

## REGENERAÇÃO URBANA

**CASO:** Renovação do Centro Comercial a Céu Aberto  
**PAÍS:** Argentina  
**CIDADE:** San Isidro  
**POPULAÇÃO:** 292.878



REGENERAÇÃO URBANA

## CONTEXTO

San Isidro é a principal cidade do partido homônimo da província de Buenos Aires. É composto por 6 locais: Beccar, Boulogne, San Isidro, Villa Adelina, Martinez e Acassuso. Está localizada ao norte da Região Metropolitana de Buenos Aires, a 20 km da Cidade Autônoma de Buenos Aires. É delimitada a noroeste pelo partido San Fernando, a sudeste pelo partido Vicente López, a sudoeste pelo partido General San Martín, a oeste pelo partido Tigre e a nordeste pelo rio Luján e o rio de la Silver.

Em julho de 2015, o Município de San Isidro, juntamente com o Colégio de Arquitetos da Província de Buenos Aires, a Câmara de Comércio e a Confederação Argentina de Empresas Médias (CAME) realizaram um concurso de ideias para a reavaliação da área central, que por sua vez se propôs a promover a atividade comercial e a atração turística. O desafio abarcou desde o planejamento urbano de cem quarteirões até o design de calçadas.

## DESCRIÇÃO

O eixo do projeto conecta dois centros claramente definidos, o centro de transporte e o centro histórico. Esse desdobramento urbano é atípico e diferente do tradicional, geralmente conformado em torno de uma única praça. O espaço público nesta área está interrelacionado com usos e atividades de equipamentos administrativos, culturais, educacionais, de saúde, habitacionais, comerciais, esportivos, turísticos, recreativos e públicos urbanos.

Na cidade, é a rede circulatória veicular que organiza as conectividades internas, a ligação com o transporte público tanto automotivo como ferroviário através de centros de estacionamento e transferência e conectividade com outros centros urbanos e, finalmente, com o resto do país, através de redes rodoviárias. Através deste projeto, propõe-se uma rede de tráfego pedonal (circulações, caminhadas, praças) ligada à rede de ciclovias para complementá-la.

A revitalização do Centro Comercial ao Ar Livre (CCCA) faz parte deste abrangente projeto de regeneração urbana e busca uma melhoria no atendimento comercial da área central de San Isidro. Propõe um novo design de equipamentos urbanos e apresenta uma ordem e imagem próprios, identificando o shopping center e integrando-o à área central. Para tanto, definem-se um zoneamento e sua área de influência, de acordo com os fluxos e/ou frentes temáticas detectadas e as possíveis atividades a serem desenvolvidas e seu funcionamento.

O equipamento urbano tem um papel fundamental, como meio de informação e provisão de uma imagem própria do CCCA, contemplando a eliminação de barreiras arquitetônicas que dificultam a acessibilidade e utilização do espaço, e garantindo a sustentabilidade do conjunto. Os canteiros, com formas trapezoidais, referem-se à ravina e contêm gramíneas nativas típicas, portanto resistentes, na margem do rio, reforçando a identidade local.



**Peatonalización del Centro Comercial.**  
Equipamiento urbano y forestación para  
generar una imagen propia. Fuente:  
Estudio Lacalle Martínez Vallegra



Un programa de  
la Unión Europea

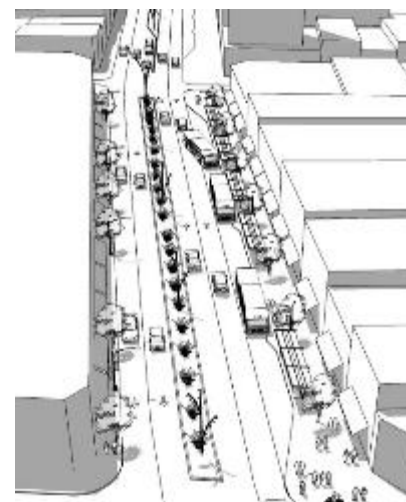
O estacionamento e a infraestrutura de mobilidade são duas questões fundamentais para o bom funcionamento do CCCA e das próprias atividades desenvolvidas no centro da cidade. O design, localização e dimensionamento do espaço público abastecem o centro comercial e complementam toda a área ao redor.

A sustentabilidade é obtida usando materiais e projetos padronizados para toda a intervenção. Por exemplo, os lumináres têm a flexibilidade de incorporar diferentes tecnologias, de acordo com sua evolução. O piso é de ladrilhos padrão em padrão irregular e tons variados que permitem reparos estéticos mesmo em caso de diferenças de cores de produção.

Nas travessias de pedestres com faixas de tráfego de veículos são produzidas calçadas, priorizando o pedestre, limitando o veículo a uma única faixa, ladeada por postes ao nível da faixa. As ciclovias terminam ali, e o equipamento de serviços, como estacionamento para bicicletas, cestas e quiosques fica ali concentrado em um design padronizado.

Os estacionamentos originais na superfície são realocados para praias subterrâneas com acessos estrategicamente localizados.

O centro de maior densidade carece de uma praça, por isso propõe-se a criação de uma praça linear na rua Marín, que funcionará como um distribuidor das conexões entre os meios de transporte, formando o Novo Centro de Transbordo, em conjunto com os serviços comerciais e especialmente gastronômicos. Este centro é completado com novos corredores coletivos de transporte público com pistas exclusivas na Avenida Centenario, a estação ferroviária Mitre (uma das linhas ferroviárias que liga San Isidro com a Cidade de Buenos Aires e o resto dos subúrbios), paradas de Táxis e um grande estacionamento subterrâneo.



**Distribuidor de conexiones proyectado.**

Fuente: Estudio Lacalle Martínez  
Vallegra

## OBJETIVOS

- Recuperar o equilíbrio entre natureza e cidade que sempre caracterizou a cidade. A proposta visa solucionar os déficits encontrados em áreas de maior densidade e escassa presença de vegetação, devolvendo-a e recuperando espaços para o pedestre.
- Atuar na Área do Centro San Isidro, revitalizando e melhorando o espaço público, respeitando a idiosincrasia de seus habitantes e buscando soluções para os conflitos decorrentes da circulação interna e interna de pessoas, veículos particulares e transporte público, centros de estacionamento diurno e de transferência e horário de pico e as múltiplas atividades que estão concentradas no setor, tais como educacional, cultural, administrativa, profissional, esportes, comercial e habitação.
- Definir a conectividade do perímetro, a revalorização da atividade turística, tornando-a mais atrativa e acessível para a visita de contingentes a esta cidade e promover atividades sociais e culturais.

- Impulsionar o crescimento econômico da Área do Centro de San Isidro, mediante o pedido, equipamento e modernização do CCCA, que por suas características, ative e motive comerciantes e usuários, definindo sua imagem, localização e etapas para sua implementação.

## CUSTOS/FINANCIAMENTO

O projeto espera ser financiado principalmente com a arrecadação do Sistema de Estacionamento Medido, por meio dos Fundos Municipais. Contempla também a possibilidade de gerar financiamento público-privado em intervenções de grande escala.

## ESTRATÉGIAS/RESULTADOS/IMPACTOS

Para reforçar a identidade "verde", foi proposta uma regulamentação para a incorporação de vegetação nas frentes, que funciona em conjunto com os regulamentos de publicidade e seu sistema de royalties, definindo incentivos e prêmios para direcionar a iniciativa privada. A publicidade é limitada ao plano da linha municipal, evitando a invasão do espaço público, que retorna a largura original da rua e aumenta a luminosidade que, juntamente com a presença da planta, completam a configuração.

Principais Intervenções:

- Novas calçadas e novos equipamentos urbanos e arborizados para melhorar a qualidade do espaço urbano.
- Elevação de estradas e mudança de calçadas para melhorar a acessibilidade.
- Alargamento das esquinas para proporcionar mais espaço para circulação de pedestres.
- Melhoria do fluxo de pedestres na estação de trem através da ampliação de pistas.
- Incorporação de equipamentos para o descanso dos moradores.
- Redesenho da praça El Mástil como símbolo de reunião da área central.
- Estabelecimento de um parque linear e praças.



Ensanchamiento de veredas. Fuente: [www.desanisidro.com](http://www.desanisidro.com)

Até agora, só houve progresso com a renovação das calçadas do shopping ao ar livre de San Isidro. O trabalho foi realizado em quatro etapas, contemplando cerca de 15.000 m<sup>2</sup>

## LIÇÕES APRENDIDAS/PONTOS DE DISCUSSÃO

O processo de design aberto agregou valor ao projeto, já que nasceu do acordo de "Comércio Aberto" assinado pelo Município com a Câmara de Comércio e Indústria do Partido San Isidro (CCIPSI), a Confederação Argentina de Médias Empresas (CAME) e o Colégio dos Arquitetos da Província de Buenos



Un programa de  
la Unión Europea

Aires, Distrito IV (CAPBA). Este acuerdo deu origem ao concurso de idEias onde participaram 24 estúdios de arquitetura, formados por grupos multidisciplinares de diferentes cidades da Argentina.

Esse processo, além de proporcionar transparência ao processo decisório, permitiu agregar talentos externos à administração municipal e ampliar a gama de ideias de intervenção no espaço público.

As grandes transformações estruturais exigem um orçamento superior ao que gera o Município, motivo pelo qual se está avançando nas alternativas de estudo de gestão que incorporem a participação de fundos do setor privado em trabalho conjunto com o Município.

## BIBLIOGRAFIA

<http://sanisidro.gob.ar/>

## AUTORES

Guillermo Sánchez Landa – Agencia de Protección Ambiental, Municipalidad de San Isidro  
Ernesto Lacalle, Tomás Martínez Vallegra, Simón Martínez Vallerga - Estudio Lacalle Martínez Vallerga  
Florencia Bordachar – Red Argentina de Municipios frente al Cambio Climático