

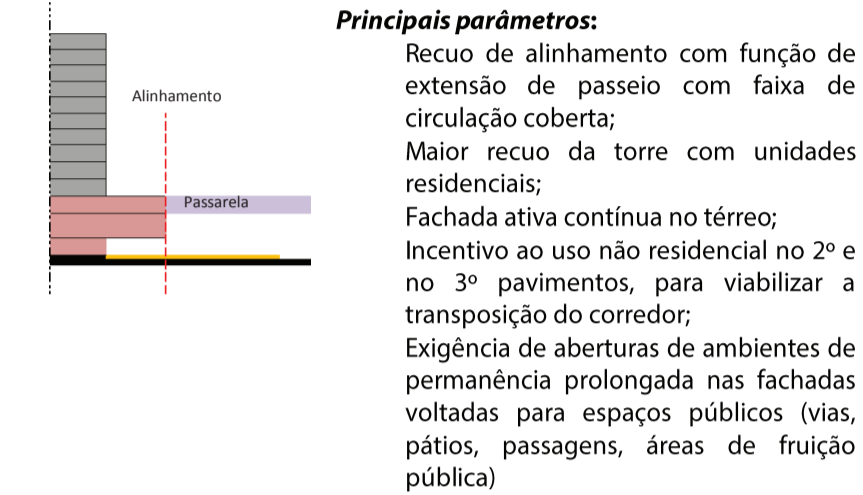
Edificações que conversam com a rua

E, seguindo o caminho do pedestre, para melhorar a fruição do espaço público e a interação do pedestre com o embasamento do edifício, é necessário, além da implantação do edifício na quadra, pensar a configuração da frente dos lotes com as vias e espaços públicos no interior das quadras, com ênfase na interação do pedestre com o embasamento do edifício. Esta relação foi pensada para diferentes situações de configuração urbana na cidade, entendendo que, em cada caso, a relação da edificação com a rua e demais espaços públicos deveria atender ou reforçar as potencialidades de cada situação na estrutura urbana da cidade.

Corredores Urbanísticos:



Desafios: Promover passeios generosos; reduzir conflitos com o uso residencial incentivado; prover comércio e serviços; viabilizar transposições do corredor em desnível através da circulação vertical das edificações de uso não residencial.

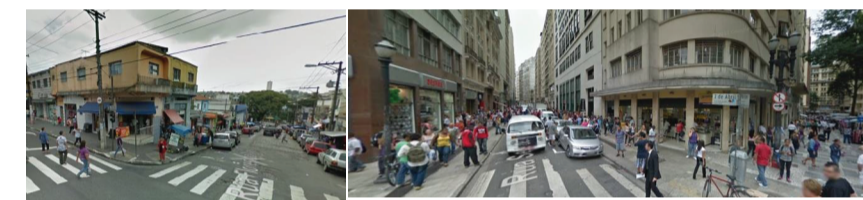


Principais parâmetros:

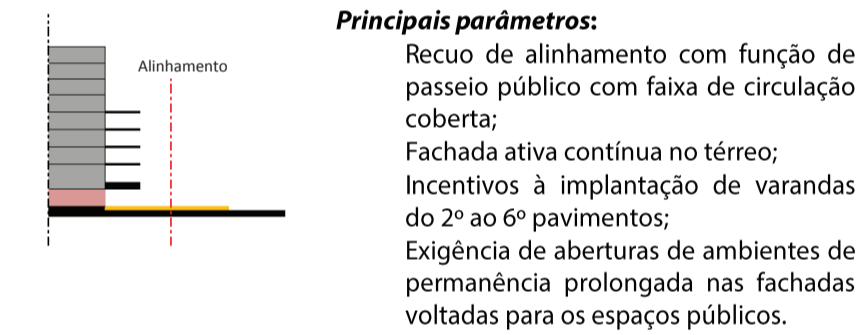
Recuo de alinhamento com função de extensão de passeio com faixa de circulação coberta;
Maior recuo da torre com unidades residenciais;
Fachada ativa continua no térreo;
Incentivo ao uso não residencial no 2º e no 3º pavimentos, para viabilizar a transposição do corredor;
Exigência de aberturas de ambientes de permanência prolongada nas fachadas voltadas para espaços públicos (vias, pátios, passagens, áreas de fruição pública)

Modelos de quadra incentivados: quadra encontro, quadra boulevard e quadra passagem.

Centralidades:



Desafios: Promover passeios largos; prover o entorno com comércio e serviços; otimizar relação dos pavimentos superiores com os espaços públicos.



Principais parâmetros:

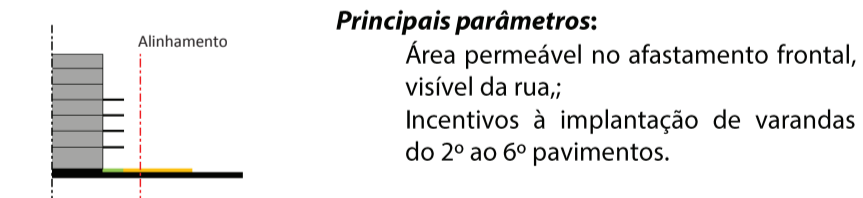
Recuo de alinhamento com função de passeio público com faixa de circulação coberta;
Fachada ativa continua no térreo;
Incentivos à implantação de varandas do 2º ao 6º pavimentos;
Exigência de aberturas de ambientes de permanência prolongada nas fachadas voltadas para os espaços públicos.

Modelos de quadra incentivados: quadra encontro, quadra passagem, quadra boulevard e quadra pátio.

Áreas Residenciais:



Desafios: Melhorar a relação do edifício com a rua; otimizar a relação dos pavimentos superiores com a rua.

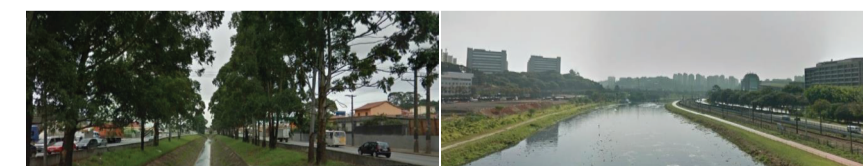


Principais parâmetros:

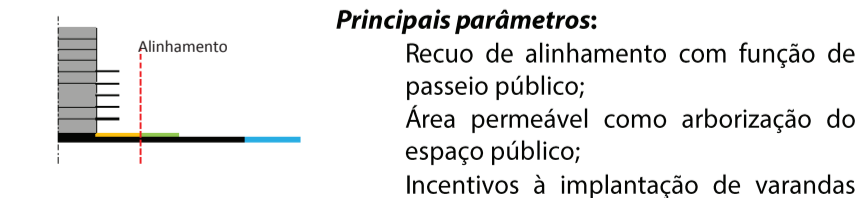
Área permeável no afastamento frontal, visível da rua.;
Incentivos à implantação de varandas do 2º ao 6º pavimentos.

Modelos de quadra incentivados: quadra local, quadra passagem e quadra pátio.

Margem Dos Cursos D'água:



Desafios: Contribuir para a qualificação do entorno do curso d'água como área de lazer e estar; garantir passeios largos; otimizar relação das edificações com o curso d'água.



Principais parâmetros:

Recuo de alinhamento com função de passeio público;
Área permeável como arborização do espaço público;
Incentivos à implantação de varandas

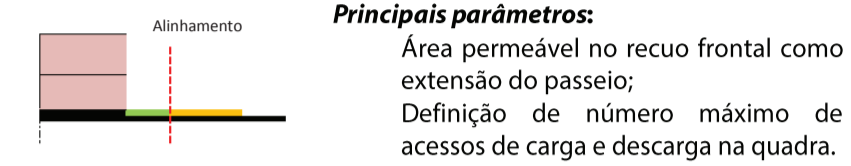
do 2º ao 6º pavimento;
Exigência de aberturas de ambientes de permanência prolongada nas fachadas voltadas para o curso d'água.

Modelos de quadra incentivados: quadra encontro, quadra boulevard e quadra passagem.

Regiões Industriais:



Desafios: Reduzir impacto do uso industrial na qualidade do passeio e minimizar impacto de carga e descarga na rua, com compartilhamento da atividade entre empreendimentos.



Principais parâmetros:

Área permeável no recuo frontal como extensão do passeio;
Definição de número máximo de acessos de carga e descarga na quadra.

Para cada uma destas situações, foi discutida a relação entre a edificação e os espaços de fruição pública, pensando instrumentos que podem contribuir para uma relação mais harmônica do usuário com o embasamento do edifício, considerando sempre a relação com empreendimentos ou áreas consolidadas.

Foram também definidos incentivos relacionados à diversidade funcional, considerando como a atividade se relaciona com o espaço da rua. Foram atribuídos fatores de descontos no valor da outorga onerosa, diferenciados de acordo com a importância da diversidade pretendida para cada situação de configuração urbana, sob as tipologias: misto com fachada ativa; misto sem fachada ativa; residencial; não residencial com fachada ativa; não residencial sem fachada ativa.

Situações de Configuração Urbana	Fator de Diversidade Associativa				
	Misto* c/ fachada ativa	Misto s/ fachada ativa	Residencial	Não residencial c/ fachada ativa	Não residencial s/ fachada ativa
Corredores Urbanísticos	0,75	0,80	0,85	0,85	1
Margem de cursos d'água	0,75	0,80	0,85	0,85	1
Centralidades	0,80	0,85	0,90	0,90	1
Áreas residenciais	0,85	0,90	0,95	0,95	1
Zonas industriais	0,90	0,95	1	0,95	1

* Misto = edifício com uso residencial e entre 20% a 40% do empreendimento de uso não residencial.

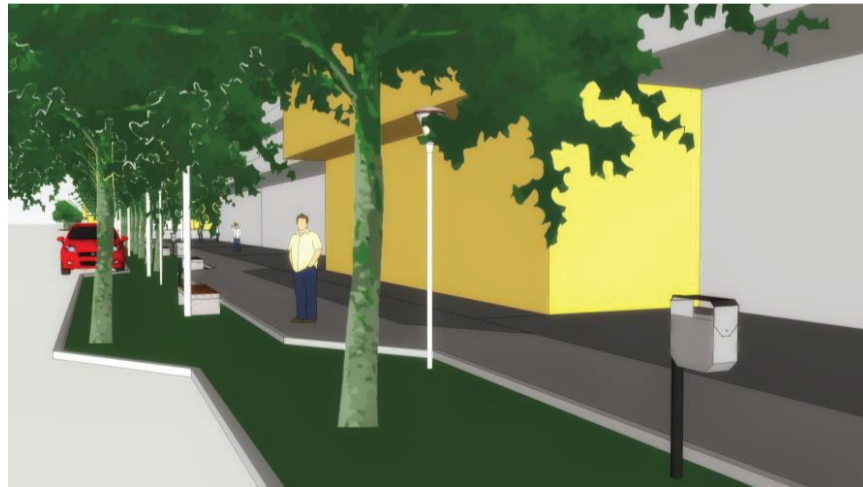
Ruas Que Acolhem As Pessoas

De forma complementar e concomitantemente, foram incorporadas, nos modelos de ocupação das quadras e nos parâmetros diferenciados por configuração urbana, estratégias para qualificação do espaço público que vai receber o pedestre que pretende circular, passear, consumir ou se divertir.

A calçada deve estar preparada para acolher os diversos equipamentos e usos (mobiliário, arborização, equipamentos, etc.) e também deve fazer uma transição apropriada do espaço público ao espaço privado, dentro da escala humana, transição esta de papel importante na vivência dos espaços urbanos.

Calçadas largas e adequadas à sua múltipla função de circulação, acesso e lazer, serão alcançadas com a integração do recuo de alinhamento como extensão do passeio em empreendimentos a serem implantados ou mesmo com incentivos à edificações consolidadas. Trechos consolidados sem recuo de alinhamento devem ter a largura mínima atingida com alargamento de calçada com eliminação de faixa de estacionamento ou de pista de circulação. Propõe-se ainda que, em edificações existentes, a integração à calçada de recuo de alinhamento que permita atingir as larguras mínimas implica em conversão de área equivalente de potencial adicional construtivo a ser utilizado em qualquer lugar, nos termos da lei.

Ainda com o objetivo de ampliar as possibilidades de apropriação do passeio, deve ser permitida e incentivada a extensão física da calçada sobre áreas de estacionamento ao longo da via, de forma temporária (parklet) ou permanente (cabo), para implantação de equipamentos de estar, permanência, lazer, paraciclos, jardim, etc..



A Diversidade Das Escalas Sobrepostas

Por fim, o ponto de chegada. As regras e parâmetros definidos nas diferentes escalas da cidade, do conjunto de quadras para a relação do lote com a via, se multiplicam em infinitas possibilidades que permitem maior aproximação com a diversidade da cidade.

ZONEAMENTO: define limites de adensamentos construtivos e populacionais baseado na capacidade suporte e restrições ambientais, configurando **zonas**.

UNIDADES de VIZINHANÇA: condiciona a ocupação ao atendimento por equipamentos urbanos, áreas verdes, comércio e serviço, habitação de interesse social, reguladas em **conjuntos de quadras**.

MODELOS DE OCUPAÇÃO: 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, definindo regras para as **quadras**.

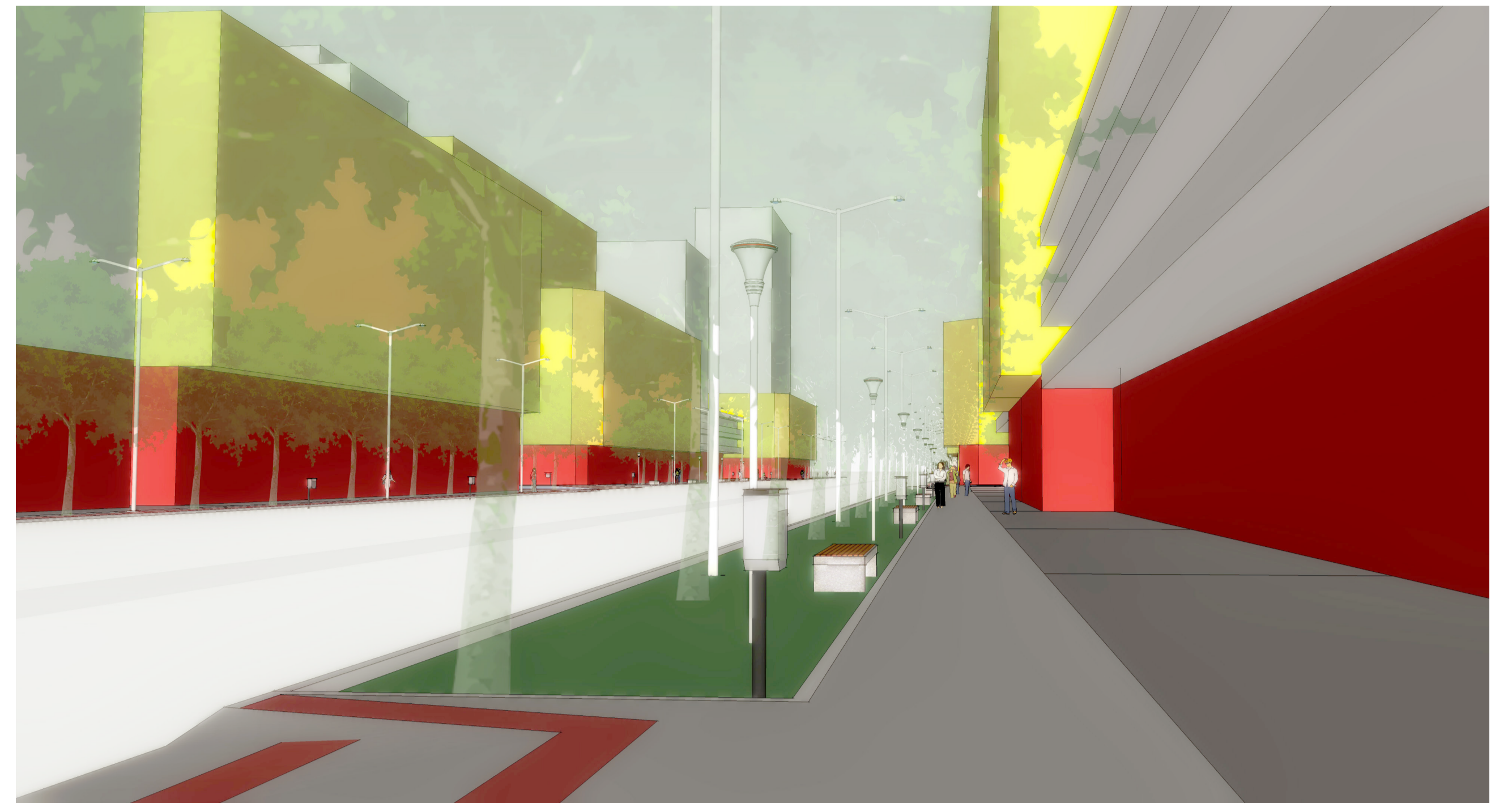
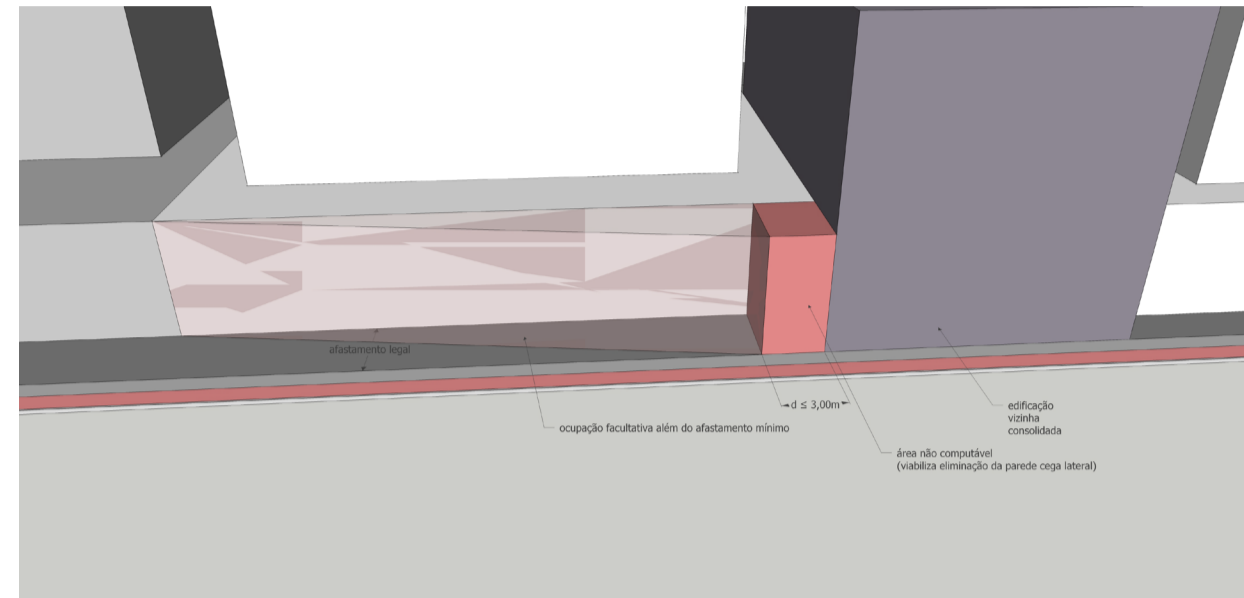
EDIFICAÇÕES CONSOLIDADAS: regras especiais para adequação do resultado pretendido em situações de edificações existentes, definindo regras para o **lote**.

SITUAÇÕES DE CONFIGURAÇÃO URBANA: regras variáveis para a relação das edificações com a rua para diversas situações de configuração urbana na cidade, definindo **áreas especiais** de atuação.

SISTEMA DE CIRCULAÇÃO: Parâmetros para o espaço público, com ênfase em regras de dimensionamento de passeio, abrangendo faixas de circulação, de acesso e de mobiliário, configurando **eixos**.

As regras do embasamento variáveis para cada situação de configuração urbana, somadas às diferentes possibilidades de inserção das edificações na quadra, definidas nos modelos de ocupação, associadas à distribuição dos equipamentos e áreas verdes nas unidades de vizinhança, bem como aos diferentes adensamentos construtivos e populacionais definidos no zoneamento, e condicionados por edificações existentes, multiplicam as possibilidades de projeto e configuração das edificações na cidade, garantindo as premissas do projeto de qualificação do espaço público com ênfase no pedestre, sem replicar a homogeneidade definida por regras pautadas unicamente nos zoneamentos.

E assim, no caminhar do pedestre e na configuração de escalas sobrepostas construímos a **DIVERSIDADE URBANA**, com ênfase na multifuncionalidade, diversidade de tipologias e miscigenação social, considerando a paisagem e a cidade construída, bem como a diversidade ambiental, social, econômica e cultural.



Passagens para Pedestres

Na área interna das quadras sempre que a localização, as dimensões da quadra e o nível de consolidação permitirem

Ampliação dos Espaços Públicos

Os novos empreendimentos priorizarão a cessão de áreas para o uso público

Respeito à Heterogeneidade

Os tipos de quadra podem ser aplicados a regiões com diferentes níveis de consolidação



Espaços para o Pedestre

Ampliação do espaço de circulação e incentivo ao uso de fachada ativa, com tratamento adequado para a transição entre edifícios novos e existentes.

Qualificação no Tempo

Parâmetros que permitem o início imediato da qualificação do espaço com qualidade que pode ser agregada ao longo do tempo.

Tipologias Variadas

Incentivos, tipos de quadras e condicionantes locais levam a inúmeras tipologias, adequadas e determinadas pelas necessidades específicas