

O CONCURSO

UM CONCURSO DE ARQUITETURA TEM COMO PREMISSA PRINCIPAL A MULTIPLICIDADE DE REFLEXÕES QUE POSSIBILITA SOBRE UM MESMO TEMA. INÚMEROS E DIFERENTES OLHARES PROPORCIONAM UM AMPLO LEQUE DE IDEIAS E SOLUÇÕES DISTINTAS. ESTAS REFLEXÕES NECESSARIAMENTE NÃO SE LIMITAM APENAS À SIMPLES SOLUÇÃO DAS INDICAÇÕES DO TERMO DE REFERÊNCIA, POIS ELAS PERMITEM QUE AS EQUIPES VISLUMBREM E PROPONHAM NOVAS POSSIBILIDADES, PROPOSTAS QUE MUITAS VEZES SAEM DOS PARÂMETROS DEFINIDOS NESTE TERMO, POIS UMA ANÁLISE MAIS PROFUNDA DO OBJETO REQUERIDO E DO CONTEXTO PERMITE ENCONTRAR POSSIBILIDADES QUE AGREGAM VALOR AO PROJETO E QUE SUPERAM EXPECTATIVAS POTENCIALIZANDO AINDA MAIS OS RESULTADOS PRETENDIDOS PARA OBRA E CONTEXTO.

NO CASO EM QUESTÃO, QUE ENVOLVE UMA INTERVENÇÃO CONSIDERÁVEL EM UM SETOR DEGRADADO DE DA CIDADE, PREVENDO A IMPLEMENTAÇÃO DE UM GRANDE EQUIPAMENTO ATRAVÉS DE PARCERIAS PÚBLICO PRIVADAS, VISUALIZAMOS UMA OPORTUNIDADE DE PROPOR SOLUÇÕES DISRUPTIVAS QUE VÃO ALÉM DAS DIRETRIZES PREESTABELECIDAS, ENTREGANDO O SOLICITADO NO TERMO DE REFERÊNCIA, E OFERECENDO AO INVESTIDORES PRIVADOS NESTA PARCERIA, PROPORCIONAREM ESTA ATRAÇÃO PARA ESTA ÁREA DA CIDADE.

A CIDADE

SÃO PAULO, UMA METRÓPOLE COSMOPOLITA QUE RECEBE APROXIMADAMENTE 16,9 MILHÕES DE TURISTAS NACIONAIS E ESTRANGEIROS POR ANO, SEGUNDO ESTIMATIVA CONJUNTA DO OBSERVATÓRIO DE TURISMO E EVENTOS (OTE), DA PREFEITURA E DO CENTRO DE INTELIGÊNCIA DA ECONOMIA DO TURISMO (CIET), DO GOVERNO DO ESTADO.

ESSE NÚMERO CORRESPONDE A UMA VEZ E MEIA A POPULAÇÃO DA CIDADE, DE 11,4 MILHÕES DE HABITANTES. O LAZER SE TORNOU A MOTIVAÇÃO DE QUASE METADE (49%) DOS TURISTAS QUE VIAJAM PARA SP MOVIMENTANDO CERCA DE R\$ 289,6 BILHÕES, AUMENTANDO A PARTICIPAÇÃO DO SETOR NO PIB DO ESTADO PARA 9,3%, DE ACORDO COM O (CIET), LIGADO À SECRETARIA DE TURISMO E VIAGENS DE SP.

SENDO ASSIM, ENTENDEMOS PORQUE CADA VEZ MAIS, GRANDES METRÓPOLES INVESTEM ELEMENTOS ARQUITETÔNICOS EXCEPCIONAIS, QUE SE TORNAM ÍCONES EMBLEMÁTICOS, CONSTITUINDO-SE EM PÓLOS ATRATORES PARA OS MORADORES DA CIDADE E VISITANTES EXTERNOS. SÃO INÚMEROS OS EXEMPLOS A LISTAR, VESSEL E THE EDGE EM NOVA YORK, A CÚPULA DO REICHSTAG EM BERLIM, THE LINK E O FRAME EM DUBAI SÃO ALGUMAS REFERÊNCIAS.

O LUGAR

CAMPOS ELISEOS, UM BAIRRO EMBLEMÁTICO DE ELEVADO SIGNIFICADO HISTÓRICO, SITUADO NA ÁREA CENTRAL DA CIDADE DISPONDO DE UM BOA REDE DE INFRAESTRUTURA, ÁREAS LIVRES E BENS CULTURAIS TOMBADOS APRESENTANDO UM ELEVADO POTENCIAL DE REQUALIFICAÇÃO E DENSIFICAÇÃO.

O CONJUNTO DE TERRENOS QUE CONSTITUEM A ÁREA DE INTERVENÇÃO, LINDEIROS A PRAÇA PRINCESA ISABEL, E PRÓXIMO DE UM CONJUNTO DE EDIFICAÇÕES DE RELEVÂNCIA HISTÓRICA, A ESTAÇÃO JÚLIO PRESTES, O LICEU CORAÇÃO DE JESUS, O PALÁCIO DOS CAMPOS ELÍSIOS, O MONUMENTO A DUQUE DE CAXIAS.

A IDÉIA PRIMAL

CONSTITUIR UM CONJUNTO DE CARÁTER ÚNICO, INTERLIGADO, VISANDO A INTEGRAÇÃO VOLUMÉTRICA COM O CONTEXTO E SUAS DIVERSAS GRADUAÇÕES DE ESCALAS, SÓBRIO E RACIONAL, COM A IMPONÊNCIA REQUERIDA A UMA SEDE DO GOVERNO, CONSTITUINDO-SE COMO MAIS UM ÍCONE E POLO ATRATIVO PARA A CIDADE. O CARÁTER PRETENDIDO PARA O CONJUNTO BASEIA SE E CONCEITOS QUE TAMBÉM DESEJADOS NA ADMINISTRAÇÃO PÚBLICA ENFATIZANDO A UNIDADE, INTEGRAÇÃO, ARROJO, MODERNIDADE E TRANSPARÊNCIA.

O PROJETO

CONSIDERADA A RELEVÂNCIA DO PROJETO, O CONTEXTO ATUAL E O NÍVEL DE INTERFERÊNCIA REQUERIDA PARA IMPLEMENTAÇÃO DO MESMO, (REDESENHO DE QUARTEIRÕES, DA PRAÇA, REBAIXO DE VIAS, REMOÇÕES, DESAPROPRIAÇÕES...) ENTENDEMOS QUE É PLAUSÍVEL CONSIDERAR A REVISÃO DE DIRETRIZES INICIAIS E PARÂMETROS URBANÍSTICOS, PERMITINDO A IMPLEMENTAÇÃO DE UM PROJETO DE EXCEÇÃO.

O CONJUNTO PRINCIPAL A SER IMPLANTADO NAS QUADRAS 46/34 E 48 CONSTITUÍDO POR DUAS TORRES (BARRAS LONGITUDINAIS) COM LINGUAGEM E ESTRATÉGIA COMPOSITIVA SEMELHANTE, VISANDO A UNIDADE PRETENDIDA, CONECTADAS POR UMA PASSARELA ELEVADA A 80 M DE ALTURA, DE ACESSO PÚBLICO DEFINIDO COMO UM GRANDE MIRANTE PARA O ENTORNO PRÓXIMO E PARA O SKYLINE DA CIDADE. DELA, É POSSÍVEL VISUALIZAR TODO CONJUNTO DE BENS CULTURAIS DO ENTORNO PRÓXIMO CITADO ANTERIORMENTE ASSIM COMO O PARQUE ANHEMBI, A PONTE ESTAIADA GOVERNADOR ORESTES QUÉRCIA E OS EDIFÍCIOS ITÁLIA E COPAN.

O LANÇAMENTO CONTEMPLA UMA COMPOSIÇÃO ARQUITETÔNICA MINIMALISTA E RACIONAL, DUAS BARRAS DE TIPOLOGIA SIMPLES CONSTITUÍDAS POR DUAS FAIXAS DE PAVIMENTO LIVRE E UM ESPAÇO CENTRAL COM VAZIOS E COM AS TORRES DE CIRCULAÇÃO E SERVIÇOS EQUIDISTANTES. A ESTRATÉGIA COMPOSITIVA ADOTADA NAS BARRAS BUSCA A "FRAGMENTAÇÃO" DAS MESMAS, GERANDO VAZIOS, ESCALONAMENTO E TERRAÇOS VERDES. DIFERENTES SOLUÇÕES DE REVESTIMENTOS E DE PROTEÇÃO TERMO/ LUMÍNICA SÃO PROPOSTAS NA FACHADA REFORÇANDO A PERCEPÇÃO DO VOLUME ÚNICO DA BARRA..

A ESTRATÉGIA DE OCUPAÇÃO ADOTADA NO QUARTEIRÃO 52 VISA UM ENCAIXE VOLUMÉTRICO DAS EDIFICAÇÕES EXISTENTES (TÉRREO + 11 PAVIMENTOS) NA AV DUQUE DE CAXIAS E JUNTO AO CALÇADO PROJETADO FRENTE A PRAÇA (ANTIGA RUA GUAIANAZES)

SOLUÇÕES CONEXAS

A IDEIA DE ESCALONAMENTO DO CONJUNTO PRINCIPAL PREVÊ UMA "BASE" CONSTITUÍDA POR EDIFICAÇÕES DE UM PAVIMENTO NA BORDAS JUNTO A RUAS SECUNDÁRIAS, CONSELHEIRO NÉBIAS E BARÃO DE PIRACICABA, NESTAS RUAS SÃO SITUADOS OS ACESSOS ÀS GARAGENS NO SUBSOLO.

ENTENDEMOS A RELEVÂNCIA DO ESPAÇO URBANO E O CONCEITO DE FACHADAS ATIVAS PRIORIZANDO O "ESPETÁCULO DA RUA", COM ESPAÇOS DE CIRCULAR E ESTAR PARA OS USUÁRIOS. EVITAMOS ESPAÇOS COMERCIAIS COM MOLDES DE SHOPPING CENTERS, FECHADOS EM SI. OS ESPAÇOS COMERCIAIS ESTÃO PROPOSTOS NO PAVIMENTO TÉRREO VINCULADOS A CALÇADAS E PRAÇA, CONSTITUÍDO POR GALERIAS, PASSAGENS COBERTAS, PRAÇAS DE ALIMENTAÇÃO E COMPLEMENTADOS POR UM SEGUNDO PAVIMENTO É DEFINIDO COMO MEZANINO ANEXO ÀS LOJAS DEFININDO UMA "BASE" COMERCIAL DE DOIS PAVIMENTOS.

A COBERTURA DESTA BASE É DEFINIDA POR UMA LAJE VERDE, ACESSÍVEL, CONSTITUINDO UM NÍVEL INTERMEDIÁRIO QUE DENOMINAMOS DE "PILOTIS" COM 02 PAVIMENTOS, ONDE ESTÃO SITUADOS OS AUDITÓRIOS REQUERIDOS NO PROGRAMA DE NECESSIDADES. ENTENDEMOS QUE ESTES PAVIMENTOS PODEM SER DESTINADO A FUNÇÕES RELACIONADAS A EVENTOS (FOYERS, SALAS DE REUNIÃO, DE EXPOSIÇÃO), ATENDIMENTOS (PROTOCOLOS, CONSULTORIAS...) E TAMBÉM ÁREAS DESTINADAS A DESCOMPRESSÃO COMO LOUNGES, REFEITÓRIOS, CAFÉS, BIBLIOTECAS... A TIPOLOGIA FLEXÍVEL PERMITE A CONFIGURAÇÃO DOS ESPAÇOS COM PAVIMENTOS DUPLOS QUANDO NECESSÁRIOS.

OS DEMAIS PAVIMENTOS CARACTERIZAM-SE POR PLANTA LIVRE, ESTA TIPOLOGIA PERMITE FLEXIBILIDADE TOTAL AOS PAVIMENTOS TIPO, ESTE PARTIDO TAMBÉM PERMITE A SETORIZAÇÃO DA BARRA EM UNIDADES OPERACIONAIS POR PAVIMENTOS (HORIZONTAL OU POR TORRES VERTICAIS INDIVIDUAIS CADA QUAL COM UM NÚCLEO DE CIRCULAÇÃO VERTICAL E ACESSO INDEPENDENTE NO TÉRREO.

A SOLUÇÃO ESTRUTURAL DO CONJUNTO É DE USO MISTO, CONCRETO E AÇO. O NÚCLEO DO CONJUNTO É CONSTITUÍDO POR PILARES E LAJES NERVURADAS (SISTEMA DE CUBETAS) EM CONCRETO ARMADO ALIADAS AOS NÚCLEOS CENTRAIS DE CIRCULAÇÃO VERTICAL COMPOSTO POR PAREDES DE CORTANTE EM CONCRETO ARMADO QUE CONFEREM RIGIDEZ AO CONJUNTO. UMA ESTRUTURA PÓRTICO TRELICHADA EM AÇO É ADOTADA JUNTO A FACHADAS E AO VAZIO CENTRAL A FIM DE VENCER OS VÃO PRETENDIDOS NA BARRA LONGITUDINAL.

A PASSARELA QUE CONECTA AS DUAS BARRAS SOBRE A PRAÇA É VIABILIZADA POR UM SISTEMA ESTRUTURAL COMPOSTO DE VIGAS DE AÇO MONTADAS EM UM PADRÃO DE GRADE DE DIAMANTE AO LONGO DOS QUATRO LADOS, QUE REDUZ A TORÇÃO E PROPORCIONA UM INTERIOR LIVRE DE COLUNAS. ESTA GRANDE PASSARELA É FIXADA NOS NÚCLEOS DE CIRCULAÇÃO VERTICAL DAS BARRAS.

O SISTEMA CONSTRUTIVO ADOTADO BUSCOU CONCILIAR AS NECESSIDADES DA SOLUÇÃO FORMAL ADOTADA, COM REDUÇÃO DE CUSTOS, RAPIDEZ DE EXECUÇÃO E FLEXIBILIDADE MÁXIMA PARA OS PLANOS DE TRABALHO, O PROJETO ESTÁ LANÇADO SOBRE UMA MALHA REGULAR QUE DEFINE A MODULAÇÃO DOS FORROS, PISOS ELEVADOS, ELEMENTOS DE VEDAÇÃO... VISANDO A EFICIÊNCIA TÉRMICA E ACÚSTICA DO CONJUNTO DE EDIFICAÇÕES SÃO ADOTADAS DIFERENTES SOLUÇÕES PARA OS SISTEMAS DE PROTEÇÃO DAS FACHADAS, POR MEIO DE BRISAS, VEGETAÇÃO, FACHADAS DUPLAS E VIDROS INSULADOS.

JUNTO AO SETOR DA FACHADA CONSTITUÍDO PELO PÓRTICO METÁLICO É PREVISTO UM SISTEMA DE FACHADA COMPOSTO POR DUAS CAMADAS: ESQUADRIAS METÁLICAS COM VIDROS DE SEGURANÇA E UMA TELA DE AÇO INOX DE TRANSLUCIDEZ CONTROLADA DE ACORDO COM A ORIENTAÇÃO DE CADA FACHADA. AS CAMADAS, SEPARADAS POR UMA PASSARELA TÉCNICA, CRIAM UM ESPAÇO DE TRANSIÇÃO EM QUE ACONTECE A VENTILAÇÃO ASCENDENTE, GERANDO CONFORTO TÉRMICO PARA O ESPAÇO INTERIOR. O CONFORTO LUMÍNICO, POR SUA VEZ, DÁ-SE ATRAVÉS DO FILTRO DE LUZ E CONSEQUENTE REDUÇÃO DA INCIDÊNCIA DE RADIAÇÃO FORNECIDOS PELA TELA.

NO SETOR INTERMEDIÁRIO ESTÁ PREVISTO O USO DE ESQUADRIAS COM VIDROS INSULADOS QUE PROPORCIONAM MAIOR ISOLAMENTO TÉRMICO E ACÚSTICO. PARA PROTEÇÃO SOLAR NO VOLUME INFERIOR ADOTAMOS SISTEMA DE SACADAS TRIANGULARES COMPOSTAS POR BRISAS E VEGETAÇÃO.

O ENTREPISO DE 3,50M PERMITE O USO DE PISO ELEVADO E FORRO QUE AUMENTA A FLEXIBILIDADE DAS REDES NOS PAVIMENTOS LIVRES.

ESPECIFICAÇÃO	QUADRA 34 + QUADRA 46	QUADRA 48	QUADRA 52	TOTAL
Área total da obra	149.800,00	169.000,00	35.500,00	354.300,00
Área computável	85.675,50	105.352,00	20.611,50	230.450,00
Área uso administrativo	90.500,00	106.000,00	22.050,00	215.050,00
Área de subsolo	45.500,00	49.000,00	10.850,00	105.350,00
Área edificada (projetada)	13.200,00	11.200,00	2.130,00	26.530,00
Área de fluxo livre térreo	6.900,00	5.600,00	550,00	13.050,00
Área bruta locável terreo	6.400,00	6.000,00	1.320,00	13.720,00
Área de paisagismo	13.000,00	11.000,00	1.920,00	25.920,00
Área de fechamentos internos	36.400,00	47.600,00	5.400,00	89.400,00
Área de fechamentos externos	29.870,00	44.300,00	10.700,00	84.870,00
Área de pintura	48.000,00	56.000,00	7.800,00	111.800,00
Área de forros	98.000,00	114.000,00	24.700,00	236.700,00
Área de pisos	149.800,00	169.000,00	35.500,00	354.300,00
Área de vidros	19.500,00	33.800,00	7.400,00	60.700,00
Altura da edificação	setor 01 90,00 setor 02 73,50 setor 03 35,00	setor 01 90,00 setor 02 73,50 setor 03 35,00	42	
Coefficiente de aproveitamento	93.269,00	115.610,00	23.205,00	232.084,00
Taxa de ocupação	13.327,00	11.346,00	2.219,00	26.892,00
Número de pavimentos	setor 01 24 setor 02 21 setor 03 10	setor 01 24 setor 02 21 setor 03 10	12	

OBSERVAÇÕES.

- A ÁREAS REFERENTES A PASSARELA ELEVADA ESTÃO COMPUTADAS NA COLUNA DA QUADRA 48
- AS ÁREAS DAS LOJAS NO SEGUNDO PAVIMENTO NÃO CONSTAM NA TABELA ACIMA, EQUIVALEM A MESMA ÁREA DO TÉRREO E CONSTITUINDO-SE TAMBÉM COMO ÁREAS LOCAVEIS

-CONFORME À LEI DE ZONEAMENTO DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO – LEI 16.402/16 E 18.081/2024, PLANO DIRETOR DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO – LEI 16.050/2014 E 17.975/2023 E A ÁREA DE INTERVENÇÃO URBANA SETOR CENTRAL (AIU-SCE) – LEI 17.844/2022. DESTACA-SE QUE, CONFORME O ART.14 INCISO VI DA LEI 17.844 DE 14 DE SETEMBRO DE 2022: "ART. 14. CONSIDERAMOS ÁREAS NÃO COMPUTÁVEIS AS DESTINADAS A COMERCIO E SERVIÇOS SITUADAS NO PAV. TÉRREO E MAIS 50% (CINQUENTA POR CENTO) DA ÁREA DO LOTE (ÁREAS T2C E Q3 E NOS EIXOS ESTRATÉGICOS E EIXOS DE TRANSFORMAÇÃO). ESTA ÁREAS ESTÃO ACRECIDAS A ÁREA TOTAL CONSTRUIDA.

ESPECIFICAÇÃO	QUADRA 34 + QUADRA 46	QUADRA 48	QUADRA 52	TOTAL
Área terreno	19.039,20	16.208,86	3.171,00	13.720,00
Taxa de ocupação (0,7)	13.327,30	11.346,20	2.119,00	13.720,00
Área permeável (0,15)	2.855,88	2.431,32	475,65	13.720,00
Coefficiente de aprov.	x(4,5) 85.675,50	x(6,5) 105.352,00	x(6,5) 20.611,50	13.720,00
Área não computável (50% área do terreno)	9.519,50	8.104,40	1.585,50	13.720,00
Área não computável (lojas terreo conforme proj.)	6.400,00	6.000,00	1.320,00	13.720,00
Coefficiente aproveitamento + áreas não computáveis	23.521,00	101.615,00	119.284,00	244.420,00

