequados para a ocupação de mobiliário móvel que não interrompa o fluxo de pedestres, garantindo desta forma um maior conforto.

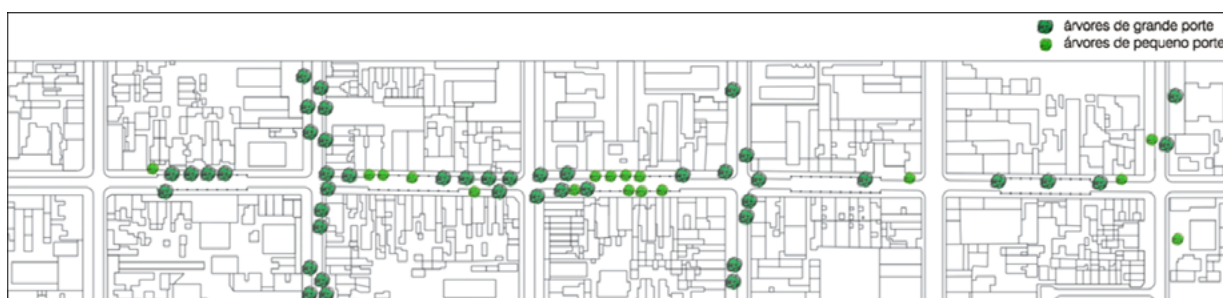


Ação 03: definição paisagística

Como se trata de um local onde o andar a pé é uma condição básica, o verde proposto é sempre aéreo, descartando de vez todo tipo de jardineiras.

A espécie de árvore selecionada foi o Ipê Roxo nativo do Brasil, com copa pouco densa, para não impedir a visualização das lojas, e de floração marcante que criam em uma época do ano uma identidade inequívoca para São Paulo.

Foi proposto uma concentração de ipês no centro das quadras e espécies de menor volumetria, como palmeiras, nas áreas próximas às esquinas, unificando a paisagem. As árvores seriam protegidas por grelhas arvoreiras de ferro fundido apoiadas sobre anéis de concreto armado, niveladas com o piso para garantir a circulação livre de obstáculos e o respiro necessário para a vegetação arbórea.



Fonte: Vigliecca & Associados



Fonte: Vigliecca & Associados

Ação 04: iluminação

Para a iluminação foram propostas luminárias que estabelecessem “ambientes”, criando condições adequadas de iluminação para os pedestres e automóveis, com o intuito de valorizar a iluminação própria das vitrines e criando uma atmosfera qualificada para o passeio.



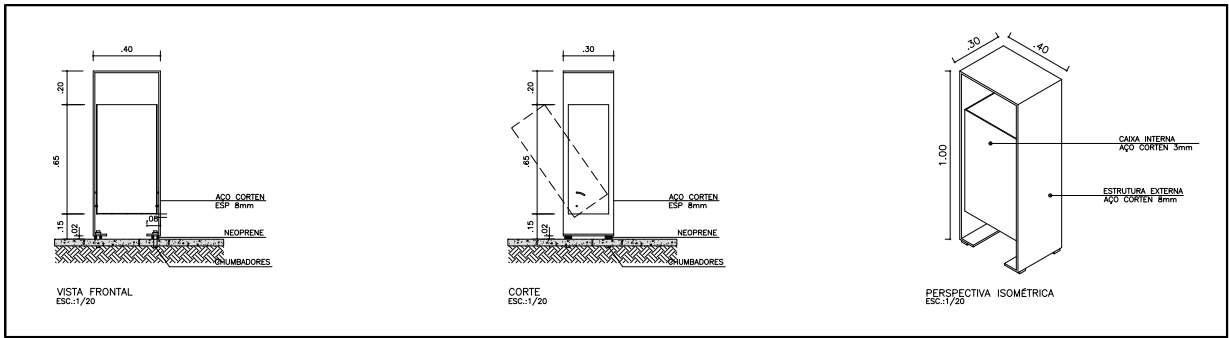
Fonte: Vigliecca & Associados



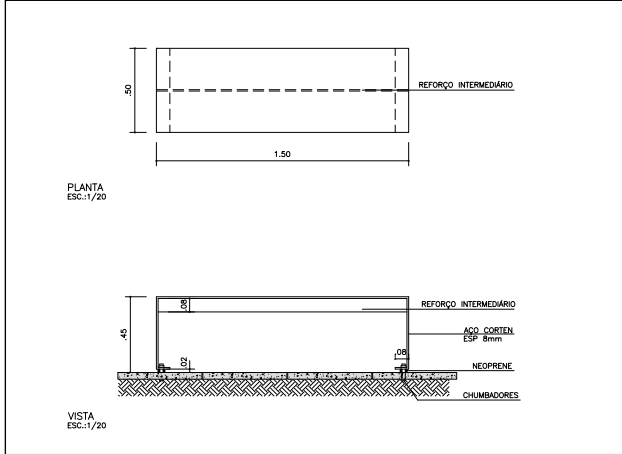
Fonte: Vigliecca & Associados



DETALHE LIXEIRA



DETALHE BANCO



Fonte: Vigliecca & Associados

Ação 05: mobiliário urbano

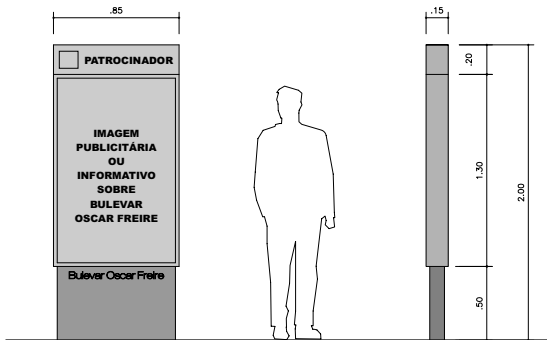
O mobiliário urbano compreende bancos, quiosques, lixeiras e outros elementos que complementem o uso adequado do espaço público. Os arquitetos desenharam bancos e lixeiras em aço corten, exclusivas para a Rua Oscar Freire.

Os postes semafóricos, além de sua função; deveriam servir como suporte para todas as indicações de trânsito de veículos, pedestres, etc, procurando, ao máximo, reduzir o número de postes e, conseqüentemente, a poluição visual.

Nas esquinas das ruas transversais com a Rua Oscar Freire foram propostos a instalação de painéis digitais como suporte publicitário e informativo.

Display Informativo

Desenho Técnico

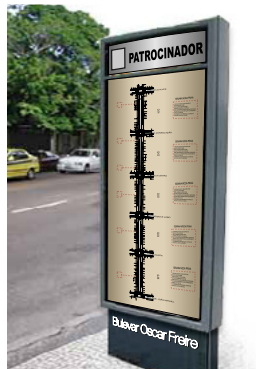


proposta mobiliário publicitário | display informativo

Desenho Ilustrativo



FACE 1
Logomarca do patrocinador.
Face publicitária renovável periodicamente.



FACE 2
Logomarca do patrocinador.
Mapa de localização de lojas.

A imagem acima é meramente ilustrativa, o produto final poderá sofrer alterações.

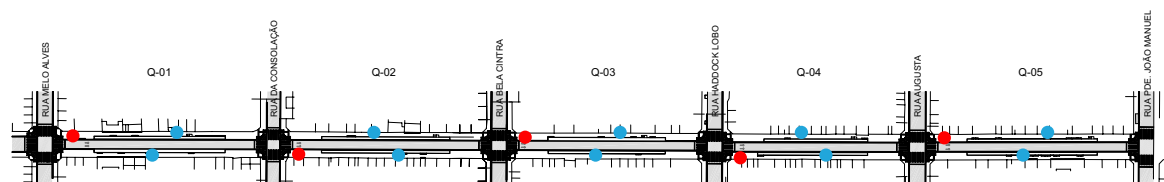
VIGLIECCA&ASSOC projeto Bulevar Oscar Freire

Características

	Tipo A	Tipo B
Dimensões da peça	0,85 x 2,00m	0,85 x 2,00m
Face publicitária	01 de 0,80 x 1,30m	02 de 0,80 x 1,30m
Espaço para Logomarca do patrocinador	0,80 x 0,20m	0,80 x 0,20m
Quantidade de peças	05	10

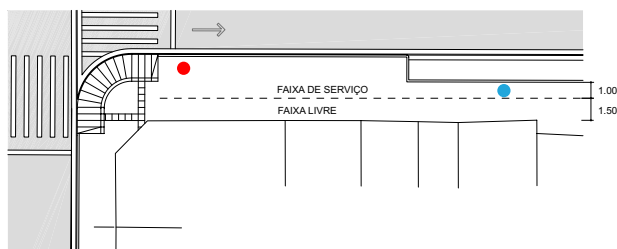
Fonte: Vigliecca & Associados

Fonte: Vigliecca & Associados



DISPLAYS TIPO A ●
DISPLAYS TIPO B ●

Detalhe de localização do mobiliário informativo / publicitário

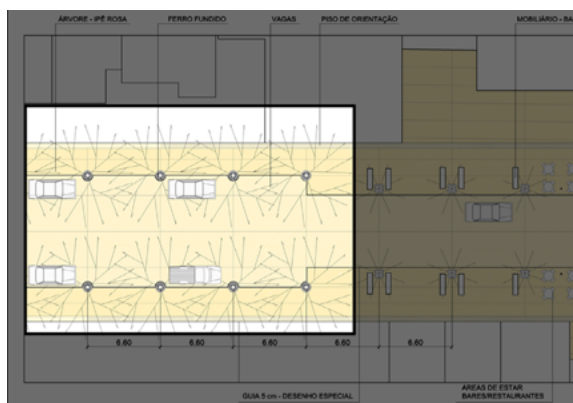


Fonte: Vigliecca & Associados

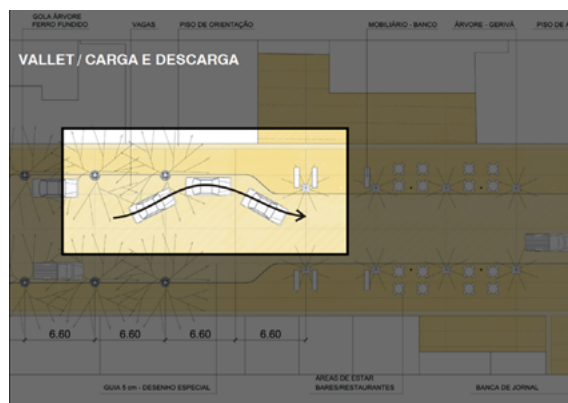
DISPLAYS TIPO A ●
DISPLAYS TIPO B ●

Ação 06: reorganização dos estacionamentos

As vagas foram locadas juntamente ao perfil mais estreito da calçada, no centro das quadras, deixando as áreas próximas às esquinas com espaço ampliado para a instalação de mobiliário urbano, locação de mesas e a criação de áreas de estar. Desta forma as vagas de estacionamento foram reduzidas de 600 para 340 vagas.



Fonte: Vigliecca & Associados



Fonte: Vigliecca & Associados



Fonte: Vigliecca & Associados



Para o arquiteto Hector Vigliecca, muitas vezes uma transformação efetiva do espaço urbano necessita romper com os padrões utilizados atualmente nas cidades. Muitas das propostas elaboradas pela sua equipe para a reurbanização da Rua Oscar Freire, como o rebaixamento total das esquinas para facilitar a acessibilidade em ruas de alto tráfego de pedestres, não foram implantadas por saírem dos padrões estabelecidos pela municipalidade. É necessário que o desenho do espaço público acompanhe a evolução das necessidades dos usuários de cada espaço.



FICHA TÉCNICA DO PROJETO

Data Projeto: 2001-2005

Local: São Paulo, SP

Projeto: Vigliecca & Associados

Autor: Hector Vigliecca

Equipe: Hector Vigliecca, Luciene Quel, Ronald Werner, Ruben Otero, Lílian Hun, Ana Carolina Penna, Neli Shimizu, Thaísa Fróes, Paula Bartorelli, Fábio Galvão

Administração: Paulo Eduardo de Arruda Serra, Luci Tomoko Maie, Rosângela Maltese

Colaboradores: Mônica Brooke, Mario Echigo, André Luque, Gabriel Farias

Projetos complementares: Neuton Karasawa [Trânsito e transporte], Rodolfo Gaiser e Christina Ribeiro [Arborização urbana], Schröder [Iluminação], Pavimentação [Braston]

Contratante: Associação de Lojistas / Prefeitura Municipal de São Paulo

Área: 13.000m²

Premiações: Prêmio Arquitetura&Construção - O Melhor da Arquitetura 2008 [categoria Intervenção Urbana]

O DESENVOLVIMENTO DE PARCERIAS:

5

O estabelecimento de parcerias com a prefeitura e com a iniciativa privada foram fundamentais para a materialização do desejo de requalificar a Rua Oscar Freire.

O projeto de reurbanização contou com as seguintes parcerias:

- Prefeitura: Subprefeitura de Pinheiros, Emurb, Ilumi, CET, Convias
- Concessionárias: Eletroplauo, Telefonica, NET, Multicanal, TVA
- Patrocinador: American Express.

6

A EXECUÇÃO DA OBRA

Nem todos os itens projetados foram implantados. Houve restrições às normativas municipais, como o rebaixamento total das esquinas e o sistema de drenagem subterrâneo, não permitidos pela CET; o projeto de iluminação que sairia dos padrões de iluminação pública da ILUME (Departamento de Iluminação Pública da PMSP) ou a localização das subestações a serem locadas sob as vagas de estacionamento, de modo a não bloquear o fluxo de pedestres, saindo dos padrões da Eletropaulo). Outros itens, em que se optou por soluções diferentes às do projeto original, se deram pelas escolhas da Associação de Lojistas, que optou, por exemplo, pelo uso de mobiliário padrão de mercado ao invés do mobiliário desenhado exclusivamente para a Oscar Freire, e por piso diferente do desenvolvido pelos arquitetos. Segundo a Associação, a escolha destes itens foram definidas por uma comissão durante o período das obras.

No dia 1º de Outubro de 2005 a obra teve início, com a construção de câmaras para subestações,



Fonte: Vigliecca & Associados

seguido do enterramento das redes aéreas e troca de ramais de água e esgoto pela SABESP. Na fase de conclusão da obra realizou-se a reforma da guia, sarjetas e piso intertravado e finalmente, a substituição das calçadas. A obra foi entregue no dia 04 de dezembro de 2006.

O custo foi em torno de 8 milhões, sendo 3 milhões investidos pela AMEX e 5 milhões pela prefeitura. Coube aos lojistas apenas o custo da ligação dos cabos enterrados para dentro dos estabelecimentos.

Os serviços tiveram uma garantia e manutenção de 5 anos. Após esse prazo, cada estabelecimento passou a ser responsável pela manutenção de sua calçada.



Fonte: Vigliecca & Associados



Fonte: Vigliecca & Associados

RESULTADOS

A Oscar Freire tem hoje um padrão buscado por muitas ruas no Brasil. A obra de requalificação trouxe o aumento da frequência de clientes e melhorias importantes para o público, tais como:

1. Aterramento dos fios da rede elétrica e demais concessionárias, e consequente desaparecimento dos postes.
2. Recapeamento do pavimento do leito carroçável;
3. Reforma das calçadas; A extensão de 650 metros lineares (5,500 m²) recebeu novo piso em concreto
4. Reposicionamento das guias e sarjetas atendendo normas de acessibilidade.
5. Sistema de drenagem de águas pluviais em 150 pontos ao longo da Rua
6. Novo mobiliário urbano: Instalação de 18 bancos e 10 lixeiras
7. Totens informativos dos estabelecimentos comerciais.
8. Nova iluminação.
9. Alargamento das calçadas nas áreas próximas às esquinas.
10. Plantio de 90 ipês, totalizando 120 árvores no trecho da intervenção



Fonte: Vigliecca & Associados



Fonte: Vigliecca & Associados



Fonte: Vigliecca & Associados



Fonte: Vigliecca & Associados

DESAFIOS

O processo de requalificação dos espaços públicos no Brasil, como a de uma rua comercial, independente do seu padrão e localização, enfrenta dois grandes desafios: a qualidade da execução e a manutenção após a obra.

No caso da Requalificação da Rua Oscar Freire, o projeto foi bem executado, garantindo o seu principal objetivo que era melhorar as condições de circulação do pedestre. Contudo, o trecho complementado posteriormente, entre as Ruas Padre João Manoel e Ministro Rocha Azevedo, recebeu apenas troca de piso, sem ser alterado no que o projeto original tinha de primordial: fazer com que os imóveis se adequem ao nivelamento das calçadas e não o contrário, a fim de garantir a melhor acessibilidade ao pedestre ao circular sobre uma calçada sem inclinações.

Já a manutenção pós obra requer um cuidado redobrado dos proprietários dos imóveis e de uma entidade fiscalizadora, seja a Associação, no caso da Oscar Freire, seja o poder público. Em um cenário onde a responsabilidade das calçadas recai sobre o proprietário do imóvel, que deve seguir normas estabelecidas pela municipalidade, o desafio é ainda maior, pois o ideal é que o passeio público tenha um projeto unificado para se manter acessível, e não ser feito lote a lote.



PARA SABER MAIS

1. Site da Associação de Lojistas da Rua Oscar Freire.

<http://visiteaoscarfreire.com.br>

2. Site do escritório de arquitetura Vigliecca & Associados

<http://www.vigliecca.com.br/pt-BR/projects/oscar-freire-street>

<http://visiteaoscarfreire.com.br>

<http://www.vigliecca.com.br/pt-BR/projects/oscar-freire-street>

FICHA TÉCNICA DE SISTEMATIZAÇÃO DO PROJETO

REALIZAÇÃO

ABCP – Associação Brasileira de Cimento Portland
Programa Soluções para Cidades

COORDENAÇÃO GERAL

Érika Mota

EQUIPE

Cristiane Bastos

CONCEPÇÃO

Lígia Pinheiro

ENTREVISTAS E SISTEMATIZAÇÃO

Simone Gatti

FORNECIMENTO DE DADOS

ALOF - Associação de Lojistas da Oscar Freire:
Fausto Henrique e Patricia Taguchi
Vigliecca & Associados: Hector Vigliecca, Ronald
Werner e Paulo Serra

FOTOS

ALOF - Associação de Lojistas da Oscar Freire
Vigliecca & Associados

PROJETO E PRODUÇÃO GRÁFICA

Fábrica de Ideias Brasileiras - F.I.BRA



