

S1.5

# Verticalização da Rebouças

Nomes - Números USP:

Carolina Thiemi Castro Doi - 12717179

Flávio Seiji Taniguchi Nakamura - 11805422

Pedrina Vitoria Assis Correia - 11806660



Turma 02

Professor: Luiz Reynaldo de Azevedo Cardoso

Fonte:

<https://fotografia.folha.uol.com.br/galerias/1754108803446520-verticalizacao-na-avenida-reboucas>

2023

# Notícia

## Verticalização da Rebouças, em São Paulo, desperta risco de imóveis vazios

Construção de escritórios e apartamentos de luxo contrasta com intenção de Plano Diretor

9.jan.2023 às 12h00

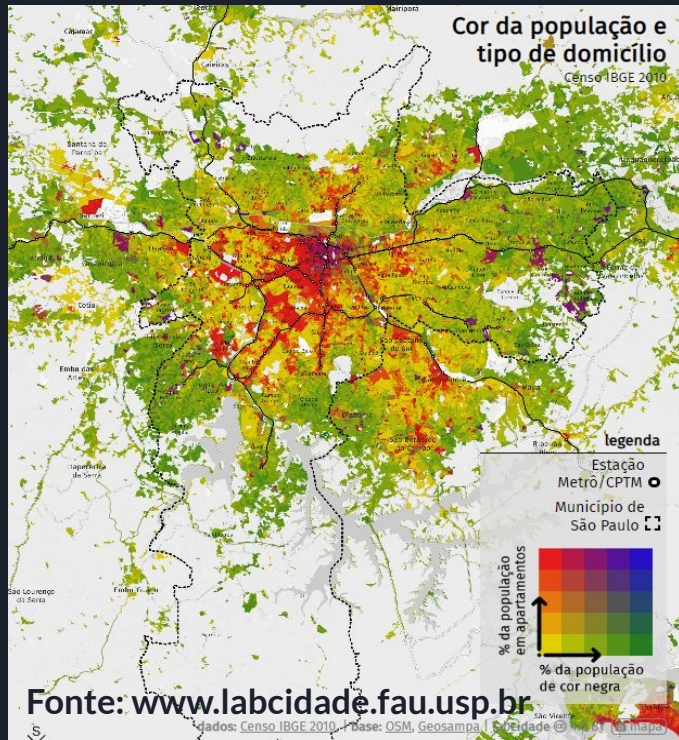
Jornal: Folha de São Paulo

- Plano Diretor: tornar a Rebouças mais acessível à população de **média e baixa renda, promovendo adensamento onde há mais infraestrutura.**
- Transformação com casas demolidas e torres com **escritórios e apartamentos de médio e alto padrão sendo erguidos.**
- Hipótese de que a maior parte desses imóveis em construção na Rebouças foi **adquirida por investidores.**
- Urbanistas acreditam que **parte dos empreendimentos pode ficar subutilizado** - para aluguel de curta temporada ou fiquem vazios.
- O **incentivo ao uso misto** — residencial e comercial — e o **desincentivo à utilização do carro.** Apesar do boom de novas edificações, a oferta de comércios e serviços ainda é baixa na região.



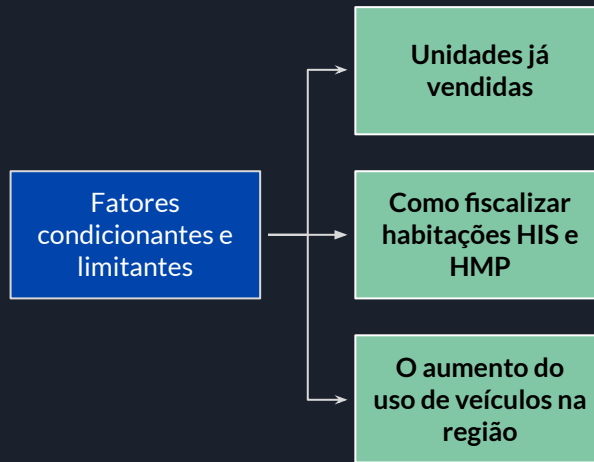
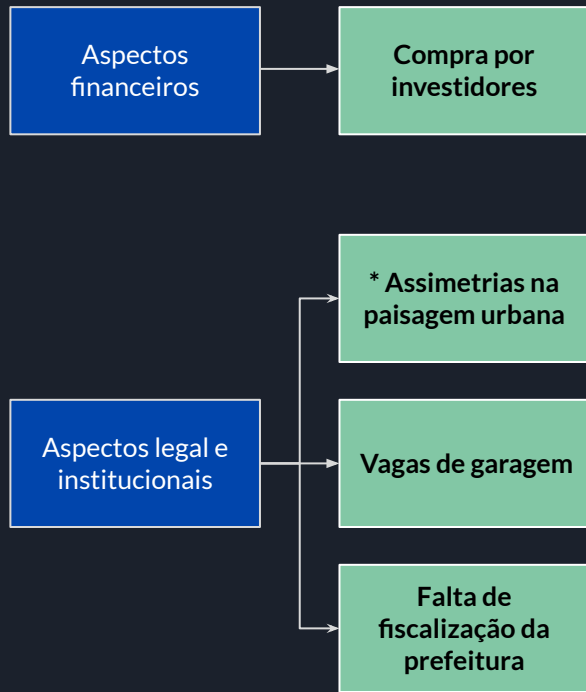
Fonte: Marcelo Sonohara, Veja São Paulo

# Tema: Processo intenso de verticalização, adensamento urbano e segregação socioespacial



- Historicamente: os primeiros edifícios surgiram para **suprir demandas da classe média** e tentar os diferenciar das habitações coletivas.
- O **movimento segregador** acontece de forma **acelerada** no Brasil por conta da **mercantilização do solo urbano**. Incorporadores imobiliários expulsam camadas populares ao selecionarem suas próprias áreas.
- A estratégia geral do **Plano Diretor** consiste em **ampliar a oferta de terra urbanizável**, através da revisão dos limites da zona rural, e **edificável**, através da definição de um coeficiente único
- Por parte do mercado imobiliário, o **modelo verticalizado deseja baratear** e aumentar a **verticalização** da cidade, objetivando **maximizar a rentabilidade do solo**.
- São Paulo transforma a verticalização em sinônimo de **especulação imobiliária**, promovendo a **segregação socioespacial e o bem-estar do automóvel**.
- O LabCidade, usando dados do Censo Demográfico do IBGE (2010), concluiu que a segregação socioespacial é evidente: áreas com melhor infraestrutura são brancas e de média e alta renda.
- A **alternativa de baixo custo não é conveniente**, pois edifícios introspectivos de baixo gabarito e **estúdios não são apropriadas para uso de uma família**.
- O **Plano Diretor possui brechas** e imobiliárias encontram limites legais e se aproveitam da **falta de fiscalização**.

# Desenvolvimento



\* Diferentes regras de ocupação para cada lado da avenida gera assimetrias na composição da paisagem urbana:

- Lado par (lado direito do sentido centro) não possui restrição de gabarito de altura para as novas edificações e o coeficiente de aproveitamento dos lotes é 4 (permite a construção de quatro vezes a área do terreno).
- As quadras do lado dos Jardins estão indicadas como Área de Urbanização Especial (AUE), pertencem à porção territorial tombada como patrimônio histórico.

# Soluções e Conclusão

## Soluções:

- Rígor no cumprimento e revisão do Plano Diretor.
- Interesse da prefeitura em fiscalizar HIS e HMP.
- Retrofit em habitações do centro.
- Estudos de leitura e análise da paisagem urbana.

## Conclusão:

- A inserção de um novo conjunto de volumes urbanos em uma área caracteristicamente horizontalizada **rompe com a unidade urbana preexistente gerando um processo de desorganização da paisagem urbana**, como já alertado por Cullen (2010).
- O adensamento construtivo e demográfico não tem considerado a questão da qualificação da paisagem ao longo do eixo da Avenida Rebouças, como preconizado pela Lei de Zoneamento (Lei 16.402, São Paulo, Município, 2016).
- Uma alternativa que poderia ter sido adotada para garantir a unidade urbana vinculada à manutenção do perfil da paisagem seria **classificar como Zona Corredor 2 (ZCOR-2) os dois lados da Avenida Rebouças** e não apenas o lado de numeração ímpar (Fig. 1).
- Mesmo com a **incorporação do processo participativo (diálogo com população)**, a premissa da mobilidade urbana se **sobrepôs à composição da paisagem urbana**.



# Referências

- CULLEN, G. (2010). Paisagem urbana. Lisboa: Edições 70.
- **Verticalização na avenida Rebouças, em São Paulo.** Disponível em: <<https://fotografia.folha.uol.com.br/galerias/1754108803446520-verticalizacao-na-avenida-reboucas>>. Acesso em: 27 abr. 2023.
- **Verticalização urbana e segregação socioespacial.** Disponível em: <<https://www.ipea.gov.br/code2011/chamada2011/pdf/area7/area7-artigo38.pdf>>. Acesso em: 27 abr. 2023.
- A verticalização de mercado em São Paulo é branca. Disponível em: <<http://www.labcidade.fau.usp.br/a-verticalizacao-de-mercado-em-sao-paulo-e-branca/>>. Acesso em: 27 abr. 2023.
- OLIVEIRA, Luciana. O IMPACTO DA DIRETRIZ URBANÍSTICA DOT SOBRE A PAISAGEM URBANA: Avenida Rebouças, São Paulo. Seminário Internacional de Investigação em Urbanismo, 2020. Disponível em: <<https://revistes.upc.edu/index.php/SIIU/article/view/9758/1509>>. Acesso em: 30 abr. 2023.
- UEDA, G. S. **VERTICALIZAÇÃO DAS CIDADES BRASILEIRAS: UMA DESCONSTRUÇÃO DO ESPAÇO SOCIAL.** Universidade Federal de São Carlos, programa de pós-graduação em engenharia urbana. 2012.
- QUINTELLA, Sérgio. Prédios altos ao longo de grandes avenidas e em áreas próximas a transporte mudam o horizonte, e revisão do Plano Diretor volta a discutir se eles vão para o miolo dos bairros. Veja de São Paulo, 11 jun. 2021. Disponível em: <<https://veja.abril.com.br/cidades/capa-plano-diretor-sao-paulo-2021/>> . Acesso em: 28 abr. 2023.
- SÃO PAULO (Município). (2016). Lei nº 16.402, de 22 de março de 2016. Lei do Zoneamento que disciplina o parcelamento, o uso e a ocupação do solo do Município de São Paulo. São Paulo: PMSP.