

OUC

Porto

Vivo

CULTURA & NEGÓCIOS

Contextualização

A **requalificação de vazios urbanos** constitui uma diretriz essencial no processo de reorganização e fortalecimento das dinâmicas urbanas contemporâneas, ao promover a reintegração de espaços ociosos ou subutilizados ao tecido ativo da cidade. Essa prática, orientada por princípios de eficiência e inclusão, contribui para o aproveitamento racional da infraestrutura existente, reduzindo a pressão sobre novas áreas de expansão e incentivando o adensamento urbano qualificado. Além de estimular a economia local e a geração de empregos, a requalificação desses territórios colabora para o incremento da vitalidade urbana, a diversificação de usos e a melhoria da segurança pública, configurando-se como uma ferramenta estratégica de planejamento territorial.

Nesse contexto, a proposta de **Operação Urbana Consorciada (OUC)** no antigo porto seco de Tatui emerge como uma oportunidade de transformação significativa, ao propor a reocupação de uma área marcada pelo abandono das antigas estruturas ferroviárias. A intervenção pretende resgatar o valor simbólico e funcional desse espaço, explorando sua localização privilegiada e seu potencial de articulação com diferentes eixos de mobilidade e desenvolvimento. O projeto tem como propósito principal instituir uma nova centralidade urbana, a partir da requalificação de um maciço urbano de aproximadamente 145.000 m², classificado como Zona Urbana 01 (categoria que permite a implantação de usos mistos do solo). Dessa forma, busca-se não apenas recuperar um fragmento urbano subutilizado, mas também impulsionar o crescimento econômico, cultural e social de Tatui através do projeto arquitetônico, assim, consolidando o município como um relevante polo regional voltado para negócios, cultura e eventos.

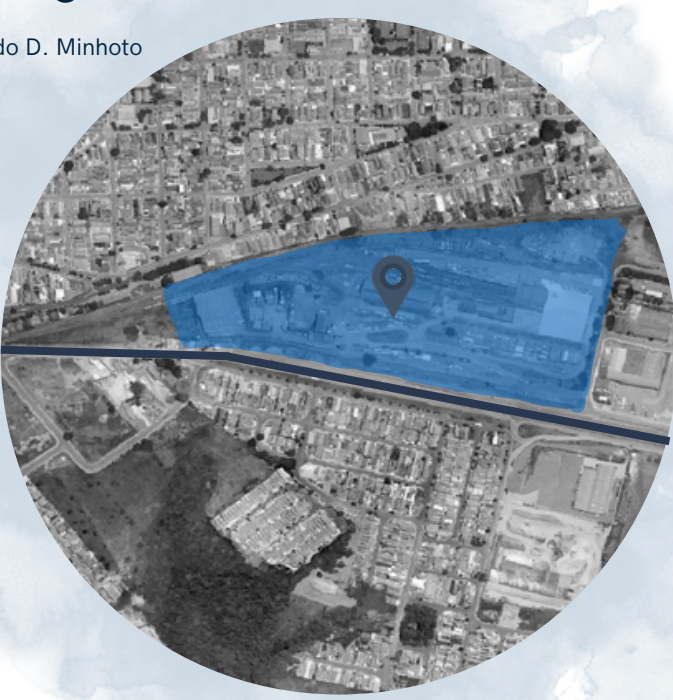
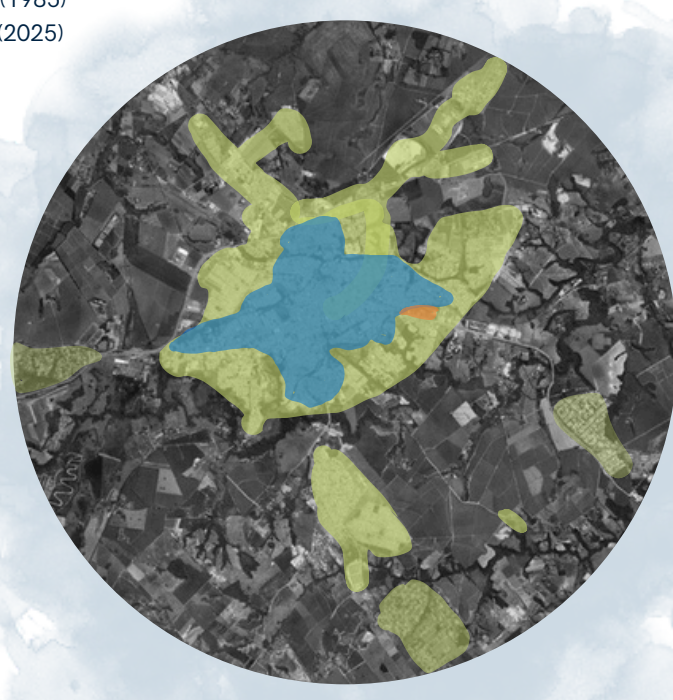
Espraiamento

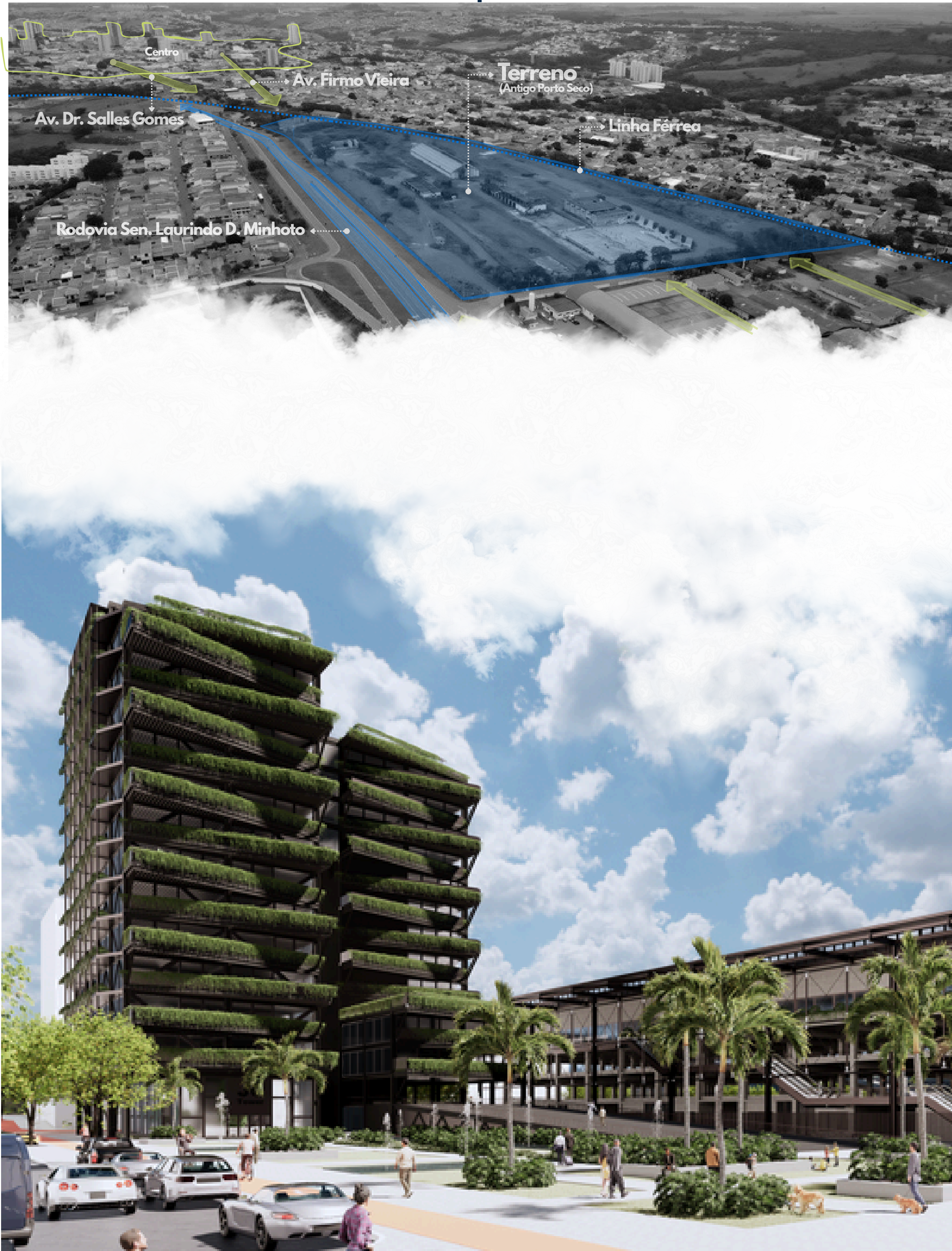
● Mancha Urbana de Tatui (1985)
● Mancha urbana de Tatui (2025)
● Terreno

Localização

— Rodovia Senador Laurindo D. Minhoto
● Área de intervenção

- Área total: 144.900 m²
- Endereço: Rua Gentil Oscar eeg, com a Rodovia Senador Laurindo D. Minhoto
- Zona de Uso: Zona Urbana 1 (ZU1)
- Distância do centro: Aproximadamente 5 minutos
- Condições atuais: Remanescente urbano





Diagnóstico Urbano

A análise urbana constitui a base técnica essencial para o estabelecimento das diretrizes projetuais. Nesse contexto, o mapeamento de distâncias urbanas evidenciou a hierarquia dos eixos rodoviários e a fluidez da acessibilidade regional, validando a OUC como um polo de atração estratégica para Tatui e seu entorno, graças a sua localização estratégica em relação às vias estaduais e intermunicipais. Em paralelo, o levantamento dos pontos de interesse demonstrou a concentração de serviços no centro histórico tatuiense, diagnóstico que fundamenta a intenção de descentralizar atividades e consolidar uma nova centralidade na área do antigo porto seco.

No que tange aos usos do solo, observou-se uma configuração predominantemente setorializada, com a diversidade funcional restrita às vias estruturantes (característica que a intervenção busca dinamizar através da implementação do uso misto e um desenho urbano que potencializa todas as vias). Por fim, a leitura de cheios e vazios (figura-fundo) indicou um tecido de alta taxa de ocupação contrastada por um baixo coeficiente de aproveitamento (um grande maciço horizontal isolando o terreno). Crucialmente, esta análise revelou uma descontinuidade no maciço residencial adjacente, identificando a lacuna espacial necessária para articular a reconexão do terreno à malha urbana consolidada.

Distâncias Urbanas

1km 2km

Pontos de interesse

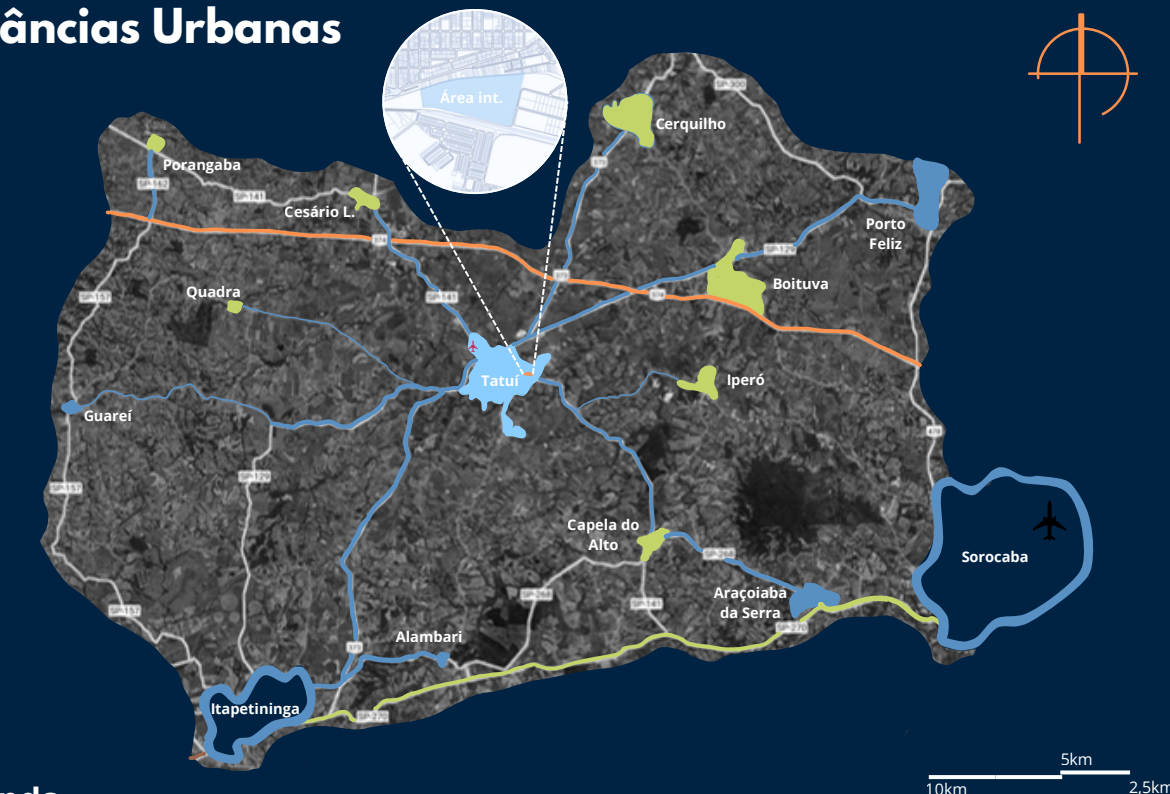
1 Conservatório
2 Museus
3 Centro Hípico

Usos de solo

● Residencial
● Comercial
● Misto
● Institucional
● Industrial
● Praças
● Vazios Urbanos
● Terreno

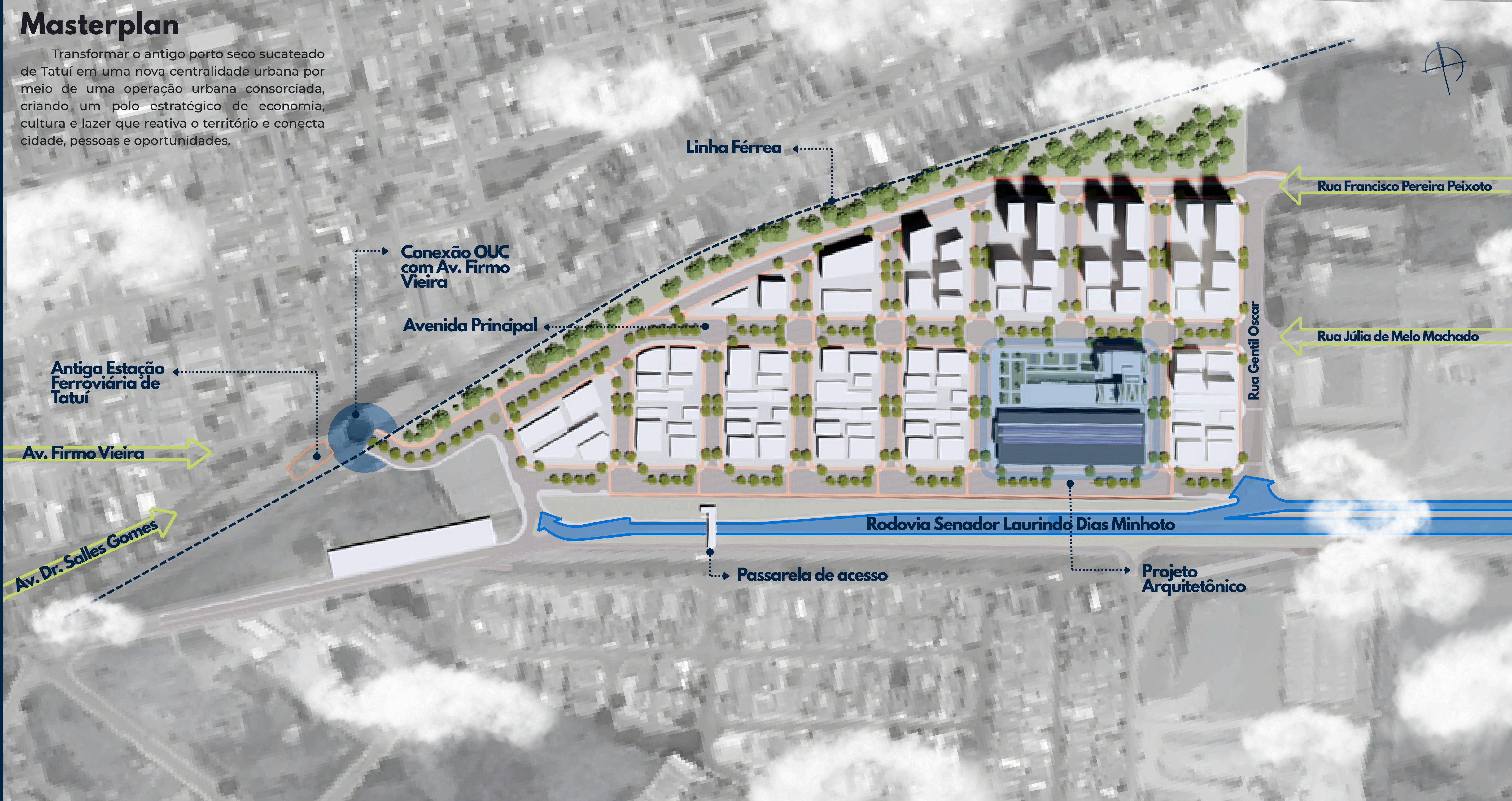
Cheios e Vazios

● Cheio
○ Vazio
● Terreno



Partido Masterplan

Transformar o antigo porto seco sucateado de Tatui em uma nova centralidade urbana por meio de uma operação urbana consorciada, criando um polo estratégico de economia, cultura e lazer que reativa o território e conecta cidade, pessoas e oportunidades.



Linha Férrea
Rua Francisco Pereira Peixoto
Rua Júlia de Melo Machado
Rua Gentil Oscar
Rodovia Senador Laurindo Dias Minhoto
Passarela de acesso
Projeto Arquitetônico
Avenida Principal
Conexão OUC com Av. Firmo Vieira
Antiga Estação Ferroviária de Tatui
Av. Firmo Vieira
Av. Dr. Salles Gomes

Operação Urbana Consorciada Porto Vivo

O novo bairro proposto surge a partir de uma Operação Urbana Consorciada que visa estabelecer uma nova centralidade em Tatui, articulando mobilidade, densidade qualificada e diversidade de usos. Inserido em uma área estratégica, o projeto resgata a conexão entre o antigo território ferroviário e a malha urbana existente, redefinindo de forma inteligente o vetor de crescimento do município.

A estrutura organiza-se em 13 quadras, sendo oito com dimensões de 100x65 metros e as demais moldadas pelos recortes do traçado viário. Estas são delimitadas por três vias contínuas provenientes do Bairro Industrial, a leste, garantindo fluidez e coerência morfológica. Destaca-se a avenida central, prolongamento natural da Avenida Firmo Vieira de Camargo, cujo acesso se dá junto à antiga Estação Ferroviária. Essa diretriz soluciona o desafio de costurar o terreno ao tecido urbano consolidado. Ademais, o acesso direto pela rodovia, somado às conexões leste, ratifica a vocação da área como um polo de forte expressividade e visibilidade regional.

Cortando transversalmente as quadras, foi concebida uma rambla arborizada em dois trechos centrais, atuando como eixo estruturador da vida pública e fomento à mobilidade ativa. Ao seccionar os quarteirões ao meio, conectando setores menores por espaços exclusivos para pedestres, o desenho amplia drasticamente a permeabilidade urbana e multiplica as frentes ativas. Essa decisão rompe com a escala árida dos macrolotes do bairro vizinho, inserindo vitalidade, caminhabilidade e dinamicidade ao nível do solo.

O desenho urbano incorpora, ainda, infraestrutura cicloviária, uma via secundária paralela à rodovia e atenção rigorosa às transições topográficas. Aproveitando a terraplenagem preexistente com ajustes pontuais, a estabilização do solo é assegurada por dois muros de contenção estratégicos: um margeando a rodovia e outro acompanhando a linha férrea. Estes elementos, além da segurança, delimitam com precisão as bordas do perímetro.

A estratégia de ocupação e verticalização foi elaborada para compor uma silhueta urbana expressiva. As quadras limitrofes à rodovia possuem taxas de ocupação e coeficientes de aproveitamento reduzidos, gerando edifícios de menor gabarito e uma fachada desobstruída para os observadores externos. Em contraponto, os lotes ao norte admitem parâmetros construtivos maiores, permitindo edificações mais altas. Esse escalonamento volumétrico cria profundidade visual e consolida o skyline marcante do novo polo urbano.

Por fim, uma passarela sobre a rodovia conecta o bairro ao setor sul, garantindo a transposição segura de pedestres e ciclistas, e irradiando a acessibilidade da nova centralidade para além do seu entorno imediato. O resultado é um tecido urbano compacto, permeável, multifuncional e conectado: uma peça capaz de reorganizar fluxos, requalificar o território e reposicionar Tatui no cenário do desenvolvimento contemporâneo.



CA 4, TO 80%; TP 5%; com outorga onerosa de até 50% do CA. Sem obrigatoriedade de vagas de estacionamento. Lotes de 1000m²

CA 3, TO 70%; TP 10%; com outorga onerosa de até 50% do CA. Obrigatoriedade de vagas de estacionamento a cada 2 unidades habitacionais ou a cada 50m² de comércio/serviço. Lotes de 500m²

CA 2, TO 60%; TP 15%; limite de gabarito de 4 pavimentos. Obrigatoriedade de vagas de estacionamento a cada unidade habitacional ou a cada 50m² de comércio/serviço. Lotes de 250m²

Projeto Arquitetônico:
Área total construída: 31.755m²
Área total do terreno: 13.500m² (100mx135m)
C.A.: 2,3
T.O.: 46%
T.P.: 15,50%