

**Urban projects in areas  
near river fronts in  
transformation neighborhoods:  
an exercise for the region of  
CEAGESP, São Paulo**

**FAU-Mackenzie  
BK TU Delft**

**Projetos urbanos em áreas  
próximas a cursos d'água em  
bairros em transformação:  
um exercício para a região da  
CEAGESP, São Paulo**

**Eunice Helena S. Abascal, Roberto Rocco e  
Heraldo F. Borges (org.)**



**Projetos urbanos em áreas próximas a  
cursos d'água em bairros em transformação:  
um exercício para a região da CEAGESP, São Paulo**

# **INSTITUTO PRESBITERIANO MACKENZIE**

Diretor-Presidente: José Inácio Ramos

Diretor de Desenvolvimento Humano e Infraestrutura: José Francisco Hintze Júnior

Diretor de Finanças e Suprimentos: José Paulo Fernandes Jr.

Diretor de Educação: Ciro Aimbiré de Moraes Santos

Diretor de Estratégia e Negócios: André Ricardo de Almeida Ribeiro

Diretor de Saúde: Luiz Roberto Martins Rocha

## CHANCELARIA

Chanceler: Davi Charles Gomes

## UNIVERSIDADE PRESBITERIANA MACKENZIE

Reitor: Benedito Guimarães Aguiar Neto

Vice-reitor: Marco Tullio de Castro Vasconcelos

## COORDENADORIA DE PUBLICAÇÕES ACADÊMICAS

Coordenador: Roberto Borges Kerr

## EDITORA DA UNIVERSIDADE PRESBITERIANA MACKENZIE

Conselho Editorial

Carlos Guilherme Santos Seroa da Mota

Elizeu Coutinho de Macedo

Helena Bonito Couto Pereira

Jônatas Abdias de Macedo

José Francisco Siqueira Neto

José Paulo Fernandes Júnior

Karl Heinz Kienitz

Luciano Silva

Marcel Mendes

Vladimir Fernandes Maciel

# **Projetos urbanos em áreas próximas a cursos d'água em bairros em transformação: um exercício para a região da CEAGESP, São Paulo**

**Eunice Helena S. Abascal, Roberto Rocco e Heraldo F. Borges (org.)**

Realização



**Faculdade de  
Arquitetura e Urbanismo**



Coordenação



**Editora  
Mackenzie**

# Projetos urbanos em áreas próximas a cursos d'água em bairros em transformação: um exercício para a região da CEAGESP, São Paulo

## ÍNDICE

|  |            |
|--|------------|
| <b>INTRODUÇÃO</b> .....  | <b>8</b>   |
| Oficina [FAU-Mackenzie + TU Delft] CEAGESP: uma ação conjunta entre BK TU Delft e FAU-Mackenzie .....                                      | 10         |
| Departamento de Urbanismo, BK TU Delft .....   | 14         |
| Projeto urbano, estratégia para uma cidade melhor: a oficina como interlocução entre TU Delft e Universidade Presbiteriana Mackenzie ..... | 16         |
| Educação em desenho e planejamento para a cidade que precisamos .....  | 36         |
| <br>   |            |
| <b>PROJETOS URBANOS: TEORIAS E PRÁTICAS</b> .....  | <b>48</b>  |
| Projetos urbanos em frentes de água: desafios e perspectivas .....   | 50         |
| Sustentabilidade no setor oeste da metrópole paulista: a CEAGESP na várzea do Rio Pinheiros .....  | 62         |
| Interlocuções e práticas de Urbanismo: o território como questão .....   | 74         |
| <br>   |            |
| <b>A OFICINA FAU-MACKENZIE + TU DELFT</b> .....  | <b>82</b>  |
| Introdução à Oficina FAU-Mackenzie + TU Delft .....  | 84         |
| Resultados da oficina .....  | 92         |
| <br>   |            |
| <b>CONSIDERAÇÕES FINAIS</b> .....  | <b>180</b> |

# Urban projects in areas near river fronts in transformation neighborhoods: an exercise for the region of CEAGESP, São Paulo

## INDEX

|   |            |
|---|------------|
| <b>INTRODUCTION</b> .....   | <b>8</b>   |
| Workshop [FAU-Mackenzie + TU Delft] CEAGESP: a joint action between BK TU Delft and FAU-Mackenzie .....                                     | 12         |
| Department of Urbanism, BK TU Delft .....   | 15         |
| Urban project, strategy for a better city: the workshop as interlocution between TU Delft and Universidade<br>Presbiteriana Mackenzie ..... | 26         |
| Design and planning education for the city we need .....  | 42         |
| <b>URBAN PROJECTS: THEORIES AND PRACTICES</b> .....   | <b>48</b>  |
| Urban projects on water frontiers: challenges and perspectives .....  | 56         |
| Sustainability in the west sector of the paulista metropolis: the CEAGESP in the Pinheiros River Valley .....                               | 68         |
| Conversations and practices of Urbanism: the territory as a question .....  | 78         |
| <b>THE WORKSHOP FAU-MACKENZIE + TU DELFT</b> .....  | <b>82</b>  |
| Introduction to the FAU-Mackenzie + TU Delft Workshop .....   | 88         |
| Results of the workshop .....   | 92         |
| <b>FINAL CONSIDERATIONS</b> .....   | <b>180</b> |

**INTRODUÇÃO**

**INTRODUCTION**





**OFICINA  
[FAU-MACKENZIE + TU DELFT] CEAGESP:  
UMA AÇÃO CONJUNTA ENTRE  
BK TU DELFT E FAU-MACKENZIE**

Angélica A. T. Benatti Alvim

# Oficina [FAU-Mackenzie + TU Delft] CEAGESP: uma ação conjunta entre BK TU Delft e FAU-Mackenzie

**Angélica A. T. Benatti Alvim, diretora da FAU-Mackenzie**

É com satisfação que apresento este livro, uma reflexão sobre Projetos Urbanos na cidade contemporânea, a partir dos resultados da Oficina [FAU-Mackenzie + TU Delft] CEAGESP - evento realizado em parceria pela TU Delft [Delft University of Technology] e Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade Presbiteriana Mackenzie, em abril de 2019. Iniciativa pioneira reunindo ambas as escolas, o livro que se ampara nos resultados da Oficina como prática, representa um avanço das relações bilaterais que nos aproximam, inaugurando a parceria e convidando à continuidade de ações conjuntas e de internacionalização. Esta publicação combina uma reflexão sobre o conceito e o método em Projetos Urbanos, e o registro e análise da produção da Oficina, apresentando os projetos realizados pelas equipes integradas por estudantes de todos os níveis.

Atividade do projeto de pesquisa<sup>1</sup> Projetos Urbanos, teoria e práticas: Operação Urbana Consorciada Porto Maravilha e Plano Calama Plus, liderado pela Profa. Eunice Abascal, docente do Programa de Pós-Graduação em Arquitetura e Urbanismo de nossa Faculdade, a oficina foi coordenada pelos Profs. Roberto Rocco (TU Delft)

<sup>1</sup>A pesquisa é apoiada pelo Fundo Mackpesquisa e CNPq – Conselho Nacional de Desenvolvimento Científico e Tecnológico (Bolsa Produtividade CNPq PQ Nível 2). Integram o projeto de pesquisa os professores Angélica Alvim, Eunice Abascal, Claudia V. Stinco, Gilda Collet Bruna, Heraldo Borges, Paula Jorge, Raquel Cymrot (EEM), Ricardo Hernán Medrano, Roberto Rocco (TU Delft), Thereza Cristina Couto Carvalho (UFF Universidade Federal do Rio de Janeiro), Vladimir Fernandes Maciel (CCSA), Volia Regina Kato. Discentes: Fernando Figueiredo D'Agostini, Maria Isabel Camaño Guillén (Doutorado), Nathalia da Mata (Voluntária, Mestrado), Bruno Andrade (Graduação).

– professor, urbanista e pesquisador na Universidade de Tecnologia de Delft, com ênfase em pesquisa na governança em rede e em vários níveis de planejamento urbano e regional, Heraldo Ferreira Borges, professor de Urbanismo e pesquisador da FAU-Mackenzie, com a colaboração da Profa. Eunice Abascal e docentes que integram o grupo de pesquisa, reunindo alunos da Graduação à Pós-Graduação.

A premência de transformar as cidades e a elas prover maior qualidade de vida, respeitando a sustentabilidade, o meio ambiente e o tecido e as forças sociais que conformam o território metropolitano, certamente se relaciona às contribuições que o urbanismo contemporâneo pode aportar, e os Projetos Urbanos integram uma agenda democrática de transformação das cidades. Permitindo investigar o território urbano e metropolitano em sua complexa relação de forças e oportunidades, os Projetos Urbanos possibilitam cenários de futuro, a partir das condições históricas, culturais, políticas e técnicas disponíveis, e dos marcos regulatórios de que se dispõe.

A região em que se localiza a Companhia de entrepostos e armazéns gerais de São Paulo [CEAGESP], na região Oeste da cidade de São Paulo, objeto da Oficina, integra uma área em transformação, com oportunidades decorrentes de um processo de mudança dos padrões produtivos e de localização de atividades tradicionalmente ligadas à indústria e aos serviços de abastecimento e provisão. Com a liberação de plantas industriais e galpões em que atividades afins se desenvolviam, a região disponibilizou terra urbana apta a receber novos usos e



Foto: Reprodução FAU-Mackenzie

padrões de ocupação, convidando ao exercício de projeto que realizamos, envolvendo alunos de diversos níveis, da Graduação à Pós-Graduação (Mestrado e Doutorado).

Com base no conhecimento do histórico da região, de planos anteriores propostos para a área, tais como a Operação Urbana Vila Leopoldina-Jaguapé, apresentada como possibilidade jamais implementada na gestão municipal 2000-2004 em São Paulo, e das possibilidades presentes no Plano Diretor Estratégico 2014, os alunos puderam repensar a região da CEAGESP, com vistas a um novo patamar de qualidade urbana e ambiental, articulando aos projetos apresentados a relação com a frente d'água (Rio Pinheiros).

Experiências como esta publicação e a Oficina são de grande valor, e certamente esta foi apenas a primeira ação de uma fértil parceria que une ambas as escolas de Arquitetura envolvidas. Esperamos repeti-la em breve.

## Projetos urbanos em áreas próximas a cursos d'água em bairros em transformação: um exercício para a região da CEAGESP, São Paulo

### Urban projects in areas near river fronts in transformation neighborhoods: an exercise for the region of CEAGESP, São Paulo

Copyright © 2019 Eunice Helena S. Abascal, Roberto Rocco e Heraldo F. Borges  
Todos os direitos reservados à Editora Mackenzie. Nenhuma parte desta publicação poderá ser reproduzida por qualquer meio ou forma sem a prévia autorização da Editora Mackenzie.

Esta obra integra o conjunto das parcerias do Projeto PrInt CAPES, de internacionalização da Universidade Presbiteriana Mackenzie, e a parceria desta com a Universidade Técnica de Delft, Holanda (TU Delft).

Coordenação editorial: Andréia Ferreira Cominetti  
Capa: Roberto Rocco  
Preparação de texto: Andréia Ferreira Cominetti  
Diagramação: Roberto Rocco e Bruno dos Santos Andrade  
Fotos: Roberto Rocco  
Revisão de texto em português: Alessandra Biral  
Revisão de texto em inglês: Daniel Leão  
Estagiária editorial: Raquel Espin

#### Dados Internacionais de Catalogação na Publicação (CIP)

P964      Projetos urbanos em áreas próximas a cursos d'água em bairros em transformação [livro eletrônico] : um exercício para a região da CEAGESP, São Paulo = Urban projects in areas near river fronts in transformation neighborhoods : an exercise for the region of CEAGESP, São Paulo / Eunice Helena S. Abascal, Roberto Rocco e Heraldo F. Borges (orgs.). – São Paulo : Editora Mackenzie, 2019.  
80,2 MB ; ePub

Inclui referências bibliográficas.  
ISBN 978-85-8293-854-6

1. Planejamento urbano - São Paulo. 2. Companhia de Entrepósitos e Armazéns Gerais de São Paulo. I. Abascal, Eunice Helena Sguizzardi, *organizadora*. II. Rocco, Roberto, *organizador*. III. Borges, Heraldo Ferreira, *organizador*. IV. Universidade Presbiteriana Mackenzie. Faculdade de Arquitetura e Urbanismo. V. Delft University of Technology. Faculty of Architecture and the Built Environment.

CDD 711.4098161

Bibliotecária Responsável: Eliana Barboza de Oliveira Silva - CRB 8/8925

#### Editora Mackenzie

Rua da Consolação, 930. Edifício João Calvino, São Paulo – SP – CEP 01302-907  
Tel.: +55 (11) 2114-8774 (Editorial) - editora@mackenzie.br - www.mackenzie.br/editora.html

## Editora Afiliada



Este livro reúne reflexões sobre o tema projeto urbano, entendendo-o como expressão espacial de demandas socioterritoriais complexas, que envolvem sociedade, cultura, economia e meio ambiente, com objetivo de alcançar equidade de oportunidades e justiça social no território transformado.

O livro, embora não tenha a pretensão de gerar um aporte conceitual definitivo e homogêneo sobre o tema, apresenta em seus vários capítulos, diferentes aspectos e abordagens, os quais consistem em fundamentos para elaborar uma base teórica e prática para o projeto urbano.

A partir de uma parceria em pesquisa que se estabeleceu em 2017 entre o Programa de Pós-Graduação em Arquitetura e Urbanismo (PPGAU FAU-Mackenzie) e a TU Delft - Universidade Técnica de Delft (Profs. Roberto Rocco e Vincent Nadin), a publicação incorpora ao escopo teórico e crítico brasileiro a visão do projeto urbano no âmbito do planejamento do território holandês, e em especial, a prática de ateliê e fundamentação do tema, tal como é elaborada por essa importante instituição de ensino superior.

A pesquisa *Projetos urbanos, teoria e práticas: Operação Urbana Consorciada Porto Maravilha e Plano Calama Plus* deu origem à interlocução com a Universidade Técnica de Delft, ao problematizar o ideário e a prática contemporâneos do projeto urbano. Suas questões centrais são: qual a contribuição, no atual cenário de incerteza social e programática, dos projetos urbanos ao desenvolvimento dos territórios por estes transformados, nas escalas urbana e regional, no Brasil e em países da América Latina? Há uma especificidade na concepção e implementação dos projetos urbanos aqui e em países latino-americanos, diferenciando-os das experiências eurocêntricas que configuram um ideário urbanístico disseminado?

Ao partir de uma experiência integrada em Pesquisa, Ensino e Extensão, a Oficina [FAU-Mackenzie + TU Delft] CEAGESP, realizada em 2018 como parte da pesquisa mencionada, proporcionou uma reflexão teórica gerada pelo evento e fundamentada pela investigação que a motivou, que contou com a participação do Prof. Rocco (Spatial Planning Department, TU Delft).

This book brings reflections about urban projects, understanding it as a spatial expression of complex socio-territorial demands, involving society, culture, economy and environment, in order to achieve equity of opportunity and social justice in the transformed territory.

Although it is not intended to generate a definitive and homogeneous conceptual contribution on the subject, the book presents in its various chapters different aspects and approaches that constitute the foundations for elaborating a theoretical and practical basis for the urban project.

Based on a research partnership established in 2017 between the Graduate Program in Architecture and Urbanism (PPGAU FAU-Mackenzie), and TU Delft - Delft Technical University (Profs. Roberto Rocco and Vincent Nadin), this publication incorporates into the Brazilian theoretical and critical scope the vision of the urban project in the context of Dutch territory planning, and in particular, the practice of studio and grounding of the theme as elaborated by this important institution of higher education.

The research *Urban projects, theory and practices: Porto Maravilha Consortium Urban Operation and the Calama Plus Plan* gave rise to the dialogue with Delft Technical University, by problematizing the contemporary ideas and practice of urban projects. Its central questions are: what is the contribution, in the current scenario of social and programmatic uncertainty, of the urban projects to the development of the territories transformed by them, in the urban and regional scales, in Brazil and in Latin American countries? Is there a specificity in the conception and implementation of urban projects here and in Latin American countries, differentiating them from Eurocentric experiences that shape a widespread urbanistic idea?

Departing from an integrated experience in Research, Teaching and Extension, the [FAU-Mackenzie + TU Delft] CEAGESP Workshop, held in 2018 as part of the mentioned research, provided a theoretical reflection generated by the event and based on the research that motivated it, which included the participation of Prof. Rocco (Spatial Planning Department, TU Delft).

