

Relação dos Lotes com as Vias

Introdução

O planejamento das cidades vem, ao longo das últimas décadas, se distanciando do que deveria ser seu foco principal: as pessoas. Mesmo com todo aparato regulatório e com estratégias complexas de ordenamento territorial pautados nos princípios da função social da propriedade e da gestão democrática da cidade, o resultado que temos visto é de descaso aos pedestres e aos espaços públicos e de ênfase no automóvel e sua acomodação no espaço da cidade. A reversão deste processo passa, necessariamente, pela aproximação das estratégias de ordenamento territorial e de desenho urbano, extrapolando o planejamento geral definido em regras de zoneamento para aproximar-se da escala da rua e do pedestre.

PRIMEIRO PASSO: Possibilitar que as pessoas circulem a pé e de modos não motorizados na cidade, com conforto e segurança para atender suas demandas cotidianas.

A proposta partirá da escala do bairro ou conjunto de quadras, com ênfase em estratégias para convidar o pedestre a circular à pé na cidade, rotineiramente, para atender suas demandas cotidianas, com a configuração de Unidades de Vizinhança, com espaços públicos em diferentes escalas conectados pela rede viária amigável ao pedestre.

SEGUNDO PASSO: Resgatar a rua como espaço de vivência local, desconstruindo a simplificação desta como corredor, por meio de alternativas que proporcionam a minoração da exatidão da rua, que passa a estar desmaterializada e, ao mesmo tempo, redesenhada entre blocos e torres.

A proposta encaminhará a construção de parâmetros relacionados à quadra, pensando a continuidade do espaço público da rua, com a configuração de espaços semi-públicos e vazios coletivos: lugares que atuam entre os limites de interior e exterior, com elementos que dão continuidade a passagens entre espaços cheios – edificados – e vazios.

TERCEIRO PASSO: Pensar a interação do pedestre com o embasamento do edifício e a configuração da frente dos lotes com as vias, ruas estas estendidas para os espaços públicos que permeiam as quadras.

O percurso será construído em diferentes situações, tempos e escalas na cidade, como a corriqueira atividade em áreas de centralidades, ou no tempo lento passado nas margens dos cursos d'água ou na rotina do caminhar pelos bairros, sempre tendo em vista a configuração e qualificação do espaço urbano como um espaço para encontros, atividades e apropriações diversas.

QUARTO PASSO: Qualificação do espaço público que vai receber o pedestre que pretende circular, passear, consumir ou se divertir.



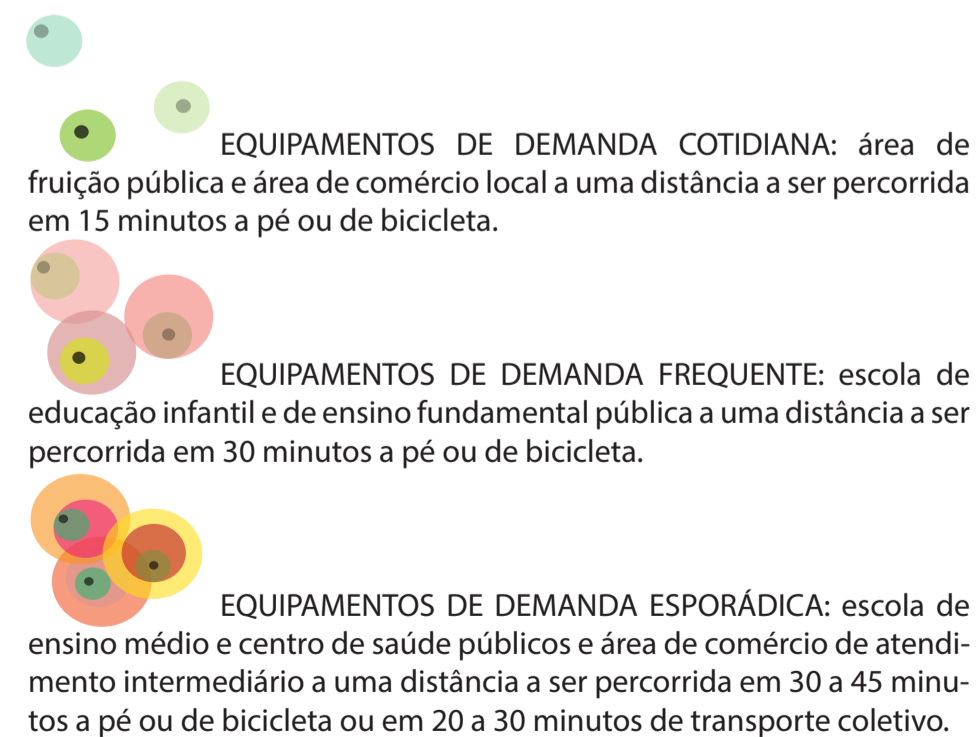
Figura 1 - Áreas de alcance a cada tipo de equipamento (demanda cotidiana, frequente e esporádica), considerando o tempo de acesso a pé, de bicicleta ou de transporte público a partir do lote.

Unidades de Vizinhança Amigáveis aos Pedestres e Ciclistas

Para se garantir a fruição e apropriação do espaço público é necessário, primeiramente, que haja pedestres circulando na rua, criando, além de uma boa qualidade urbana e ambiental, a possibilidade de deslocamentos à pé ou por meios não motorizados para atendimento das demandas cotidianas da população. Para que isto seja efetivado e multiplicado por toda a cidade, será definida a conformação de UNIDADES DE VIZINHANÇAS, na escala de conjuntos de quadras, que possibilite a todos os cidadãos o atendimento de suas demandas à pé, de bicicleta ou pela conjugação destes deslocamentos com o sistema de transporte público.

A proposta é que qualquer empreendimento de impacto a ser implantado tenha garantido o atendimento das demandas cotidianas, frequentes e esporádicas, considerado o mínimo necessário para a qualidade de vida e equidade de oportunidades a todos os cidadãos.

Para tanto, foram definidos equipamentos prioritários, estimando, para cada um deles, tempos de deslocamento condizentes com a frequência da atividade e meio de transporte a ser incentivado:



Deverão ser garantidas, ainda, no raio de abrangência das demandas esporádicas, unidades habitacionais para atendimento a famílias de baixa renda, conforme política habitacional do município, com o intuito de induzir a diversidade social e garantir a produção destas em áreas com boa infraestrutura instalada. As habitações poderão ser produzidas a partir da associação entre empreendedores ou, ao contrário, grandes equipamentos poderão ser implantados nas proximidades de conjuntos habitacionais, dotando a região de equipamentos e área verde que atenderão também a esta população.

O adensamento construtivo (CA) e populacional (Quota) autorizados pelo zoneamento serão condicionados ao atendimento destas demandas. Este atendimento poderá ser viabilizado pelos próprios empreendedores, individualmente ou em consórcio, interessados em abrir "frentes de adensamento" na cidade, ou pelo poder público, como ferramenta de planejamento para induzir o adensamento em áreas prioritárias de crescimento. No caso de implantação pelo empreendedor, os custos decorrentes serão ressarcidos na forma de desconto no valor da outorga onerosa.

O adensamento construtivo (CA) e populacional (Quota) autorizados pelo zoneamento serão condicionados ao atendimento destas demandas. Este atendimento poderá ser viabilizado pelos próprios empreendedores, individualmente ou em consórcio, interessados em abrir "frentes de adensamento" na cidade, ou pelo poder público, como ferramenta de planejamento para induzir o adensamento em áreas prioritárias de crescimento.

Assim, por exemplo, é possível implantar passagem de pedestre ou trecho de ciclovia que reduza o deslocamento até equipamentos existentes no entorno, ou poderá ser necessário implantar estas áreas verdes e de fruição pública ou equipamentos no próprio empreendimento ou entorno, bem como áreas para comércio e serviço, caso não haja estas atividades no raio de abrangência.

No caso de implantação pelo empreendedor, os custos decorrentes serão ressarcidos na forma de desconto no valor da outorga onerosa, considerando-se, para fins de cálculo, o valor de terreno, no caso de transferência de área, ou o valor da obra, no caso de execução de edificações, tendo como bases de cálculo obras similares executadas pelo poder público. Em todos os casos deverá ser dada autorização do poder público quanto ao interesse e pertinência da ação em questão, bem como do projeto a ser executado, se for o caso. O objetivo final será garantir que grandes empreendimentos se instalem somente se tiverem atendidas todas as demandas geradas por estes, considerando ainda o atendimento ao entorno.

Assim, os grandes empreendimentos implantados na cidade acontecerão como catalizadores de UNIDADES DE VIZINHANÇA, polarizando a implantação de equipamentos e áreas verdes e reforçando os deslocamentos à pé ou por meios não motorizados para atendimento das demandas cotidianas da população.

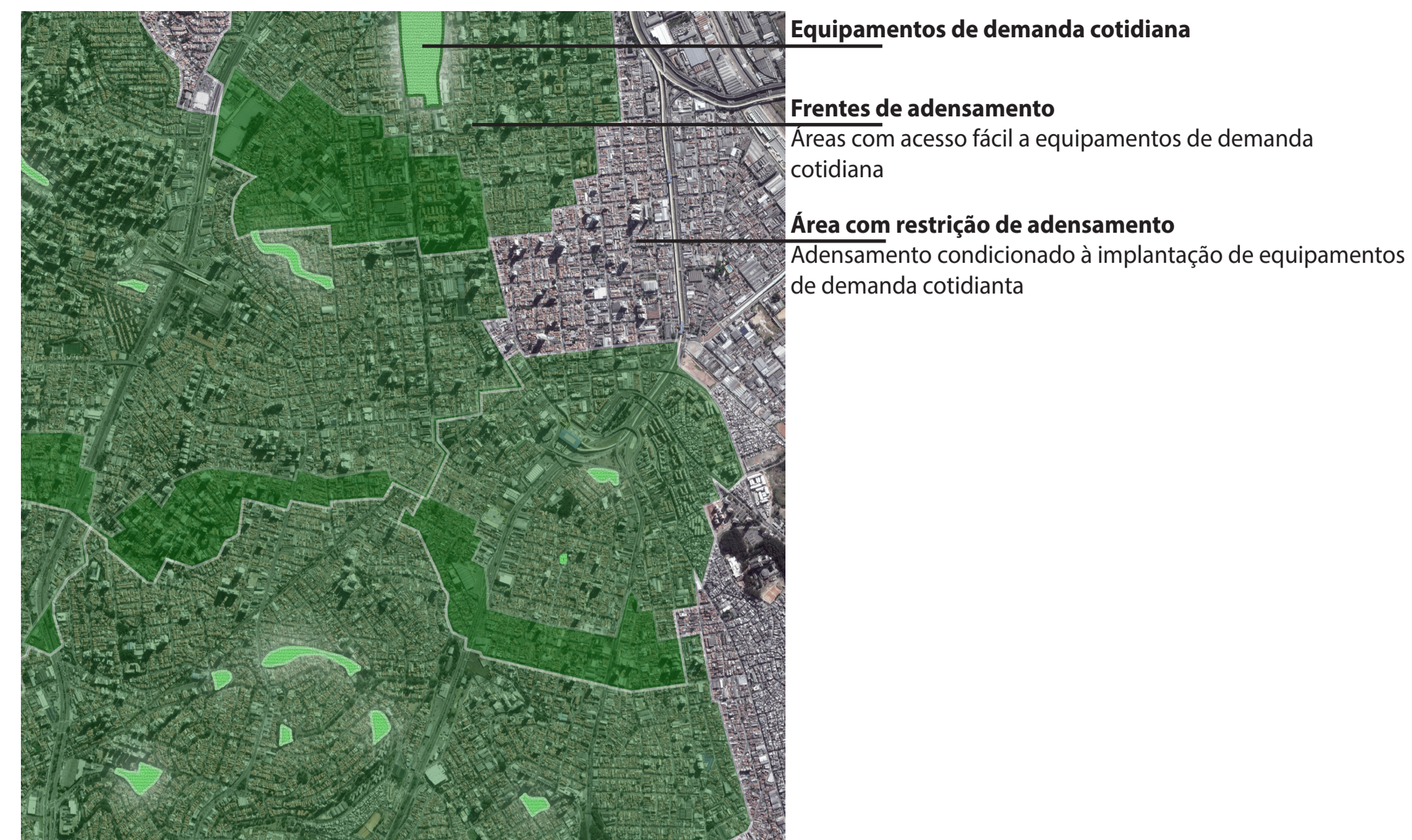


Figura 2 - Sobreposição de áreas de abrangência de cada equipamento de demanda cotidiana (percursos de 15 minutos): as áreas cobertas são frentes de adensamento, e as áreas descobertas demandam a implantação destes equipamentos como condição para o adensamento.



Figuras 3 e 4 - a área de abrangência de cada equipamento pode ser estendida pela abertura de ruas ou construção de ciclovias que permitam transpor grandes quarteirões, por exemplo.

Quadras que Qualificam o Espaço Público

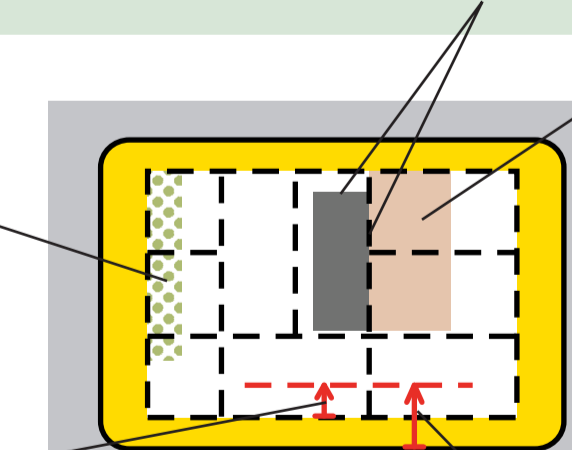
Incentivada a circulação dos pedestres nos bairros e na cidade, outro passo importante será promover a qualidade deste percurso, melhorando a qualidade urbana e ambiental, minimizando rotas e criando alternativas de estar e lazer no trajeto. No entanto, na maior parte dos casos não será possível promover estas melhorias restrito à atuação na área pública das vias já implantadas, muitas delas com caixas estreitas que pouco suportam o tráfego de veículos e pedestres que já circulam na área. O desafio então será promover as melhorias a partir da definição de modelos de ocupação das quadras, que contribuam para a qualificação do espaço público e para a melhoria da circulação dos pedestres e ciclistas.

Foram definidas tipologias de quadra com modelos de ocupação desejados para a cidade, considerando diferentes possibilidades de configuração das edificações no lote e na quadra e como as formas de implantação podem contribuir para a fruição do espaço público, evitando-se a privatização completa das quadras e a desvinculação das edificações com o espaço da rua. Os modelos de ocupação da quadra apresentam situações possíveis e desejáveis que podem e devem ser combinadas em uma mesma quadra, considerando-se inclusive edificações existentes e gerando modelos híbridos e infinitos de relação da rua com as áreas públicas disponibilizadas pelas quadras.

Fachadas vivas: Com o intuito propiciar condições de observação do espaço público pelos moradores e usuários dos edifícios, deverão ser garantidas aberturas de cômodos de permanência prolongada em todos os pavimentos em todas as fachadas voltadas para logradouros ou áreas de fruição pública. Este parâmetro combate também situações de extensas empenas cegas e de fachadas permeadas apenas por aberturas de ambientes de permanência temporária - instalações sanitárias, cozinhas e áreas de serviço.

Áreas permeáveis em terreno natural, vegetadas e eventualmente arborizadas, que servem para amortecimento da descarga de água pluvial no sistema de drenagem urbana, para composição da paisagem para conforto e privacidade dos ambientes internos às edificações, além do arrefecimento do clima local.

Afastamento frontal mínimo de 3m a partir do alinhamento, como estratégia para viabilizar demandas como alargamento de passeio, arborização, implantação de ciclovia.



Afastamentos referenciados no meio fio, e não no alinhamento do lote, para garantir larguras mínimas desejáveis de passeios, em cada caso, considerando faixa de mobiliário urbano e arborização, faixa livre para pedestres e acesso às edificações.

Áreas de fruição pública com mínimo de 250m² voltados para uso coletivo, de caráter perpétuo, podendo ser fechado à noite. Acréscimo de área construída computável equivalente à 100% da área destinada à fruição pública, em conformidade com o artigo 254, inciso II do Projeto de Lei do PDE. A manutenção ficará a cargo dos empreendimentos a ele vinculados, podendo haver deduções fiscais para compartilhamento das obrigações de conservação do espaço público. A área deve ser contínua e aproveitar ao máximo o greide do logradouro, criando platôs em caso de acentuação de declividades e mantendo relação de continuidade com as vias lindeiras. Os projetos devem receber diretrizes especiais para: soluções compartilhadas de acesso às edificações, carga e descarga e faixas de embarque e desembarque; definição de percursos de pedestres e ciclovianos; extensão de áreas permeáveis e vegetadas; instalação de mobiliário urbano e arborização; integração das áreas de fruição pública com o andar térreo das edificações.