



FÓRUM DAS IES



INOVAPOA

GABINETE DE INOVAÇÃO
E TECNOLOGIA

4º DISTRITO: SOCIEDADE, INOVAÇÃO E DESENVOLVIMENTO

FÓRUM DAS INSTITUIÇÕES DE ENSINO SUPERIOR – FÓRUM DAS IES

IV Distrito

Uma proposta de macrozoneamento e possíveis estratégias para a reabilitação da área

Rafaela Duarte

Mestranda do Programa de Pós-Graduação em Arquitetura, Uniritter/Mackenzie

Rodrigo Poltosi

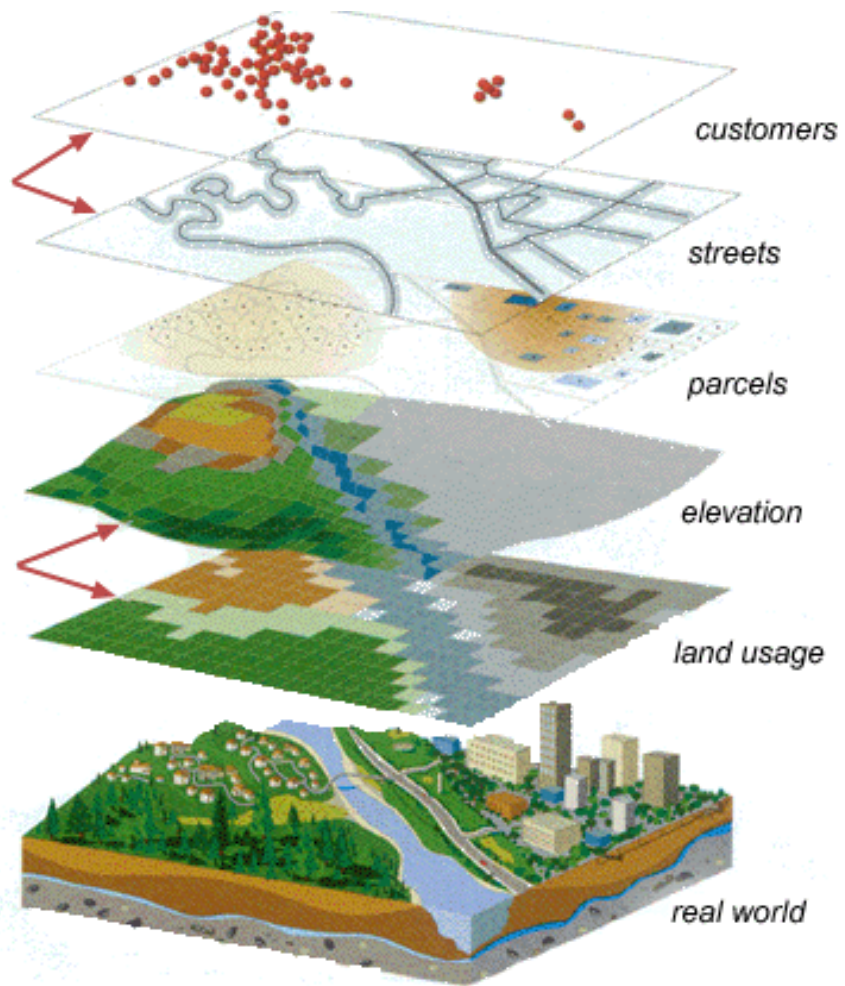
Mestrando do Programa de Pós-Graduação em Arquitetura, Uniritter/Mackenzie

Laboratório 4 – Patrimônio, Ambiente e Cultura

Professores: Décio Rigatti, José Geraldo Simões Junior e Luiz Antônio Bolcato Custódio

Estrutura do Trabalho

- **Histórico do 4º Distrito**
- **Caracterização do 4º Distrito**
- **Projetos Incidentes**
- **Panorama Atual**
- **A experiência Espanhola - @22**
- **A experiência Brasileira - Porto Maravilha**
- **Proposta de Macrozoneamento e estratégias para Revitalização d 4º Distrito**
- **Considerações Finais**



Caracterização do 4º Distrito



Topografia



Solos



Ruídos



Hidrografia

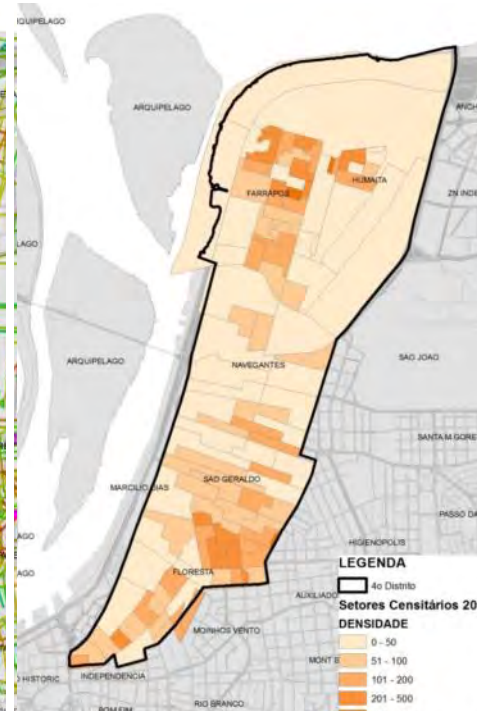
Caracterização do 4º Distrito



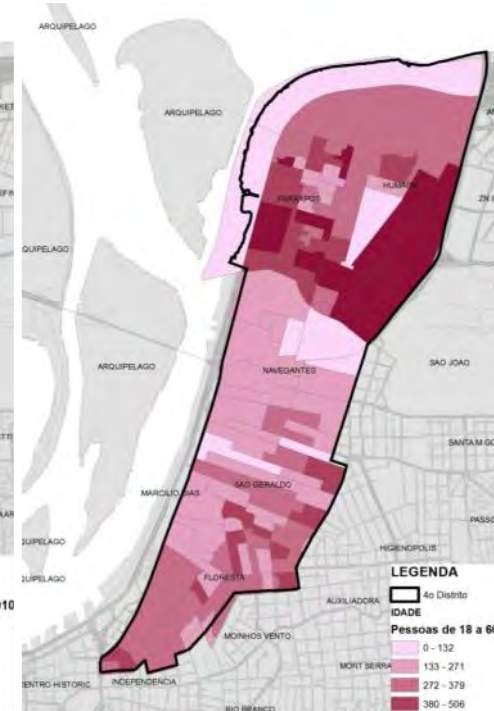
Patrimônio Histórico



Integração



Densidade



Faixa Etária

Caracterização do 4º Distrito



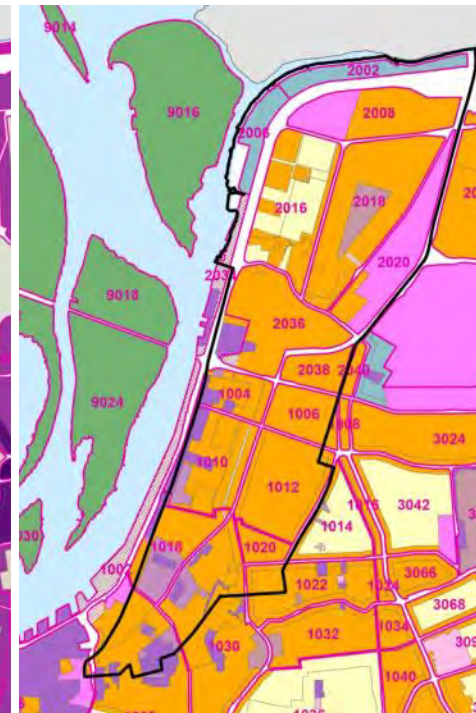
Renda



Altura



Índice Construtivo



Uso

Caracterização do 4º Distrito

ASPECTOS POSITIVOS



- Localização central
- Infraestrutura existente
 - Espaços flexíveis
 - Topografia plana
- Presença patrimônio histórico e cultural
 - Disponibilidade de áreas com dimensões para implantação de empreendimentos de grande porte
 - Logística

ASPECTOS NEGATIVOS



- Desconexão com o lago
- Regramento Urbanístico
- Espaços Urbanos desqualificados
- Falta de equipamentos urbanos
 - Falta de comércio local
- Baixa densidade populacional
 - Falta de espaços de lazer

A experiência Espanhola - @22



A experiência Espanhola - @22



A experiência Brasileira - Porto Maravilha

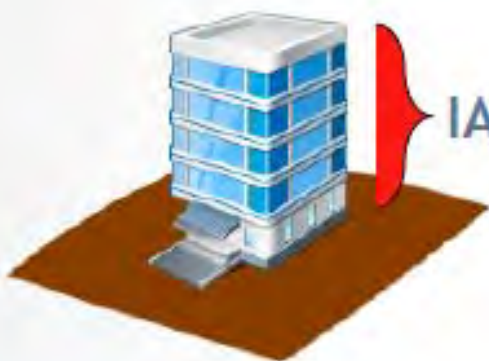


■ Uso residencial ■ Uso comercial ■ Uso de hotel ■ Uso cultural ■ Uso institucional ■ Outros usos

A experiência Brasileira - Porto Maravilha



A experiência Brasileira - Porto Maravilha

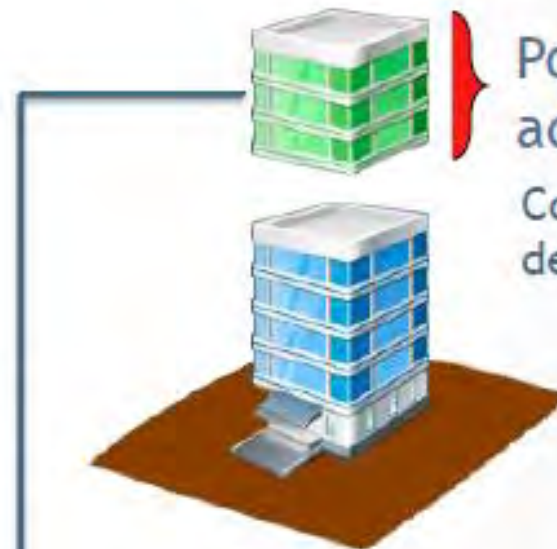


IAT = 1

Livre de cobrança

IAT - Índice de Aproveitamento do Terreno

\$ arrecadado com Cepacs paga obras e serviços urbanos



Potencial adicional
Com cobrança de Cepacs



Propostas para o 4º Distrito

Diretrizes

- **Promover Grandes Empreendimentos Urbanos**

...para incentivar a recuperação de áreas adjacentes ao empreendimento e a ocupação de regiões vazias pela população

- **Promover a Miscigenação de Usos**

...para manter a população presente em diversos horários do dia (comércio, serviço e habitação), melhorando a segurança (controle social)

- **Valorizar o Patrimônio Histórico**

...como forma de manutenção das edificações e destacar a sua relevância do ponto de vista cultural para a história e formação da cidade

- **Qualificar a paisagem urbana**

...para incentivar o uso do espaço público pela população

- **Qualificar a mobilidade urbana**

...para facilitar as conexões da região com outras áreas da cidade

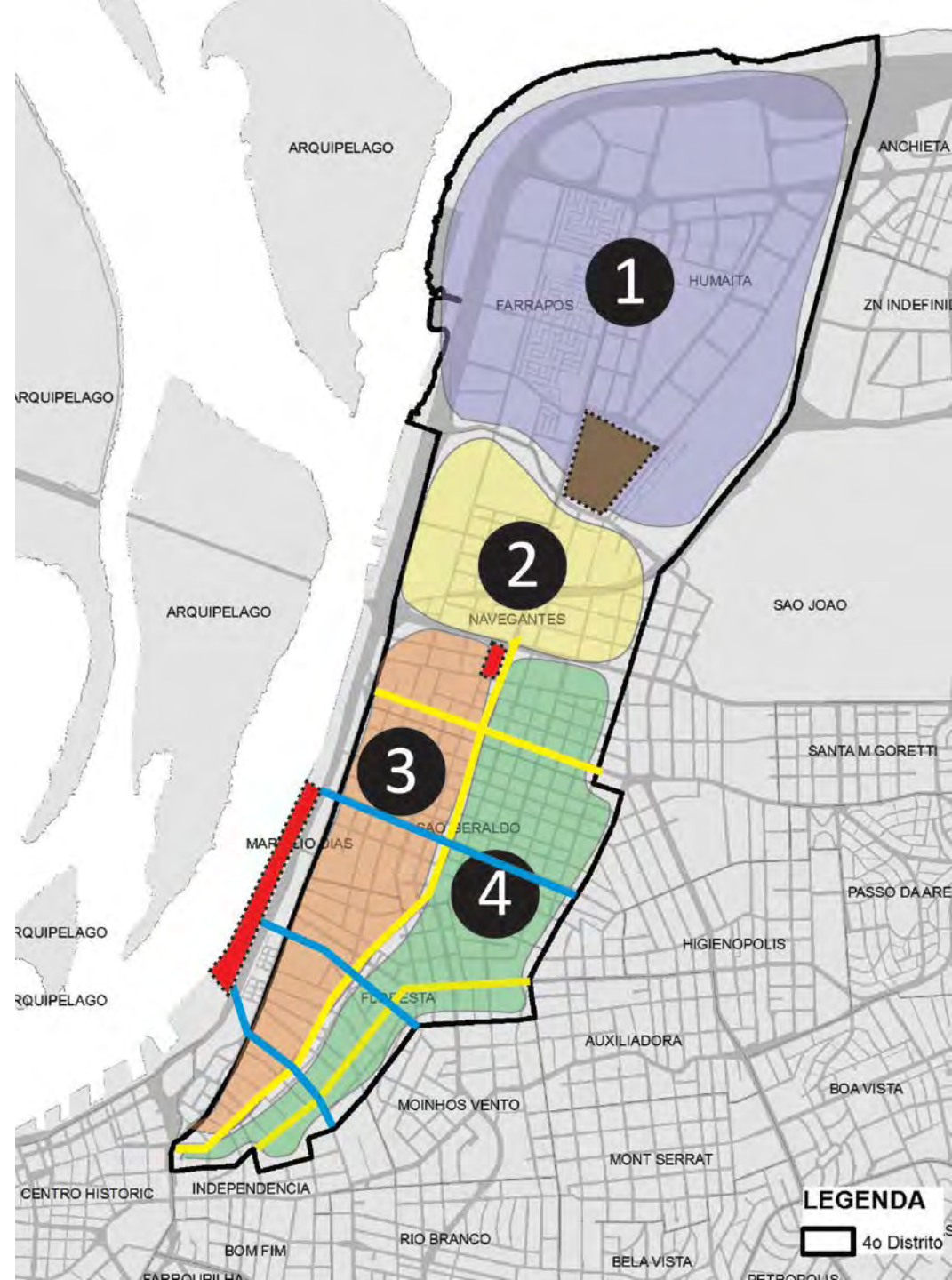
Propostas para o 4º Distrito

Área 1 – **Grandes projetos urbanos** e a miscigenação de usos. **Transferência da rodoviária.**

Área 2 – Atividades vinculadas a **indústria de tecnologia**, de baixo impacto ambiental, e **universidades**, utilizando estruturas pré-existentes.

Área 3 – Incentivo a ocupação e **valorização das edificações históricas** e a **qualificação dos espaços urbanos** e a criação de novas praças. Incentivo a **habitação de edificações pré-existentes** e a qualificação da mobilidade urbana. Resgate do **acesso às margens do Guaíba** e a realização de uma **edificação ícone.**

Área 4 – **Qualificação do espaço urbano** e melhoria da mobilidade urbana.



Propostas para o 4º Distrito

Estratégias/Instrumentos

- **Promover Grandes Empreendimentos Urbanos**

- incentivo a ocupação de grandes áreas vazias/desocupadas

- *Através de regramento urbanístico (OUC)*

- *Ocorrência em Áreas Específicas*

- **Promover a Miscigenação de Usos**

- Incentivo a implantação de serviços e empresas na área da educação e de tecnologia (clusters), bem como serviços complementares (hotel, restaurantes, etc)

- *Através de regramento urbanístico e de isenção de impostos municipais*

- incentivo a habitação

- *Através de regramento urbanístico*

- *Através de empreendimentos públicos de habitação popular*

Propostas para o 4º Distrito

Estratégias/Instrumentos

• Valorizar o Patrimônio Histórico

- Incentivar a ocupação de edificações históricas para atividades ligadas a área de serviços e educação/cultura. Utilizar alguns destes prédios para complementar serviços públicos faltantes na região.

- Através de regramento de isenção de impostos municipais aplicáveis para atividades que se implantarem em edificações históricas (ICMS, IPTU, etc)

- Possibilidade da venda dos índices construtivos dos terrenos de edificações protegidas (todos os níveis) para a manutenção e restauração das edificações)

• Qualificar a paisagem urbana

- Revitalização e criação de áreas verdes de lazer

- Qualificação do espaço urbano (mobiliário, iluminação, passeios, etc)

- Através de medidas mitigatórias de empreendimentos (execução e projetos)

- Promover a criação de lugares (placemaking)

- Incentivo junto a iniciativa privada da promoção de atividades em espaços públicos

Propostas para o 4º Distrito

Estratégias/Instrumentos

- **Qualificar a mobilidade urbana**

- Incentivar o uso de transporte público e de bicicleta

- Incentivar o deslocamento a pé

- Alteração da localização da rodoviária

- *Através da implantação de ciclocias por meio de contrapartidas de empreendimentos*

- *Através de obras públicas – implantação BRT*

- *Através de regramento urbanístico – número de vagas*

- *Através da qualificação dos passeios e ruas exclusivas para pedestres*

- Através de PPP*



FÓRUM DAS IES



INOVAPOA

GABINETE DE INOVAÇÃO
E TECNOLOGIA

4º DISTRITO: SOCIEDADE, INOVAÇÃO E DESENVOLVIMENTO

FÓRUM DAS INSTITUIÇÕES DE ENSINO SUPERIOR – FÓRUM DAS IES

IV Distrito

Uma proposta de macrozoneamento e possíveis estratégias para a reabilitação da área

Rafaela Duarte

Mestranda do Programa de Pós-Graduação em Arquitetura, Uniritter/Mackenzie

Rodrigo Poltosi

Mestrando do Programa de Pós-Graduação em Arquitetura, Uniritter/Mackenzie

Laboratório 4 – Patrimônio, Ambiente e Cultura

Professores: Décio Rigatti, José Geraldo Simões Junior e Luiz Antônio Bolcato Custódio