PROJETO Operação Urbana Consorciada Água Branca | OUC AB

REUNIÃO 4ª Reunião da Comissão Técnica do Subsetor A1 - OUC Água Branca

Data: 07/10/2020

Horário: 11h00

Local: Plataforma *Microsoft Teams*

TERMO DE REUNIÃO ELABORADO: Maria Fernanda Willy Fabro

PARTICIPANTES

Luis Oliveira Ramos	GG OUCAB – SMDU (Coordenação) SPUrbanismo/DDE
Guilherme Filocomo	GG OUCAB - SPUrbanismo / DIP-ASS
Lucy Maria Feijó Esteves	GG OUCAB - SPUrbanismo
Hidely Codignoli	GG OUCAB - SMT
Dulcinéia Pastrello	GG OUCAB – Instituto Rogacionista
Laisa Eleonora M. Stroher	GG OUCAB – IAB SP
Jupira Cauhy	GG OUCAB - Morador/trabalhador perímetro
Ana Carolina Pereira dos Santos	GG OUCAB - Morador/trabalhador perímetro
Caio Boucinhas	GG OUCAB - Morador/trabalhador perímetro
Severina Ramos do Amaral	GG OUCAB - Morador/trabalhador perímetro exp.
Denise Lopes de Souza	SPUrbanismo / DIP
Patrícia Saran	SPUrbanismo / DIP / GGP
Maria Fernanda Willy Fabro	SPUrbanismo / DIP / GGP
Francila N. dos Santos	SPUrbanismo / DIP / GGP
Maria Teresa Stape Affleck	SPUrbanismo / DIP / GPM
Bruna Maria da R. F. A. Lopes	SPUrbanismo / DIP / GPM
Laísa B. Chamme	SPUrbanismo / DDE / GPU
Milton Tadeu Motta	SVMA

Daniela Perre Rodrigues	SEHAB/DEPLAN
Marina de Camargo Campos	SEHAB / DTS-Centro
Julliechristi Dalefi	SEHAB / DTS-Centro
Maria Inês Dalessio Reis	Diagonal
Marta Cristina Quinto Scarrone	Diagonal
Simone Aguiar	Moradora

PAUTA Versão final do projeto de HIS e integração com equipe técnico-social de SEHAB

I. Apresentação:

O representante titular da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano – SMDU, **Sr. Luis Oliveira Ramos**, na qualidade de Coordenador do Grupo de Gestão da OUCAB, inicia a 4ª Reunião da Comissão Técnica do Subsetor A1, às 11h15, explicando a proposta de trabalho de apresentar as mudanças de projeto que ocorreram no projeto das HIS do Subsetor A1 desde a fase de concurso até o projeto básico atual, com enfoque na ocupação dos térreos das edificações, tal como combinado em reuniões anteriores da Comissão Técnica.

II. Tópicos abordados:

SPUrbanismo/DDE/GPU apresenta a versão atualizada dos projetos de HIS das quadras A e B do Subsetor A1 e a sistematização das mudanças ocorridas ao longo do percurso de desenvolvimento do projeto, abordando os seguintes itens:

1. Linha do tempo identificando as principais ações relacionadas ao plano de urbanização do Subsetor A1, com destaque para as agendas de interação e discussão do projeto com a sociedade civil, tanto em reuniões do Grupo de Gestão quanto em oficinas realizadas com a sociedade civil.
2. Breve apresentação do Plano de Urbanização do Subsetor A1; implantação atualizada do projeto básico em desenvolvimento, identificando as quadras habitacionais A e B, que são objeto da primeira licitação; detalhamento das quadras A e B, incluindo divisão de lotes;

tipologias de edifícios, organizadas conforme relação com as vias e posição na quadra; e conjunto de áreas livres.

3. Planta do projeto básico identificando a distribuição de usos dos pavimentos térreos das edificações nas quadras A e B, explicando os critérios de acesso e setorização das unidades habitacionais, unidades comerciais, áreas técnicas e espaços de uso comum cobertos.

4. Detalhamento das tipologias dos edifícios de HIS do projeto básico conforme bloco, identificando os lotes correspondentes, posição nas quadras, número de pavimentos, número de unidades habitacionais, principais características, usos do térreo e fachada ativa para cada um deles.

5. Comparativo entre o plano de urbanização resultante do concurso, de maio de 2015, e o anteprojeto, de fevereiro de 2016, destacando, através de perspectivas e implantação, a manutenção dos mesmos elementos do programa (CGMI, parque, HIS, CEU, UBS, praça seca), com algumas alterações de localização e formato, em razão do próprio processo de desenvolvimento do projeto, ligadas ao atendimento à legislação, maior aproximação das questões de gestão e das contribuições da sociedade civil.

6. Detalhamento das principais alterações ocorridas entre a fase do concurso e de anteprojeto nas quadras habitacionais A e B, como a concentração dos equipamentos públicos de lazer no parque, individualização dos edifícios habitacionais em lotes e configuração dos usos dos térreos das edificações, com manutenção do conceito e dos usos, mas pequenas mudanças na sua distribuição.

7. Identificação de mudanças pontuais ocorridas entre a fase de anteprojeto e projeto básico, decorrentes do detalhamento e aprimoramento do projeto, visando à maior adequação à legislação, compatibilização dos projetos complementares e revisão do parcelamento.

8. Comparativo sobre as implantações de anteprojeto e projeto básico das mudanças pontuais ocorridas referentes à redistribuição de áreas do parcelamento do solo; distribuição das áreas verdes; concentração das áreas institucionais; pequenos ajustes de larguras de vias; reposicionamento pontual de edifícios em função de adequações aos parâmetros de aeração e iluminação; e pequeno aumento no número de unidades habitacionais (incremento de 62 UH, sendo 31 unidades nas quadras A e B).

9. Comparativo entre anteprojeto e projeto básico, sobre as plantas dos térreos das edificações das quadras habitacionais A e B, indicando mudanças pontuais como o reposicionamento da circulação nos edifícios, em decorrência de exigências de legislação e dos projetos

complementares; pequeno ganho na quantidade de unidades habitacionais; e distribuição de usos no térreo.

II. Principais questões debatidas e contribuições:

Após a apresentação, foi aberta a palavra aos representantes da Comissão Técnica, sendo registrados os seus questionamentos e contribuições, seguidos de considerações da Coordenação e da equipe de SPUrbanismo presente:

1. Questionamento sobre o número total de unidades habitacionais nos edifícios em que não há previsão de elevadores (térreo + 4 pavimentos), retomando discussões anteriores a esse respeito sobre as dificuldades decorrentes aos moradores, considerando que há várias pessoas idosas e com deficiência na comunidade. Consideração de que o tema deveria ser discutido com a sociedade civil, que vem indicando essa demanda há anos, e tratado nesta etapa, de modo a permitir possíveis adequações no projeto executivo. Sugestão de retomar o debate sobre a previsão dos elevadores.

   - SPUrbanismo/DDE esclarece que os edifícios da tipologia térreo + 4 pavimentos somam 247 unidades habitacionais, o que corresponde a 17% do número total de unidades, podendo ser trabalhada a demanda. Explica que, apesar de não haver previsão de infraestrutura de elevador no contrato, a partir de discussões anteriores, o projeto foi reorganizado em termos espaciais e de infraestrutura elétrica, de modo a viabilizar instalação futura, em caso de decisão por implantar os elevadores.

   - SPUrbanismo/DDE considera que o custo adicional gerado para a instalação dos elevadores nessas edificações não estava previsto e entende que a questão pode ser conduzida como uma discussão complementar.

2. Questionamento sobre o que está sendo pensado em relação à proteção contra ruídos em função das áreas comuns, seja enquanto medidas mitigadoras, seja em relação ao posicionamento de espaços.

   - SPUrbanismo/DDE explica sobre a hierarquia viária, pensada de modo a preservar as áreas habitacionais delimitadas por vias locais; a disposição dos lotes; e a disposição das áreas comerciais, organizadas nas bordas externas das quadras, protegendo a área interna da maior movimentação de pessoas. Destaca também que o uso de lazer cotidiano foi proposto

bastante relacionado ao parque, vizinho às quadras A e B, evitando ruídos de quadras esportivas, por exemplo, nas áreas comuns.

3. Pergunta como foi tratado o problema anteriormente indicado sobre a forma de acesso às unidades habitacionais através de longos corredores que passam em frente às portas das demais unidades.

- SPUrbanismo/DDE esclarece que, na revisão de projeto, a necessidade de percorrer corredores externos que passam por várias portas para acessar uma unidade foi em parte reduzida, pela divisão de algumas edificações em blocos mais independentes.

4. Questionamento sobre a metragem quadrada das unidades habitacionais.

Pergunta se houve redução na área de cada unidade habitacional para o aumento da quantidade total de unidades.

- SPUrbanismo/DDE esclarece que não houve alteração na área das unidades habitacionais, que apresentam pequenas variações conforme a tipologia, em torno de 50m², incluindo dois dormitórios, sanitário, sala de estar e jantar, cozinha e área de serviços. Na revisão de projeto, houve a extensão de alguns blocos habitacionais, o que permitiu o ganho de uma unidade por andar em blocos específicos.

5. Considerações sobre a gestão das áreas comerciais e sobre a separação entre os blocos residenciais, questionando se a previsão de fechamento através de gradis ainda permanece.

- SPUrbanismo/DDE explica que a previsão de lotes segregados com divisão física entre si ocorre em razão da individualização dos condomínios, pensando na gestão condominial e das áreas comuns. Entende que, no diálogo pré-ocupação essa questão pode ser discutida, avaliando se os fechamentos entre lotes devem ou não ser implantados, sendo possíveis ajustes em termos de projeto.

6. Solicitação de esclarecimentos sobre a demanda de revisão de 2017 e sobre a destinação da área demarcada como ZEIS interna ao perímetro do Subsetor A1.

- SPUrbanismo/DDE esclarece que a revisão do parcelamento do solo na fase de anteprojeto permitiu manter um lote sem destinação na área demarcada como ZEIS, além de lote institucional. Destaca o rearranjo de áreas institucionais nessa fase, com a alteração da demanda do antigo equipamento Centro de Gerenciamento e Monitoramento Integrado - CGMI para o Centro de Operações Integradas - COI, integralmente público, que passa a ocupar área institucional e deixa de ocupar esta área. Explicação de que a atual contratação

do projeto básico não inclui o desenvolvimento do CGMI ou o COI, contemplando as HIS, CEU, UBS e infraestrutura.

7. Considerações sobre a importância de atuação imediata do trabalho social para garantir uma gestão mais participativa e democrática, que contribua com a qualidade da habitação. Nesse sentido, entendimento de que questões como a inserção de elevadores nas tipologias de térreo + 4 pavimentos, o fechamento com gradis, a gestão das áreas comuns e das áreas comerciais devam debatidas e decididas nesse momento, de modo a fornecer diretrizes para a finalização do projeto. Preocupação em relação a outras discussões pertinentes ao trabalho social, como a questão de taxas condominiais.

   - Considerações de SEHAB/DTS-Centro sobre os limites das alterações que ainda podem ser feitas no projeto e sobre a necessidade de indicação da demanda definitiva anteriormente à discussão de algumas das questões apresentadas.

8. Solicitação de envio de imagens atualizadas das edificações e das unidades habitacionais.

III. Encaminhamentos:

Feitos os esclarecimentos pertinentes, SPUrbanismo/GGP informa que a apresentação ficará disponível no site da São Paulo Urbanismo e que a próxima reunião da Comissão Técnica do Subsetor A1, que tratará dos projetos de CEU e UBS, está prevista para o dia 02/12/2020. A Coordenação considera que a discussão foi bastante produtiva, agradece a presença de todos e encerra os trabalhos às 12h40, ficando acordado que sistematizará os materiais solicitados pelos representantes (imagens atualizadas das edificações e unidades habitacionais), para posterior envio.