

# LOTES E QUADRAS DE GRANDES DIMENSÕES

Os **lotes e quadras de grandes dimensões** tem alta relevância na configuração das grandes cidades, daí a importância do estabelecimento de parâmetros urbanísticos normativos para sua configuração. Embora a malha viária possa caracterizar o desenho do traçado urbano de uma cidade, **as dimensões das quadras tem maior repercussão na vida da cidade**, influenciando a tipologia, densidade, altura, massa e ritmo das edificações.

Nossa proposta tem como objetivo a criação de parâmetros normativos que estimulem a configuração de quadras abertas para a **fruição pública**, com ruas de pedestres promovendo a **integração social** e ativação da **vida urbana**. Foram criadas regras para o estabelecimento de **quadras de uso misto**, equilibrando as funções e compatibilizando-as com a oferta de infraestrutura do entorno e disponibilidade de transporte público. A integração funcional, na forma de um **urbanismo híbrido**, promove o desenvolvimento pautado na densidade urbana planejada para o crescimento das ofertas de emprego e geração de renda, impulsionando a economia e encurtando as distâncias dos deslocamentos pendulares, o que também contribui para a diminuição dos congestionamentos e melhoria da mobilidade urbana, resultando em mais qualidade de vida para a população.

Os parâmetros urbanísticos propostos tem como primazia o estabelecimento da **quadra como unidade de desenho urbano**, ou seja, a quadra planejada formalmente e funcionalmente como elemento unitário, com uma linguagem coerente dentro de seu contexto urbano, na relação com as demais quadras planejadas e configurações da cidade existente.

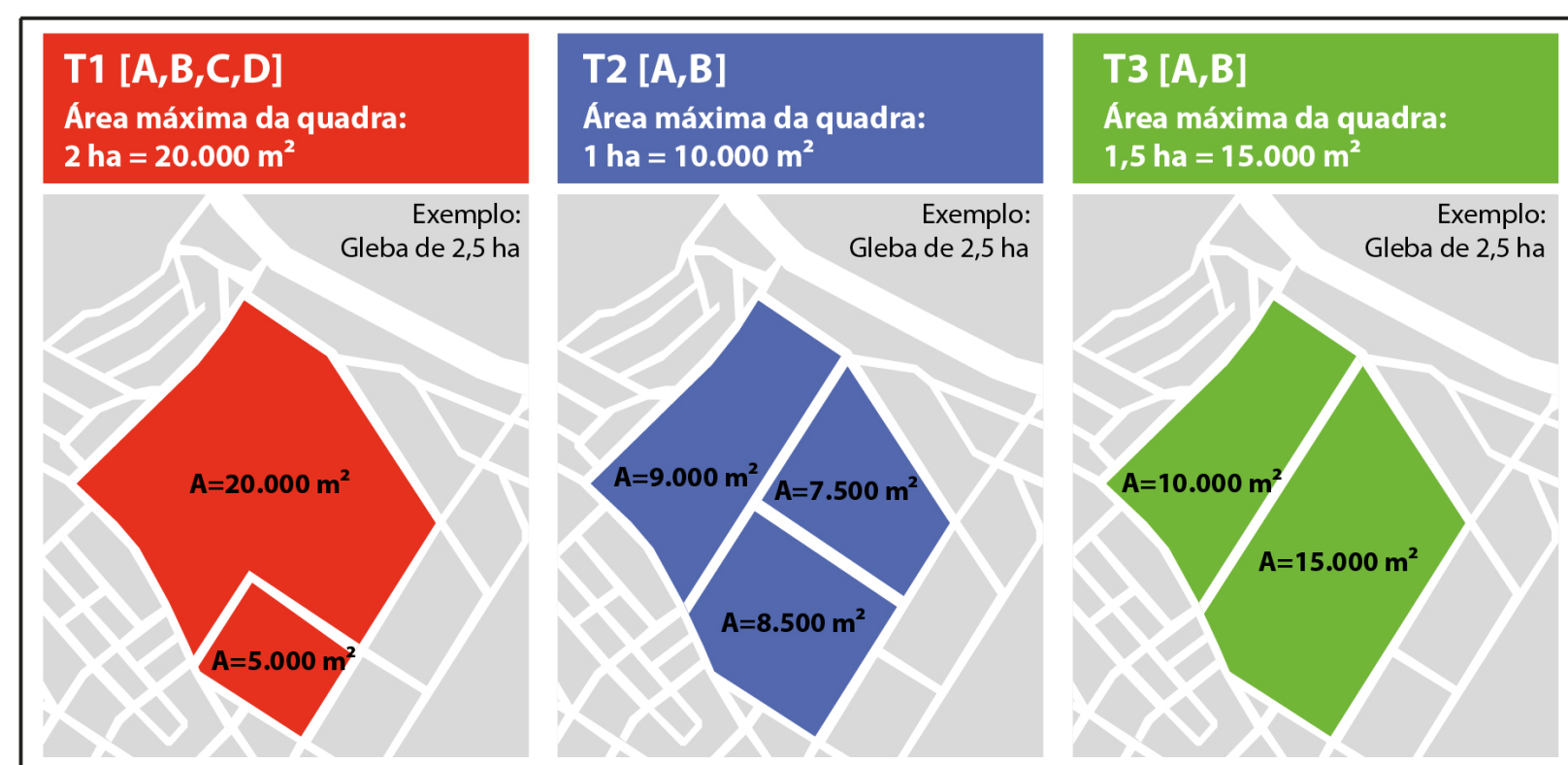
As **tipologias de quadras** foram determinadas de forma a promover diferentes parâmetros para diferentes usos do solo, basicamente definidas em **3 tipos de quadras**: As quadras **T1** destinadas a apenas um tipo de função, as quadras **T2** de uso misto predominantemente residencial, e as quadras **T3** de uso misto não residencial. As quadras **T1, T2 e T3** se subdividem em categorias conforme a Tabela 1:

TABELA 1 - TIPOLOGIAS DE QUADRAS

QUADRAS MONOFUNCAIONAIS	
<b>T1-A</b>	Quadras industriais: destinadas a indústrias de médio e grande porte.
<b>T1-B</b>	Quadras de grandes empreendimentos comerciais: shoppings, pólos comerciais e grandes depósitos.
<b>T1-C</b>	Quadras institucionais: instituições de ensino, saúde, entidades de classe, e outros.
<b>T1-D</b>	Quadras de equipamentos públicos: escolas, universidades, hospitais, postos de saúde, e outros.
QUADRAS DE USO MISTO	
<b>T2-A</b>	Quadras de uso misto predominantemente residencial.
<b>T2-B</b>	Quadras de uso misto predominantemente de escritórios.
<b>T3-A</b>	Quadras de uso misto predominantemente comercial e de serviços, área não residencial.
<b>T3-B</b>	Quadras de uso misto predominantemente institucional e de equipamentos públicos, área não residencial.

Para solucionar os problemas de trânsito e fruição pública, gerados por grandes glebas fechadas e muradas, propomos a determinação de **áreas máximas da divisão do solo para cada tipologia de quadra**. O desmembramento ou parcelamento do solo deverá criar vias para dividir essas áreas, evitando que grandes glebas e lotes sejam obstáculos para a construção de uma malha viária que atenda às necessidades de mobilidade da cidade.

TABELA 2 - DESMEMBRAMENTO E PARCELAMENTO



As quadras da tipologia T1 comportam grandes empreendimentos que resultam em forte impacto ambiental. Como **medida mitigadora**, adotamos parâmetros para determinar porcentagens mínimas a serem destinadas à criação de parques e praças. Estas áreas verdes contribuem para a melhoria da qualidade de vida urbana, permeabilidade do solo e equilíbrio do ecossistema. As porcentagens foram definidas conforme o estado de consolidação das áreas. São consideradas áreas **Consolidadas (C)** aquelas que tem mais de 50% de ocupação dos lotes, áreas **Em Processo de Consolidação (PC)** aquelas que tem menos de 50% de ocupação, e áreas **Não Consolidadas (NC)** aquelas que tem índice zero de ocupação.

TABELA 3 - QUADRAS MONOFUNCAIONAIS

Destinação de áreas mínimas para Parques e Praças

Consolidação / Área (ha)	Menos de 5 ha	5 - 9 ha	10 - 15 ha	Mais de 15 ha
<b>Consolidadas (C)</b>	5%	6%	7%	8%
<b>Em Processo de Consolidação (PC)</b>	5%	7%	8%	10%
<b>Não Consolidadas (NC)</b>	7%	8%	9%	10%

As **quadras de uso misto** têm parâmetros reguladores para garantir a fruição pública através de galerias comerciais, galerias de serviços e praças de uso público. As divisões funcionais realizadas durante o processo de parcelamento e implantação das quadras devem seguir a Tabela 4 – Quadras de Uso Misto:

TABELA 4 - QUADRAS DE USO MISTO

USOS / TIPOLOGIAS DE QUADRAS	T2-A	T2-B	T3-A	T3-B
Residencial	40%	20%	0%	0%
Escritórios	20%	40%	10%	10%
Comercial			40%	25%
Serviços	15%	15%		
Institucional			25%	40%
Equipamentos Públicos				
Galeria comercial	10%	10%	5%	5%
Galeria de serviços	5%	5%	10%	10%
Praça de uso público	10%	10%	10%	10%

Edificações  
75%

Fruição Pública  
25%

Para proporcionar um **adensamento** controlado de acordo com a disponibilidade de infraestrutura de cada macroárea em consonância com os parâmetros das quadras de uso misto foi criada a regra do **Gabarito Altimétrico**, que representa a relação de escala da largura da via de pedestres com a altura do edifício. Como apresentado na Tabela 5, o edifício cuja proporção seja 6:1, por exemplo, poderá ter altura máxima 6 vezes a medida da largura da via de pedestres adjacente, considerando sempre as vias internas da quadra destinadas à fruição pública.

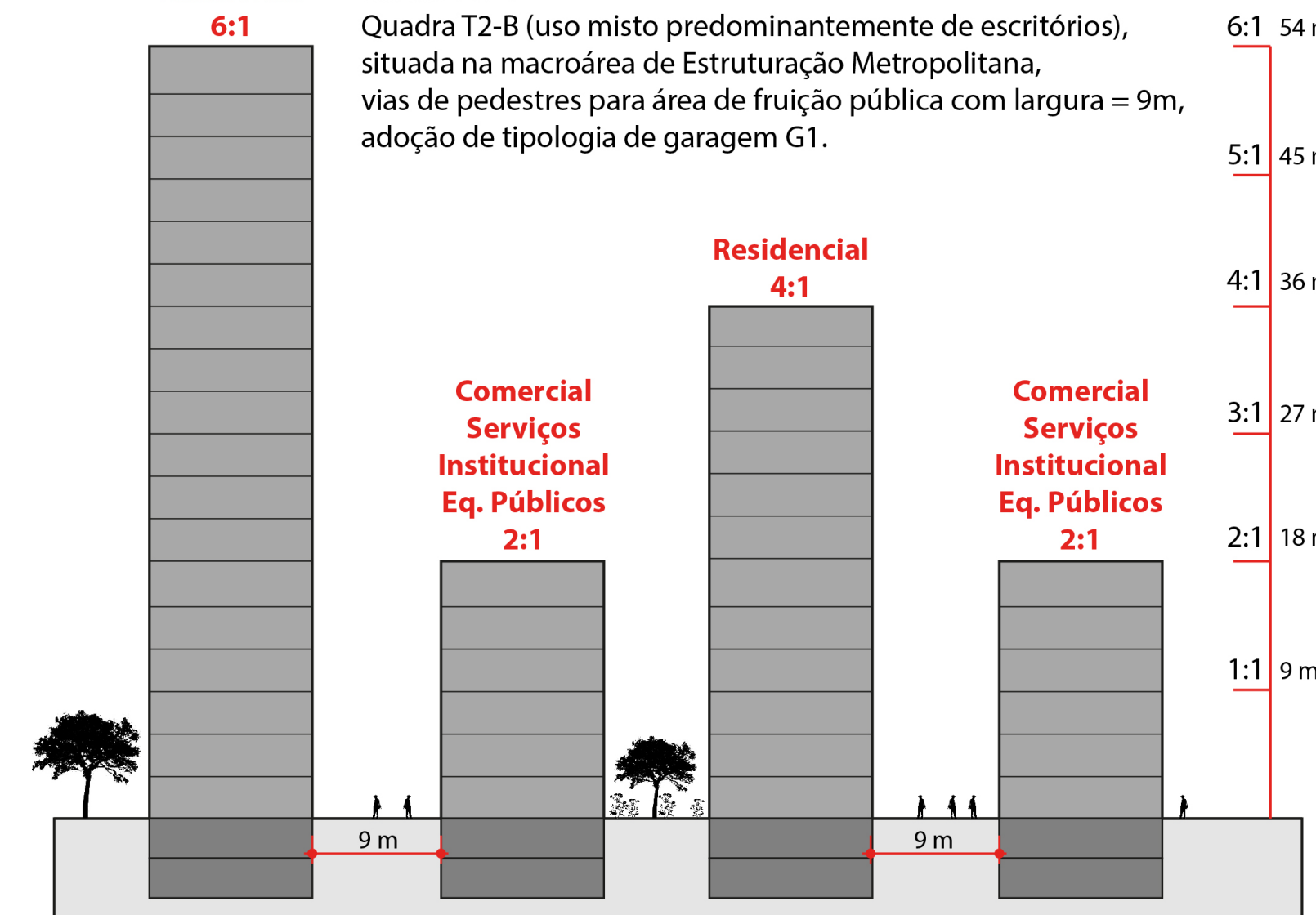
TABELA 5 - GABARITO ALTIMÉTRICO

TIPOLOGIAS / MACROÁREAS	Estruturação Metropolitana	Qualificação da Urbanização Consolidada	Redução da Vulnerabilidade Urbana	Recuperação Urbana e Ambiental	Contenção Urbana e Uso Sustentável	Preservação de Ecossistemas Naturais
<b>T1-[A,B,C,D]</b>	Sem limite de altura. Densidade controlada apenas pelo Coeficiente de Aproveitamento.					
<b>T2-A</b>	Residencial	6:1	4:1	2:1	1:1	1:1
	Escritórios	4:1	2:1			
<b>T2-B</b>	Residencial	6:1	4:1	2:1	1:1	1:1
	Outros usos	2:1	1:1			
<b>T3-A</b>	Comércio	3:1	2:1	1:1	1:1	1:1
	Serviços	2:1	1:1			
<b>T3-B</b>	Institucional	3:1	2:1	1:1	1:1	1:1
	Eq. Públicos	2:1	1:1			

Escritórios  
6:1

EXEMPLO 1

Quadra T2-B (uso misto predominantemente de escritórios), situada na macroárea de Estruturação Metropolitana, vias de pedestres para área de fruição pública com largura = 9m, adoção de tipologia de garagem G1.

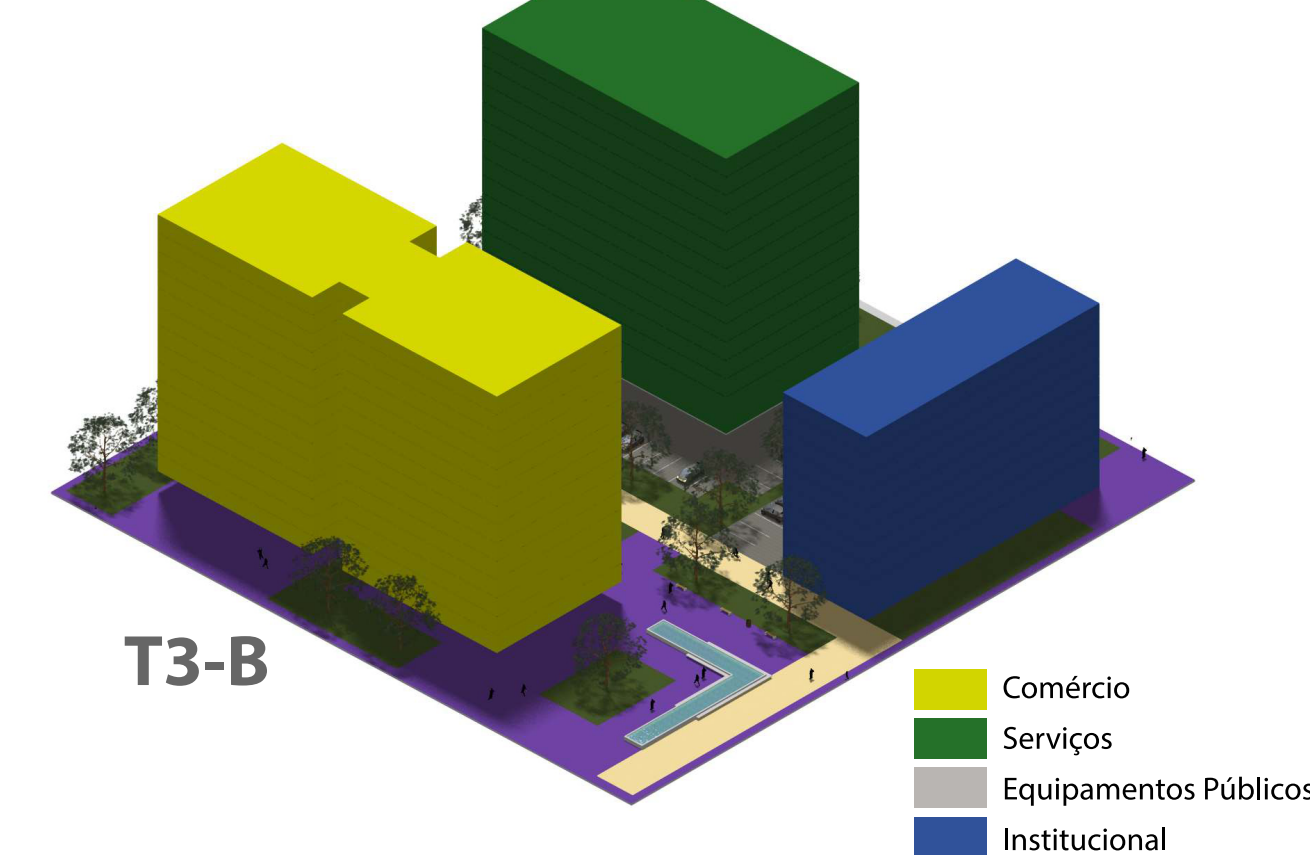
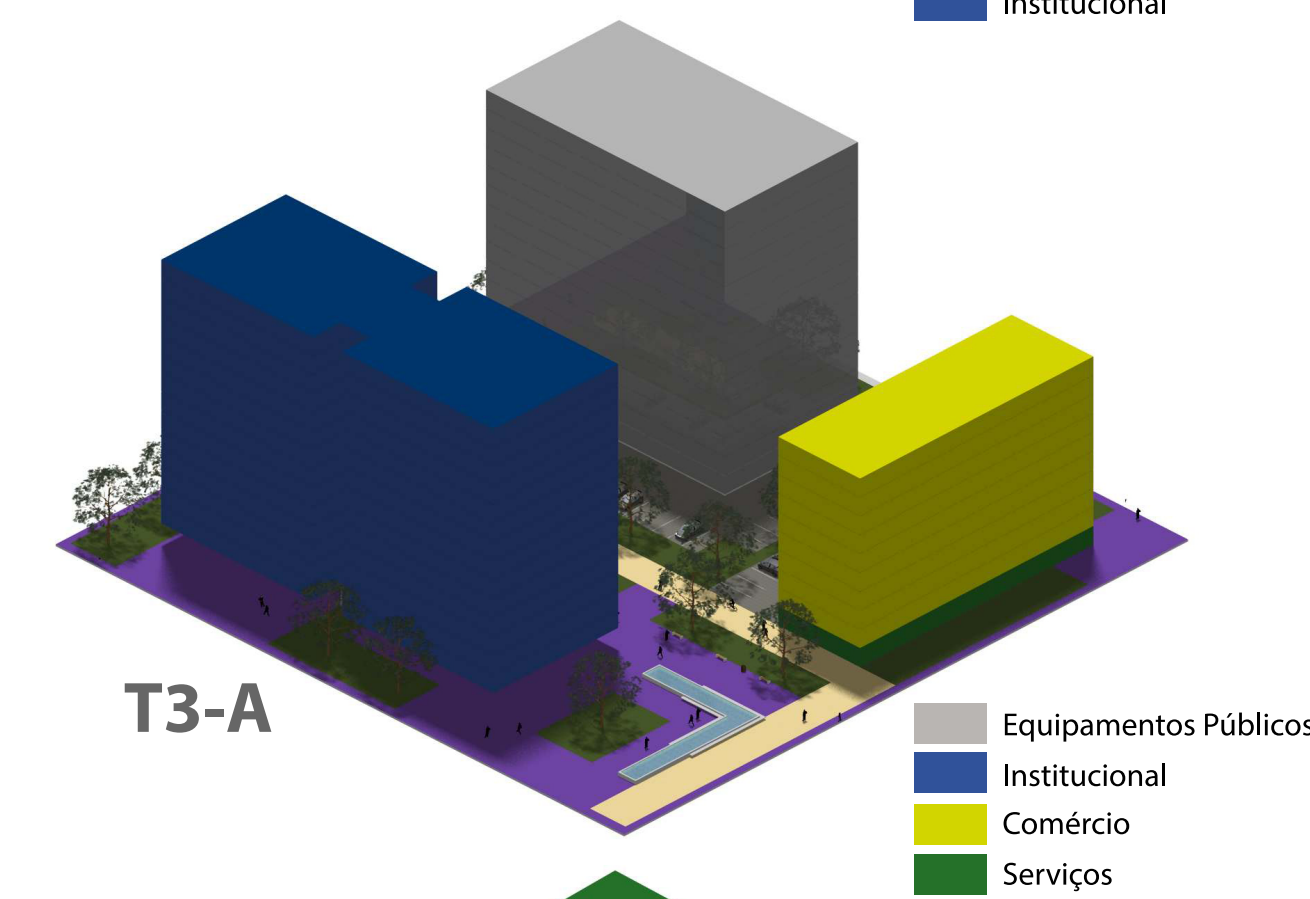
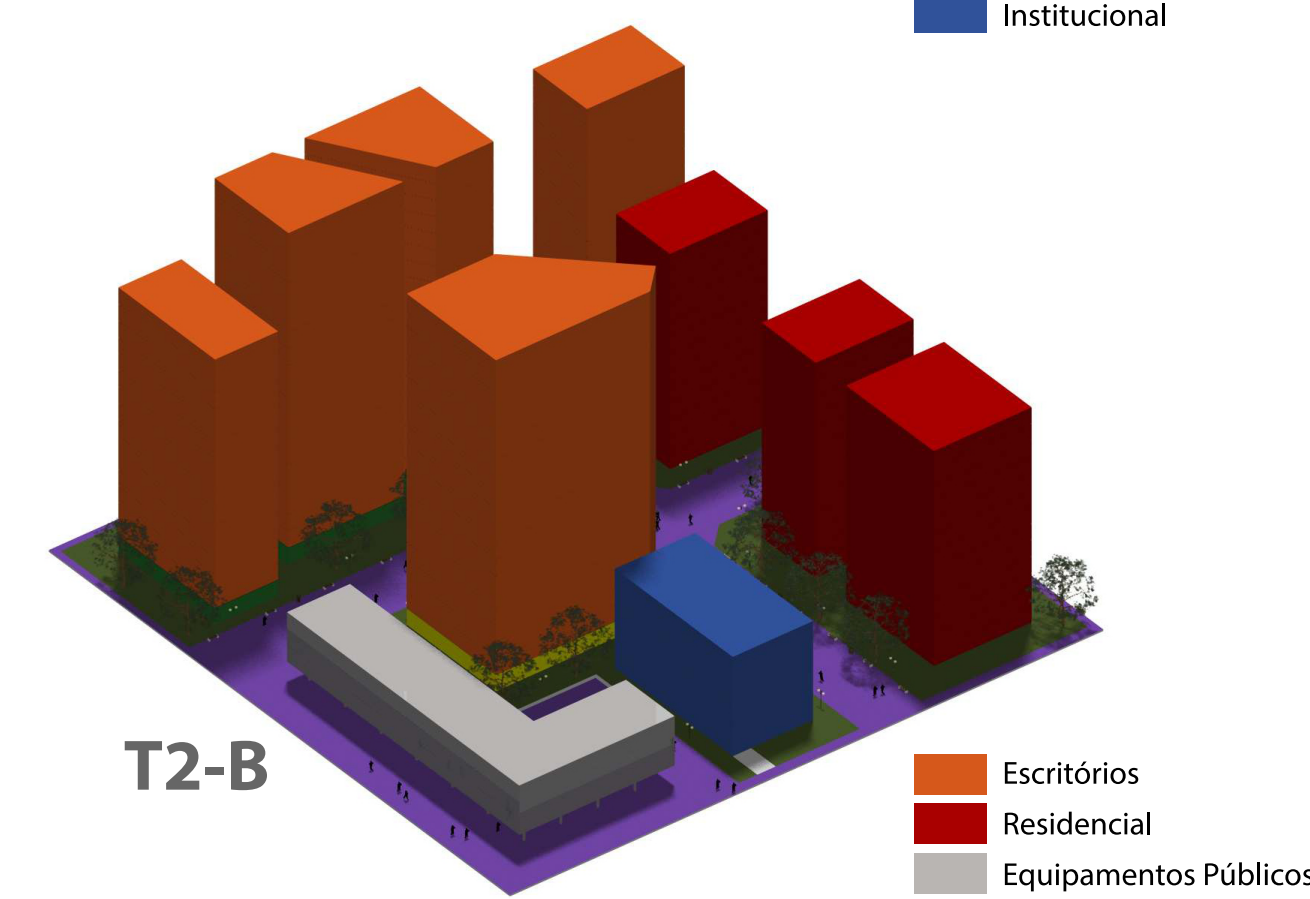
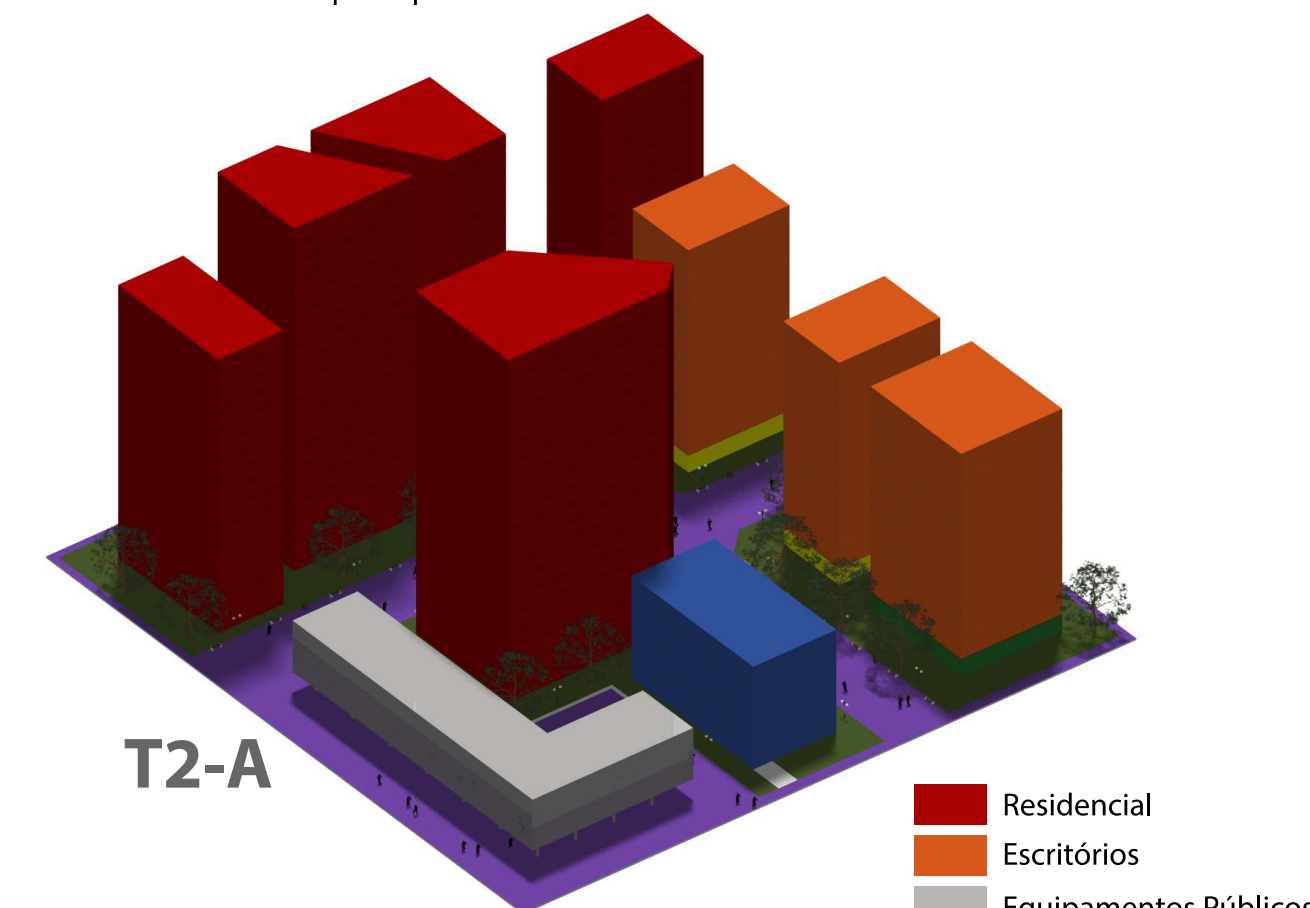


As garagens nas quadras de uso misto devem pertencer a uma das seguintes tipologias:

- I – G1: garagem no subsolo.
- II – G2: garagem no térreo, com pilotis ou fora da área de projeção do edifício.
- III – G3: acima do térreo, sem interferência na volumetria básica do edifício.

# QUADRAS DE USO MISTO

Os esquemas tridimensionais abaixo representam as possibilidades espaciais e funcionais de acordo com os parâmetros estabelecidos nas tabelas de Quadras de Uso Misto e Gabarito Altimétrico. Os exemplos abaixo consideram a abordagem na macroárea de Estruturação Metropolitana, região onde o incentivo ao adensamento sustentável e racional pode ser benéfico, pela disponibilidade de infraestrutura, especialmente os corredores de transporte público.



# DESENHO URBANO

As quadras de uso misto devem ser projetadas segundo parâmetros de **desenho urbano**, fundamentais para uma composição harmônica. Os princípios de desenho urbano apresentados a seguir podem ser observados em estruturas urbanas reconhecidamente marcantes, como as ruas de pedestres de Copenhague e Milão e o adensamento dinâmico de capitais como Nova York e Tóquio.

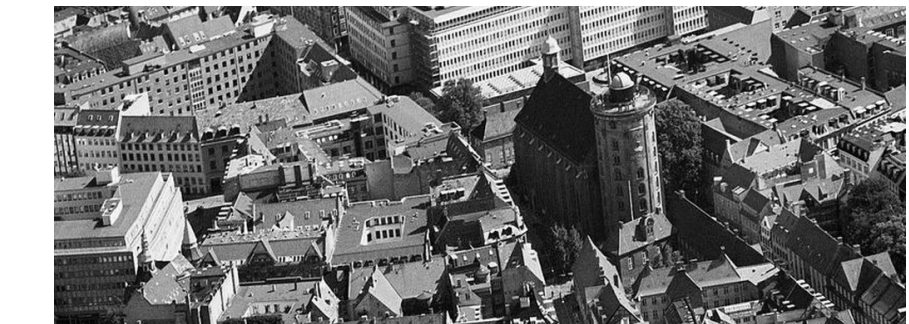
## 1. Funções urbanas

As quadras tem impacto sobre a vida urbana e os padrões de uso do solo dos prédios e das ruas.



## 2. Volume ou massa

Também chamada de volumetria, a massa de uma quadra pode provocar diferentes efeitos na cidade em várias escalas, como senso de fechamento ou abertura com entradas de luz.



## 3. Fechamento das ruas de pedestres

As três dimensões que criam o fechamento de uma rua são, a largura das ruas, a altura das edificações e o comprimento da vista ao longo da rua. As relações ou razões entre essas medidas são importantes, e podem variar a sensação de fechamento e ditar a experiência que temos em uma cidade.



## 4. Densidade

a densidade urbana é definida pelo número de pessoas que ocupa determinada área de solo. A densidade também pode se referir ao número de habitações unifamiliares ou cômodos habitáveis em uma área específica (densidade imobiliária).



## 5. Altura

As alturas dos prédios afetam a quantidade de sol que pode incidir na rua, fecham os espaços urbanos, influenciam o equilíbrio da razão entre a altura e a largura das ruas e têm impacto no desenvolvimento dos padrões de uso do solo.



## 6. Escala humana

A ocupação humana de uma cidade exige o entendimento das medidas humanas.



## 7. Caminhar

O movimento do morador urbano dentro dos espaços e sistemas da cidade pode ser usado como medida efetiva nas decisões de projeto urbano.

