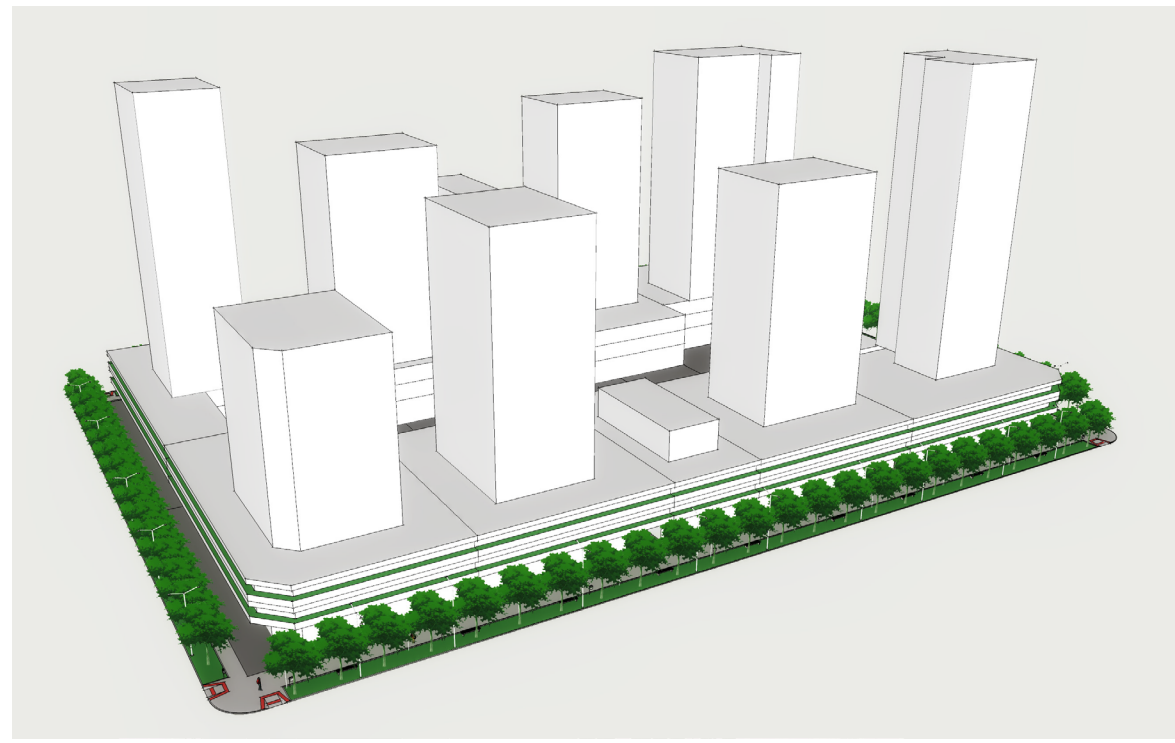


Quadra Boulevard

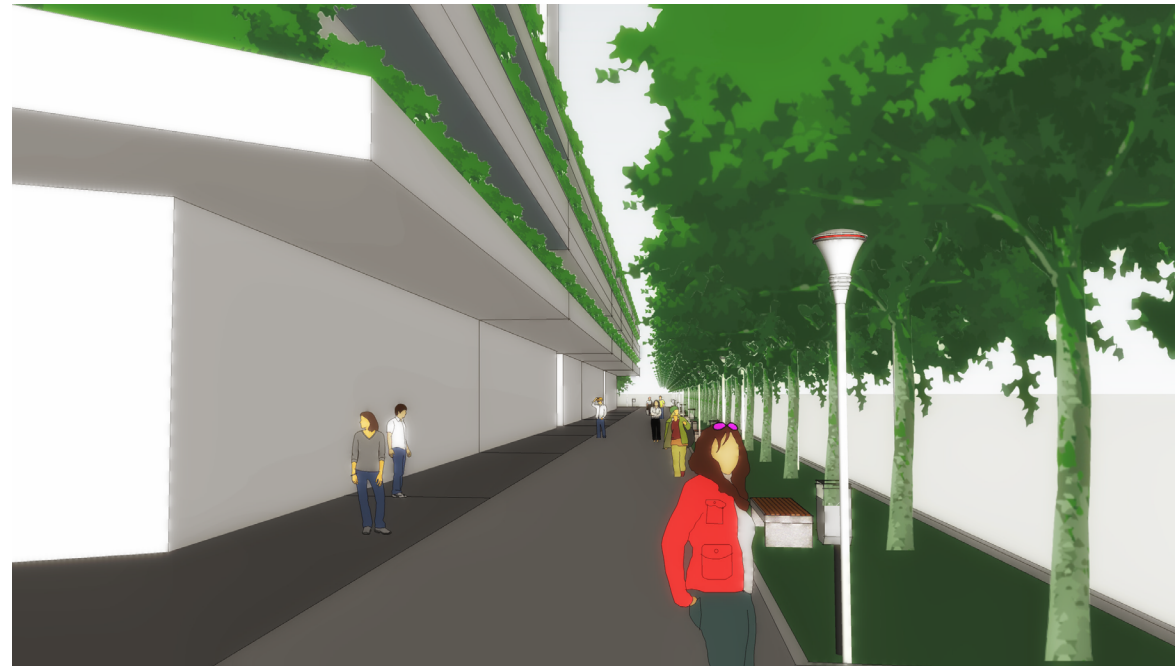
Conceito: Caracteriza-se pela criação de faixa de arborização e arborização entre a pista de rolamento – veicular, com ou sem ciclovia – e a faixa livre para pedestres. A intenção é proporcionar uma faixa de sombreamento que promova maior conforto ao caminhar e distanciamento dos incômodos derivados do tráfego veicular ao trânsito de pedestres e aos primeiros pavimentos das edificações. A taxa de permeabilidade passa a ser cumprida pelos empreendimentos, em parte, nesta faixa, e o afastamento frontal dos imóveis passa a ter função de passeio público, devendo ser reconhecido como área de servidão administrativa, mecanismo que resguarda a desobstrução permanente do espaço ao uso coletivo. A faixa de trânsito de pedestres fica próxima ao acesso das edificações, facilitando a observação de atividades dos empreendimentos de uso não residencial e a exposição de produtos. Os edifícios devem também desenvolver elementos de sombreamento e complementar a microambiência dos bulevares com jardineiras agregadas aos 2º e 3º pavimentos, com função de embelezamento e arrefecimento do clima, abrangendo a possibilidade de amenizar impactos causados por áreas de estacionamento de veículos nos primeiros pavimentos das edificações.



- 1- Taxa de permeabilidade mínima de 20%
- 2- Área de arborização contígua ao meio fio com mínimo de 2 metros de largura, onde deve ser disposta iluminação de segundo nível – para atendimento do passeio, podendo ser interrompida para nichos com a colocação de mobiliário urbano e entrada e saída de veículos, sendo os acessos de veículos distanciados entre si, no mínimo, em 20 metros de extensão do meio fio.

No caso de edificações existentes e consolidadas, a faixa arborizada pode ser feita na faixa de estacionamento veicular, caso exista, e por parklets instalados permanentemente;

- 3- Faixa livre para pedestres, com mínimo de 4 metros de largura;



- 4- Faixa de acesso à edificação coberta por toldo, marquise ou projeção da edificação, com mínimo de 2 metros de largura e 4,5 metros de altura, entendida como extensão do passeio com iluminação voltada ao espaço de trânsito de pedestres, podendo ter mobiliário – lixeiras, bancos, etc. – e engenho de publicidade em largura máxima de 50 centímetros a partir da fachada dos empreendimentos.

- 5- Continuidade das fachadas dos empreendimentos: Afastamento frontal fixo de 8 metros em relação ao meio fio;

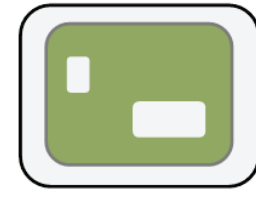
Os empreendimentos vizinhos a edifícios existentes podem adotar flexibilizações para o alinhamento das fachadas, com alterações ao afastamento frontal fixo;

- 6- Extensão máxima das fachadas frontais de 60 metros, após a qual deve haver interrupção por galeria comercial com largura mínima de 5 metros ou área livre de uso público de 6 metros, sem cobertura para fruição, atravessamento de quadra ou acesso à espaço livre de uso público no interior dos quarteirões.

- 7- Embasamento (andar térreo e 2º e 3º pavimentos) sem afastamento lateral, atendido o código de edificações quanto a critérios de iluminação e ventilação de ambientes e respeitadas as galerias, faixas de atravessamento ou espaços de permanência do nível térreo;

Exigência de jardineira com um metro de largura nos 2º e 3º pavimentos, com vegetação de porte médio.

- 8- A torre (a partir do 4º pavimento), poderá facear as divisas laterais, sem afastamentos, exceto nos casos onde houver prédios adjacentes consolidados com aberturas laterais e no caso de implantação de novos edifícios, devendo ser, nestes casos, adotado afastamento lateral ou de fundos.

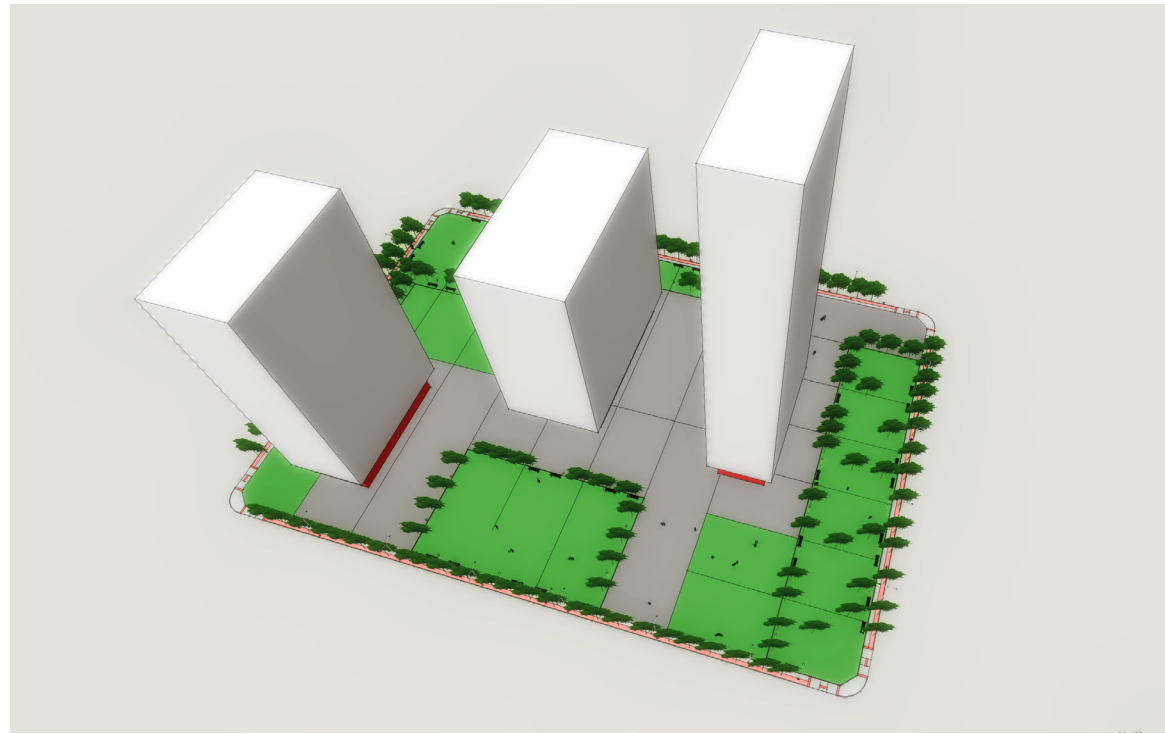


Quadra Encontro

Conceito: Caracteriza-se pela liberação de espaços para fruição pública no nível térreo das edificações, destinados à ampliação das áreas verdes, de lazer, de encontro e permanência de pessoas. Este modelo de quadra contempla, mais significativamente que os outros arquétipos apresentados, a desconstrução da simplificação da rua como corredor, por meio de alternativas que proporcionam a minoração da exatidão do sistema viário, que passa a estar desmaterializado e ao mesmo tempo redesenhado entre blocos e torres, privilegiando o caminhar e a distribuição de espaços para uso coletivo, sobretudo vegetados. Os espaçamentos entre edificações, comumente cercados dentro das divisões das quadras em lotes, isolados da cidade por cercas e muros, passam a ser contínuos e, sem vedações, servem de espaço público, ampliando oportunidades à ocorrência de diversas atividades coletivas.

A criação dessas novas áreas de fruição, contíguas aos empreendimentos, mas de uso permanentemente públicos, permitirão o surgimento de novas relações entre edificação e rua, mais generosas para com o espaço público. A associação dessa estratégia com o incentivo a edifícios de uso misto e à implementação de fachadas ativas, conceito este também tratado no PDE, garantirá a vivacidade e a apropriação desses espaços em diferentes momentos do dia.

Este modelo de quadra busca, entre outros objetivos, desenvolver a estratégia apontada no Projeto de Lei para alteração do PDE, disposta em seu artigo 254, inciso II, que garante o acréscimo gratuito do potencial construtivo básico do imóvel para empreendimentos que destinarem parcelas do lote para a fruição pública. Segundo esse inciso, será permitido um acréscimo de área construída computável equivalente à 100% da área destinada àquela finalidade, desde que haja averbação no cartório e desde que a área destinada à fruição pública tenha, no mínimo, 250 metros quadrados.

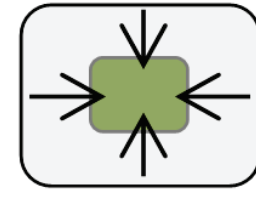
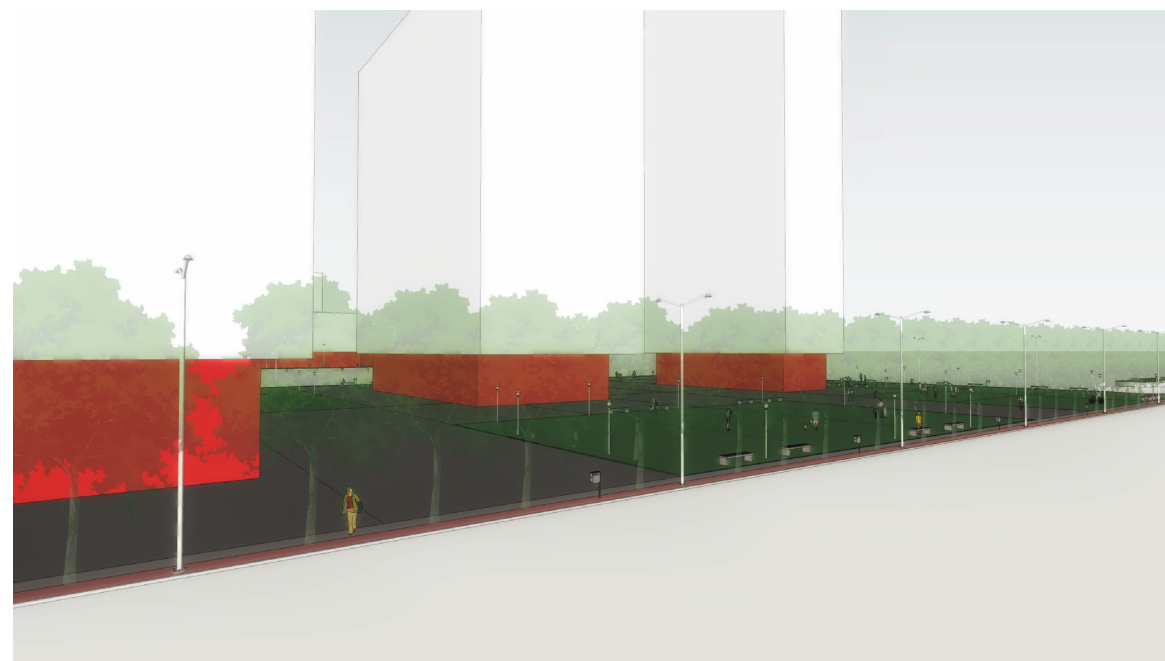


- 1- Taxa de permeabilidade mínima: 35%
- 2- Taxa de ocupação máxima: 50%
- 3- Área mínima de fruição pública deve ocupar mínimo de 40% do terreno e pode ser coberta em até 15%, desde que a cobertura esteja à altura mínima de 6 metros do piso inferior em todos os seus pontos;
- 4- Privatização máxima com vedações/cercamentos: de 50%
- 5- Afastamento frontal mínimo de 3 metros em relação ao alinhamento, sendo utilizado para alargamento da faixa livre para pedestres, a fim de que seja garantida largura mínima desta de 3 metros;
- 6- O afastamento lateral e de fundos deve ser maior que 6 metros quando a edificação tiver mais de 4 pavimentos, aumentando a distância entre os prédios proporcionalmente à altura que possuam.
- 7- Extensão máxima das fachadas frontais de 60 metros, após a qual deve haver interrupção por área livre de uso público de 6 metros, sem cobertura, para fruição, atravessamento de quadra ou acesso à espaço livre de uso público no interior dos quarteirões.

Podem haver galerias para atravessamento de quadras, com largura mínima de 5 metros, não substituindo as passagens para interrupção a cada 60 metros de extensão das fachadas.

As edificações novas podem estar unidas a edificações existentes no caso das duas serem coladas por empenas cegas, respeitada a extensão máxima de fachadas frontais de 60 metros. Caso a edificação existente possua extensão da fachada maior que 60 metros, o edifício novo deve guardar distância mínima da mesma de 6 metros para atravessamento ou acesso à espaço livre de uso público no interior dos quarteirões;

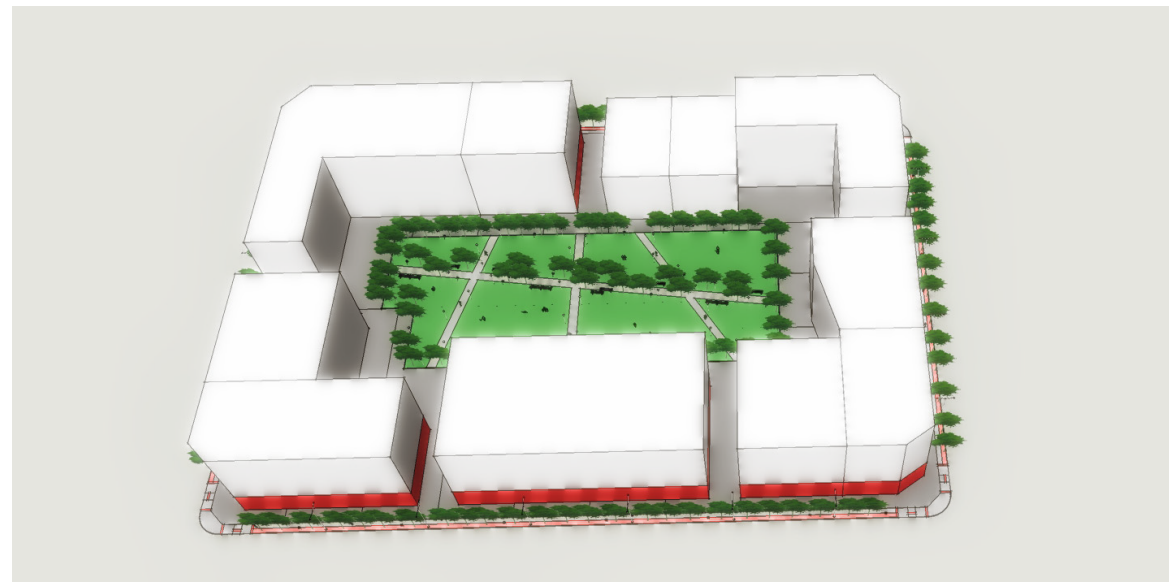
- 8- As fachadas laterais e de fundos, entendidas como aquelas que não sejam predominantemente paralelas às vias mais próximas e que estão na direção do centro das quadras, devem ter extensão máxima de 80 metros.



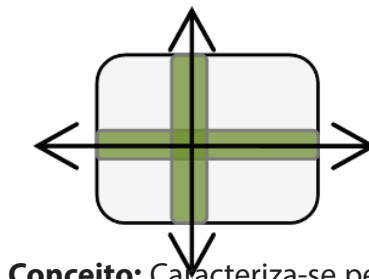
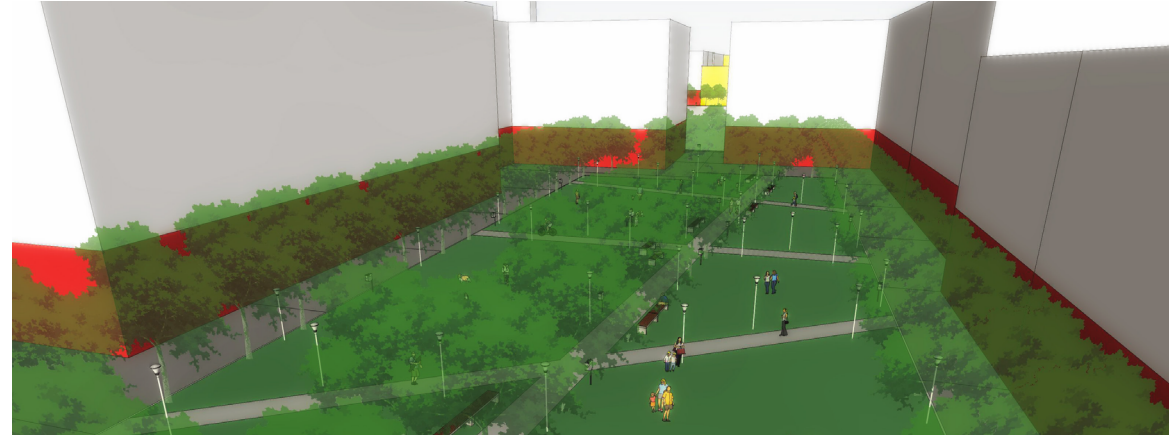
Quadra Pátio

Conceito: Caracteriza-se pela priorização do emprego do potencial construtivo das edificações de forma concentrada nas bordas da quadra, respeitando, contudo, o afastamento frontal fixo. Este modelo de quadra objetiva configurar a composição de áreas desocupadas dos lotes de maneira agregada, de modo que as áreas livres e as áreas permeáveis e vegetadas possam ser conjugadas no interior dos quarteirões, com a intenção de gerar espaços generosos e apropriados ao uso público. O modelo deve possibilitar, também, rotas de atravessamento destinadas ao trânsito por modos não motorizados de transporte pelo interior dos quarteirões. Este modelo de quadra, assim como a Quadra Encontro, busca, entre outros objetivos, desenvolver a estratégia apontada no Projeto de Lei para alteração do PDE, disposta em seu artigo 254, inciso II, que garante o acréscimo gratuito do potencial construtivo básico do imóvel para empreendimentos que destinarem parcelas do lote para a fruição pública.

Os acessos ao pátio serão proporcionados por afastamentos das massas edificadas entre si, conformando passagens no nível térreo, ou galerias que possibilitem o trânsito sem impedâncias ao público. Estes acessos deverão acontecer com distância máxima determinada entre eles, garantindo a permeabilidade entre os espaços e promovendo o uso coletivo do pátio, uso este que será também favorecido pelo incentivo de edificações com fachadas ativas no térreo, voltadas para as áreas livres internas às quadras.



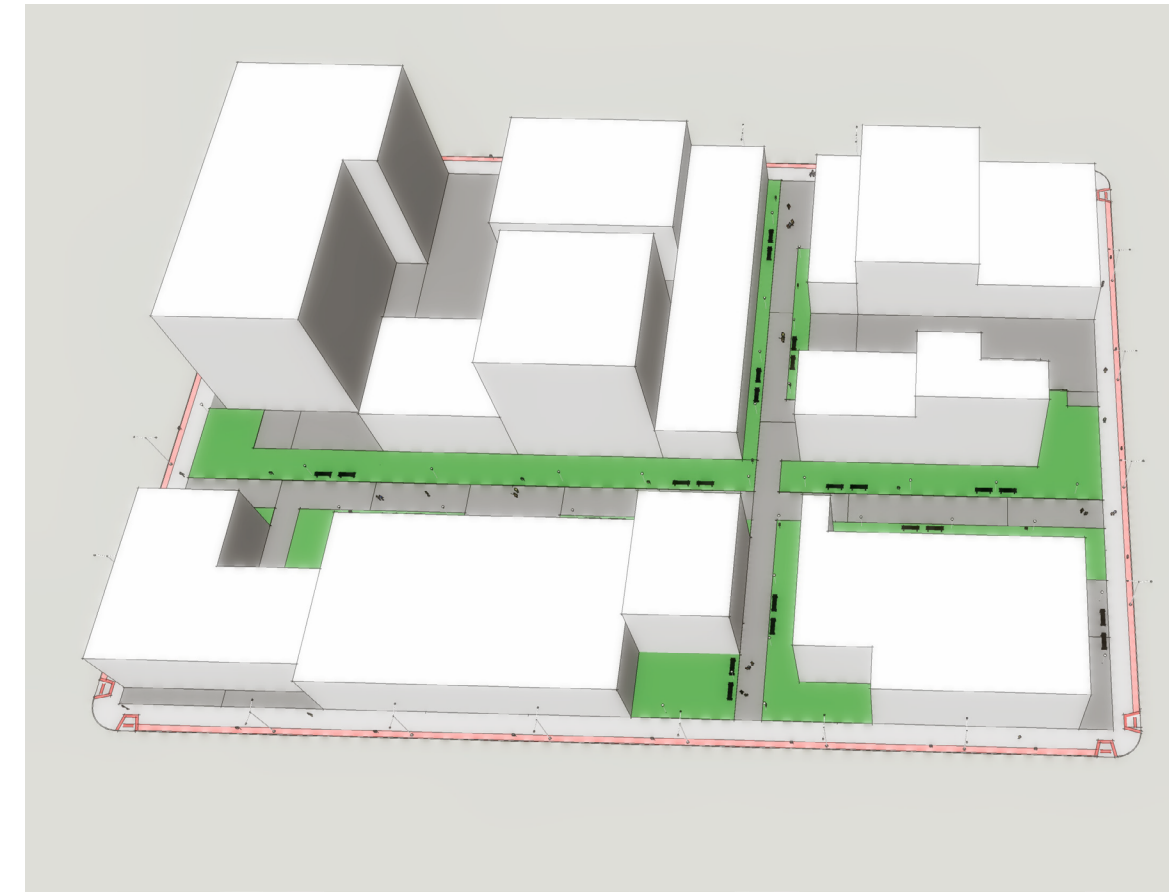
- 1- Taxa de permeabilidade mínima: 30%
 - 2- Taxa de ocupação máxima: 60%
 - 3- Área de fruição pública: mínimo 40%
 - 4- Privatização máxima com vedações/cercamentos: de 60%
 - 5- Pátio interno às quadras conformado pela concentração das massas edificadas ao longo da extensão do afastamento (faixas edificáveis), e agregação da maior proporção de áreas permeáveis, remanescentes e livres na parte posterior às massas edificadas, no meio das quadras; O pátio pode ser coberto em até 15%, desde que a cobertura esteja à altura mínima de 6 metros do piso inferior em todos os seus pontos. As distâncias mínimas entre as massas a serem edificadas em torno do pátio serão calculadas em relação aos limites das faixas edificáveis, ou das edificações consolidadas, na face oposta da quadra, sendo, no mínimo, de 6 metros.
 - 6- Afastamento de fundos – com relação à divisa de fundos dos lotes – mínimo de 10 metros ou 25% da extensão do lote, prevalecendo a maior dimensão, livre de qualquer vedação, conformando, conjuntamente ao afastamento fixo, as faixas edificáveis da Quadra Pátio;
 - 7- Afastamento frontal fixo de 5 metros em relação ao meio fio, como forma de proporcionar a continuidade das fachadas dos empreendimentos, sendo utilizado para alargamento da faixa livre de pedestre a partir do alinhamento do terreno, a fim de que seja garantida largura mínima desta de 3 metros; Os empreendimentos vizinhos a edifícios existentes podem adotar flexibilizações para o alinhamento das fachadas, com alterações no afastamento frontal fixo;
 - 9- Extensão máxima das fachadas frontais de 60 metros, após a qual deve haver interrupção por galeria comercial com largura mínima de 5 metros ou passagem de 6 metros, sem cobertura, para atravessamento de quadra ou acesso à espaço livre de uso público no interior dos quarteirões.
- As edificações novas podem estar unidas a edificações existentes no caso das duas serem coladas por empenas cegas, respeitada a extensão máxima de fachadas frontais de 60 metros. Caso a edificação existente possua extensão da fachada maior que 60 metros, o edifício novo deve guardar distância mínima da mesma de 6 metros para atravessamento ou acesso ao pátio ou promover galeria comercial no nível térreo com largura mínima de 5 metros e altura mínima de 4,5 metros, podendo unir a torre à edificação existente.
- 10- As fachadas laterais e de fundos, entendidas como aquelas que não sejam predominantemente paralelas às vias mais próximas e que estão na direção do centro das quadras, devem ter extensão máxima de 60 metros, respeitado o afastamento de fundos.
 - 11- O limite de altura das edificações é calculado com base na distância horizontal entre os volumes em torno do pátio, para possibilitar neste, e nas próprias edificações, uma adequada iluminação, insolação e ventilação.
 - 12- O embasamento (andar térreo e 2º e 3º pavimentos) pode ser “colado” até a divisa lateral do lote, atendido o código de edificações quanto a critérios de iluminação e ventilação de ambientes e respeitadas as galerias, faixas de atravessamento e acessos ao pátio.
 - 13- A torre (a partir do 4º pavimento), poderá facear a divisa, sem afastamento lateral, exceto nos casos onde houver prédios adjacentes consolidados com aberturas laterais, onde deverá ser adotado afastamento relativo a esta edificação existente, aumentando a distância entre os prédios proporcionalmente à altura que possuam. Por outro lado, as novas edificações não poderão ter afastamento lateral onde houver vizinhança consolidada com fachada cega na divisa.



Quadra Passagem

Conceito: Caracteriza-se pela criação de percursos internos às quadras, voltados, prioritariamente ou exclusivamente ao trânsito de pedestres, proporcionando a ligação entre equipamentos comunitários, áreas verdes, centralidades e estações ou pontos de transporte coletivo, diminuindo o tempo de caminhar até áreas de atendimento das pessoas às suas demandas, sobretudo, cotidianas. Este modelo de quadra é indicado para áreas onde a liberação de espaço público não precise ser significativa ou para quadras bastante consolidadas onde se incentive a “anulação construtiva” a fim de se criar intervalos entre volumes existentes e a serem construídos.

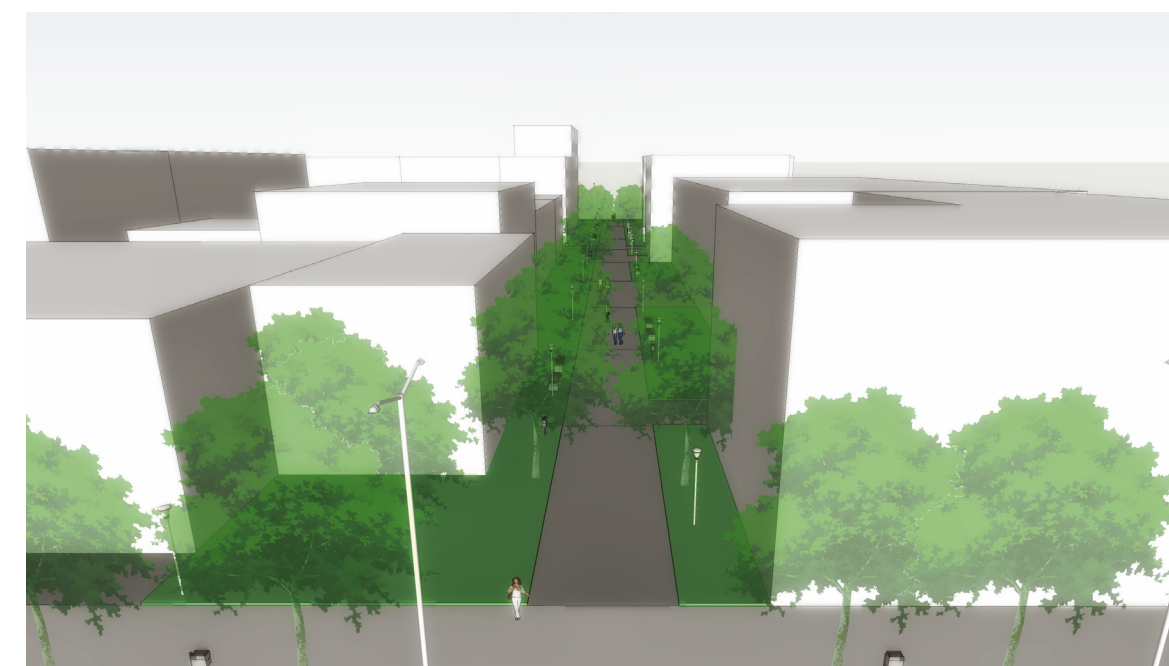
Os atravessamentos de quadra devem ser contíguos dentro da mesma e casados, sempre que possível, às travessias dispostas nos quarteirões adjacentes.



- 1- Taxa de permeabilidade mínima: 20%
- 2- Taxa de ocupação máxima: 70%
- 3- Privatização máxima com vedações/cercamentos: de 60%
- 4- Área de fruição pública: mínimo 40%
- 5- Faixa livre de uso público com largura mínima de 8 metros a cada 60 metros de extensão das fachadas ou, quando possível no caso de quadras consolidadas.

A faixa livre de uso público pode ser coberta em até 15%, desde que a cobertura esteja à altura mínima de 6 metros do piso inferior em todos os seus pontos.

A faixa livre de uso público deve ser composta por: faixa livre para pedestres com largura mínima de 4 metros; iluminação de segundo nível; faixa arborizada de no mínimo 2 metros de largura e nichos para colocação de mobiliário urbano. Poderá ser utilizada para acesso veicular às edificações em até 15 metros contados a partir do meio fio.



- 6- Pode ser incentivada a “anulação construtiva” para imóveis consolidados por meio da abertura de vedações ou demolição de edifícios – ou parte de edifícios – para geração de faixa livre de uso público ou de espaço de fruição pública, por meio da concessão de potencial construtivo igual à 1,5 vezes o espaço liberado para utilização em empreendimento na mesma quadra.

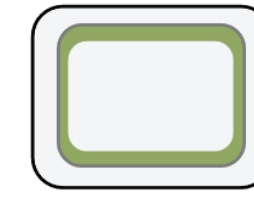
- 7- Extensão máxima das fachadas frontais de 60 metros, após a qual deve haver interrupção por livre de uso público de 6 metros, sem cobertura para fruição, atravessamento de quadra ou acesso à espaço livre de uso público no interior dos quarteirões.

Podem haver galerias para atravessamento de quadras, com largura mínima de 5 metros, não substituindo as passagens para interrupção a cada 60 metros de extensão das fachadas, conforme diretriz anterior;

- 8- Afastamento frontal mínimo de 3 metros em relação ao alinhamento, sendo utilizado para alargamento da faixa livre de pedestre a partir do alinhamento do terreno, a fim de que seja garantida largura mínima desta de 3 metros;

As edificações novas podem estar unidas a edificações existentes no caso das duas serem coladas por empenas cegas, respeitada a extensão máxima de fachadas frontais de 60 metros. Caso a edificação existente possua extensão da fachada maior que 60 metros, o edifício novo deve guardar distância mínima da mesma de 8 metros para atravessamento das quadras.

- 9- O afastamento lateral e de fundos deve ser maior que 6 metros quando a edificação tiver mais de 4 pavimentos, aumentando a distância entre os prédios proporcionalmente à altura que possuam.



Quadra Local

Conceito: Caracteriza-se por organização de empreendimentos distribuídos em consonância maior com o parcelamento dos lotes e não com a unidade da quadra, mas objetiva, da mesma forma que os outros modelos de quadra, a noção de qualificação da paisagem e da relação de volumes edificados com áreas de fruição pública. Este arquétipo é voltado à conformação de calçadas confortáveis e à separação entre estas e as edificações por faixas verdes – áreas permeáveis e vegetadas. Tal faixa tem como função preservar as edificações, sobretudo residenciais, de logradouros que recebem intenso tráfego de veículos e mesmo de quadras ou conjunto de quadras que recebem empreendimentos e espaços de expressiva atração de pessoas e veículos.

A quadra local, por suas características, não são indicadas preferencialmente para a borda de avenidas de grande porte e para áreas onde se pretende criar o core das centralidades, mas para áreas de transição entre tais locais e o interior dos bairros. Funciona para a composição de áreas de amortecimento entre centralidades conformadas ou em expansão e regiões que devam ser preservadas por atributos sociais, culturais, ambientais ou históricos.



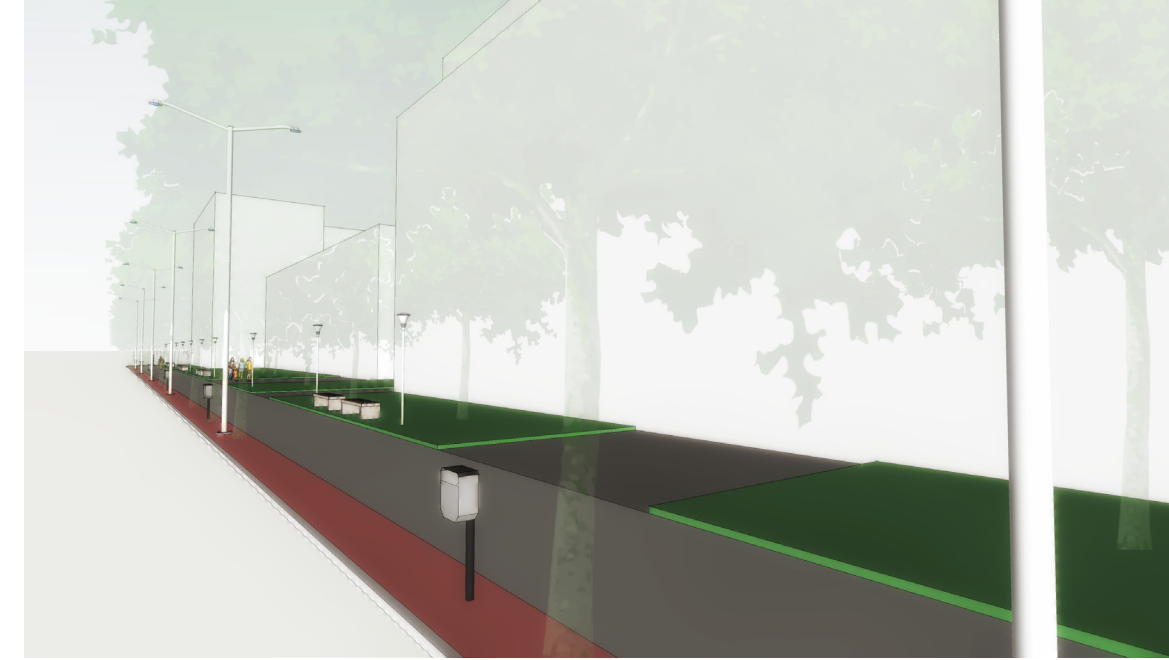
- 1- Taxa de permeabilidade mínima: 20%
- 2- Taxa de ocupação máxima: 70%
- 3- Afastamento frontal fixo definido em relação ao meio fio, como forma de proporcionar a continuidade das fachadas dos empreendimentos, sendo utilizado para alargamento da faixa livre de pedestre a partir do alinhamento do terreno, a fim de que seja garantida largura mínima desta de 3 metros.

Faixa permeável, vegetada e arborizada a partir do alinhamento do terreno ou da faixa livre para pedestres de 3 metros, prevalecendo o atendimento da dimensão da faixa de mobiliário urbano e da faixa para pedestres com 3 metros de largura.

É proibida qualquer vedação no afastamento frontal fixo, inclusive o prolongamento de fechamento das divisas laterais sobre estes.

- 4- Embasamento (andar térreo e 2º e 3º pavimentos), podem ser “colados” até a divisa do lote, atendido o código de edificações quanto a critérios de iluminação e ventilação de ambientes.

- 5- A torre, entendida (a partir do 4º pavimento), poderá facear a divisa, sem afastamento lateral, exceto nos casos onde houver prédios adjacentes consolidados com aberturas laterais, onde deverá ser adotado afastamento relativo a esta edificação existente, aumentando a distância entre os prédios proporcionalmente à altura que possuam.



Com os modelos de quadra, a configuração da frente dos lotes com as vias se multiplica em espaços semi-públicos e em vazios coletivos no interior das quadras. E, desconstruindo a simplificação da rua como corredor, multiplicam-se as suas possibilidades como meio de deslocamento e estar dos pedestres, reforçando a fruição do espaço público e a diversidade de composição e apropriação do espaço da cidade.