

ENSAIOS URBANOS DIAGNÓSTICO

INTRODUÇÃO

A GRANDE DIMENSÃO FUNDIÁRIA COMO VETOR DE TRANSFORMAÇÃO URBANA

Dada a escala, potencial de transformação e impacto no contexto onde se inserem, as glebas urbanas e lotes de grande dimensão constituem oportunidades estratégicas de intervenção. Essas áreas têm recentemente sido objeto de transformações importantes, via de regra incorporações imobiliárias levadas a cabo pelos principais agentes do mercado, constituindo-se notadamente de edifícios de escritório e residenciais de médio e alto padrão.

No caso de São Paulo, trata-se de terrenos com boa localização, em regiões dotadas de infraestrutura. Recorrentemente de histórico industrial, não necessariamente atendem ao uso para o qual originalmente foram concebidas.

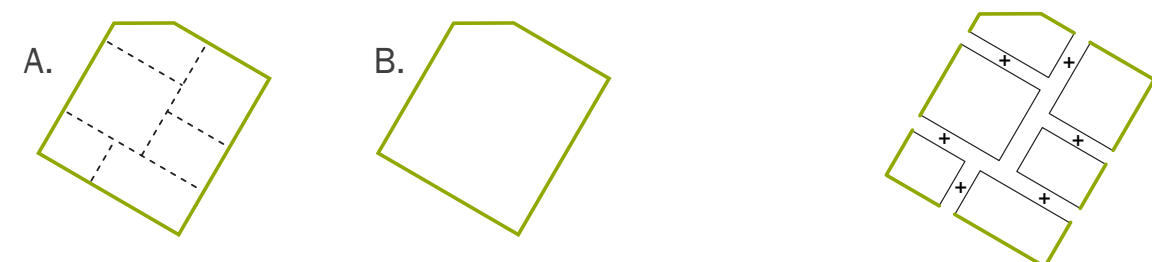
Em todos os casos, chamam à atenção os efeitos urbanísticos e impactos de tais empreendimentos no entorno: uniformização excessiva do padrão de ocupação do solo, falta de leitura e negação da escala da rua, proliferação de perímetros murados nas faces de quadra, entre outros. Essa situação expõe, por um lado, o desinteresse nos promotores imobiliários na qualificação das externalidades geradas pelos empreendimentos. Por outro, põe à prova o arcabouço da normativa urbanística de São Paulo (em especial a Lei de Uso do Solo e Código de Obras) ao não exigir qualidade urbanística de tais projetos.

Este ensaio urbano explora, a partir do potencial de transformação identificado nas glebas e grandes lotes, parâmetros, critérios e formas absorvíveis pelas leis e códigos urbanísticos, que façam com que ganhe importância a valorização da qualidade urbanística nas intervenções dessas áreas.

DEFINIÇÃO DO OBJETO

Atualmente, observam-se dois processos nos tratamentos das grandes glebas: A - a gleba é desmembrada em lotes com acesso a vias existentes; B - a gleba não sofre parcelamento e é incorporada como lote único.

Existe ainda outra situação, na qual o mercado adquire lotes contíguos de porte menor e realiza a incorporação em terreno resultante do remembramento das peças menores.

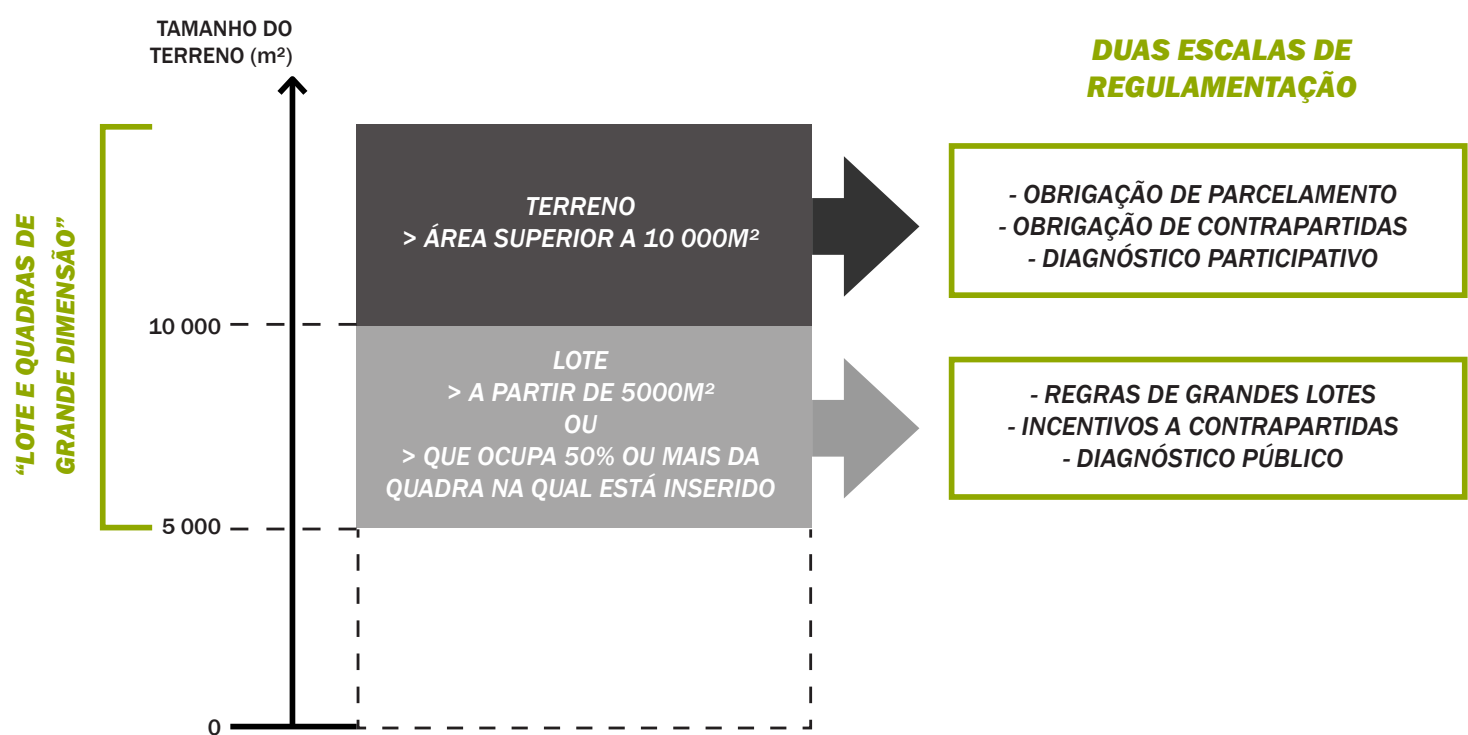


Em todo caso, a noção de "grande dimensão" é relativa, em especial quando se compara com as características locais dos entornos dessas áreas, no que diz respeito à média do tamanho dos lotes, dimensões das faces de quadras e usos existentes.

Desta forma, consideramos como objeto deste ensaio:

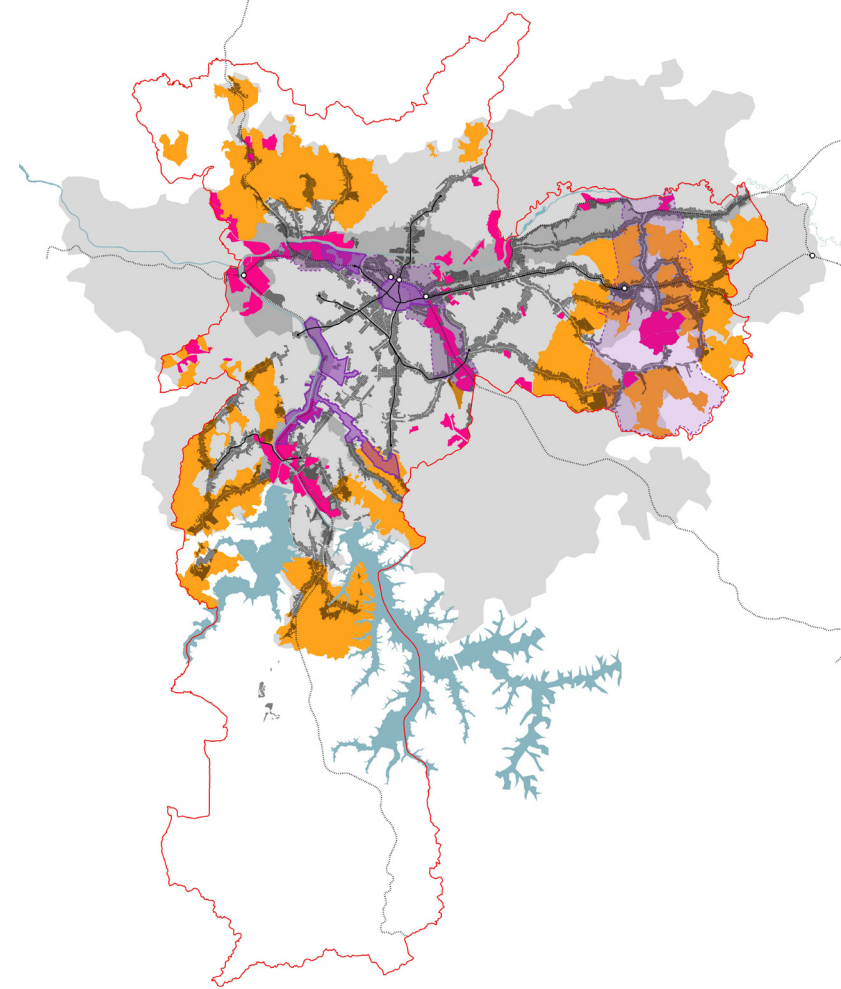
1- Glebas e/ou terrenos de grandes dimensões : com área superior a 10.000m². Conforme a lei vigente nº9.413/81, estas áreas estão sujeitas a parcelamento e consequentemente a contrapartidas obrigatórias. Propomos uma revisão destes parâmetros obrigatórios e a inclusão de processo participativo de forma a garantir a qualidade e significado destas contrapartidas.

2- Grandes Lotes : terrenos com área superior a 5.000m² ou terrenos que ocupam mais do que 50% da quadra na qual está inserido : Podem ser quadras vazias, lotes de porte intermediário, frutos de remembramento de pequenos lotes ou desmembramento de grandes glebas. Devido ao impacto e potencial de transformação que terrenos desta dimensão ou proporcionalidade representam ao seu entorno, propomos o cumprimento de regras dos grandes lotes, e além disso incentivos específicos para desenvolvimento de intervenções mais humanas e representativas à sociedade.



LOCALIZAÇÃO PREDOMINANTE E POTENCIAL

Conforme a minuta do Projeto de Lei do Plano Diretor Estratégico (PL 688/13), bem como já expresso no PDE vigente (Lei Municipal 13.430/02), a diretriz geral de ocupação territorial do Município se dá com o estímulo ao adensamento nas regiões onde existe oferta de infraestrutura, em especial a de transporte público. Muitas destas áreas coincidem com Áreas Industriais em Reestruturação, com bairros residenciais predominantemente horizontais ou áreas vazias periféricas.



CONTEXTO URBANO

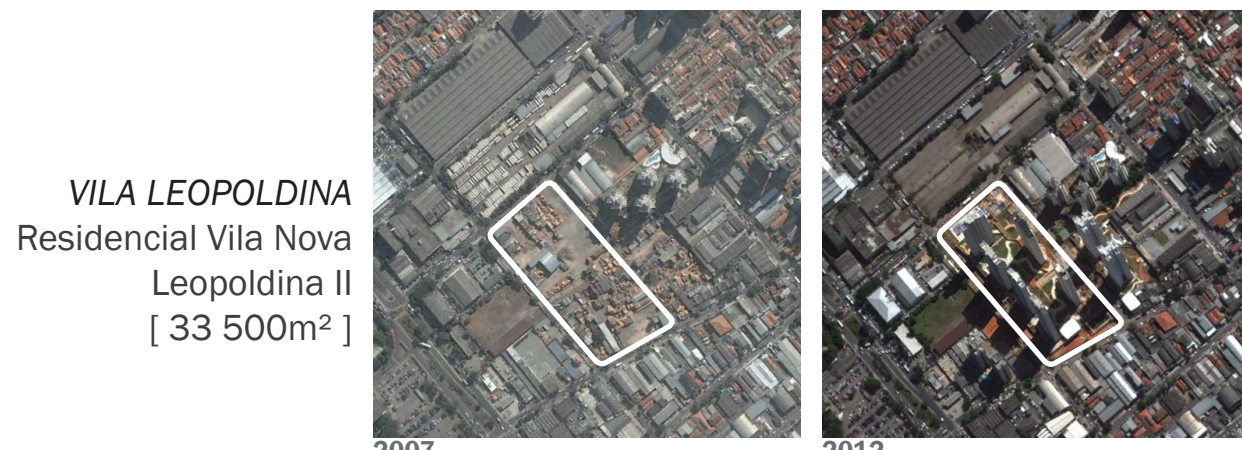
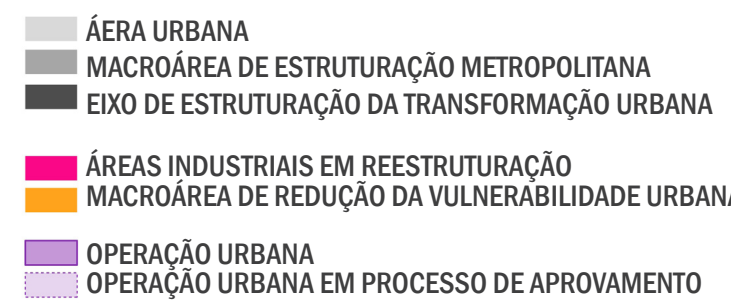
Para este ensaio definimos quatro situações típicas na cidade com condições de uso e ocupação distintas. Estas áreas podem ser associadas às Macroáreas definidas na minuta do Projeto de Lei do Plano Diretor Estratégico (PL 688/13). As quatro situações são:

1- Área Industrial em Mutação e Diversificação: Macroárea de Estruturação Metropolitana (ex: bairro como Barra Funda e Mooca)

2- Área Residencial Horizontal em Processo de Adensamento: Macroárea de Qualificação da Urbanização Consolidada (ex: eixos ao longo da Avenida Faria Lima e Avenida Água Espreada)

3- Área de Interesse Social: Macroárea de Redução da Vulnerabilidade Urbana (ex: Glebas nas franjas da cidade, como em Guaianases e São Mateus)

4- Área que Permanece Grande: Comércio de grande porte e Indústrias Eixo de Estruturação da Transformação Urbana (ex: Avenida Aricanduva)



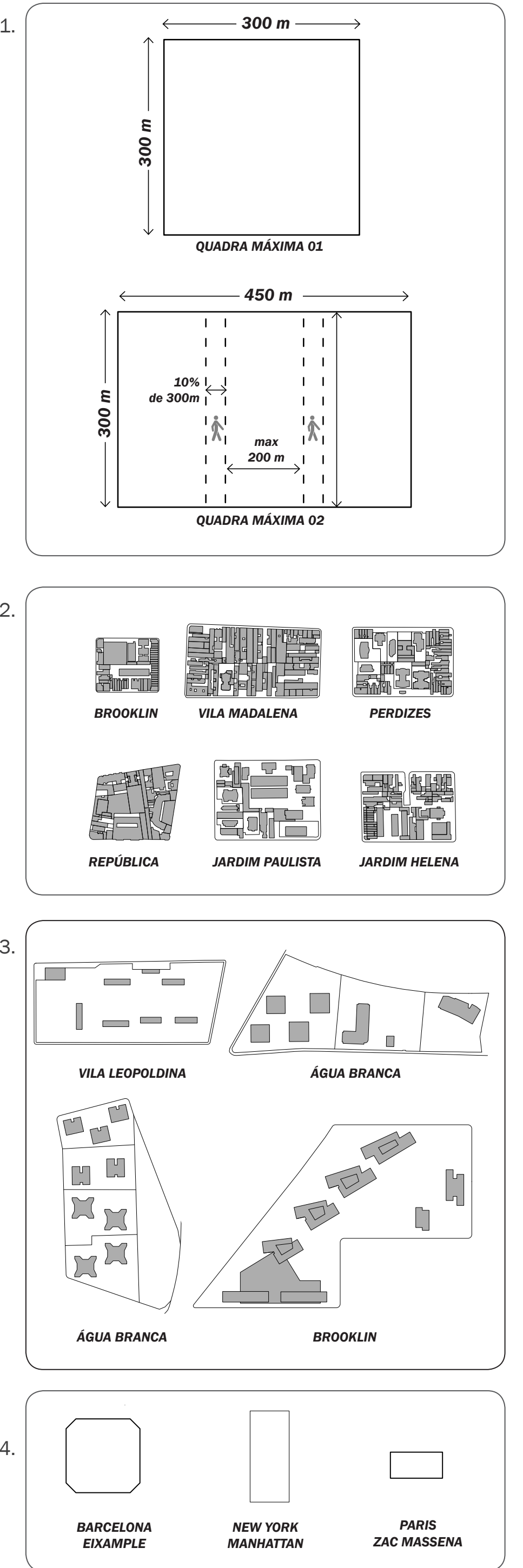
COMPARATIVO DE ESCALA URBANA

Atualmente a lei nº 9.413/81 determina quadras máximas com comprimento de até 450m, sendo que quadras com mais de 300m tem que ter circulação de pedestres a cada 200m.

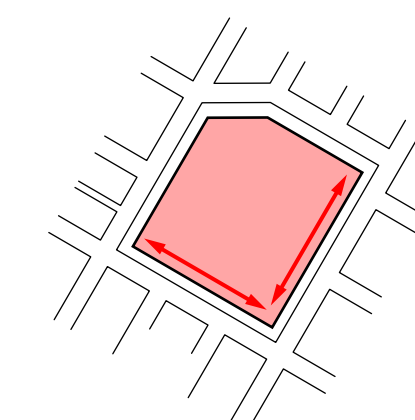
Conforme esquema abaixo podemos observar a desproporcionalidade de escala entre:

- 1 - As dimensões máximas de quadra permitidas pela lei
- 2 - Quadras tradicionais de alguns bairros em SP
- 3 - Os novos empreendimentos gerados a partir desta lei
- 4 - Quadras de cidades densas: Paris, Barcelona, New York

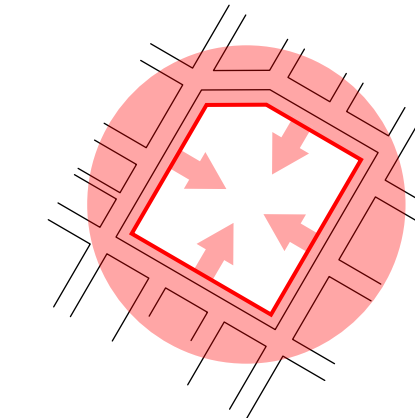
ESCALA GRÁFICA OS DESENHOS ABAIXO ESTÃO NA MESMA ESCALA



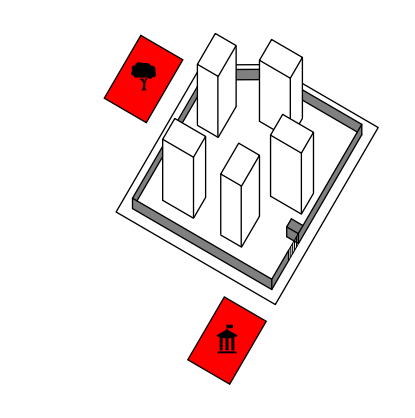
PROBLEMÁTICAS



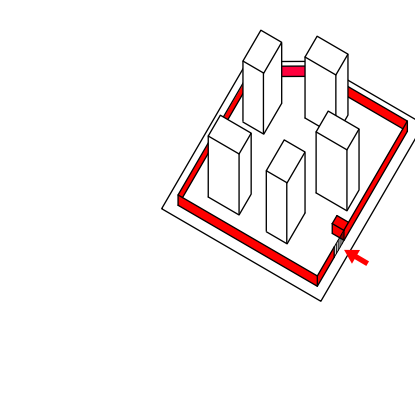
TAMANHO DE LOTE / QUADRA
Nota-se que, em geral, grandes lotes são implementados como empreendimentos únicos em quadras inteiras como, por exemplo, condomínios residenciais com várias torres. Estas grandes distâncias a serem vencidas geram calçadas desconfortáveis para pedestres.



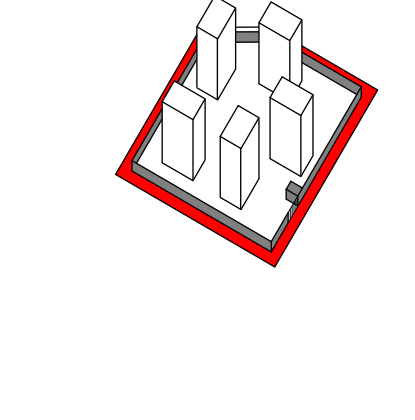
INEXISTÊNCIA DE RELAÇÃO COM O ENTORNO
Por serem implementadas como empreendimentos isolados, as grandes glebas, quando parceladas, relacionam-se pouco - ou nada - com o seu entorno. A legislação - tanto federal quanto municipal - não faz exigências específicas quanto a esse quesito, facilitando o aparecimento de condomínios alheios ao contexto urbano em que se encontram.



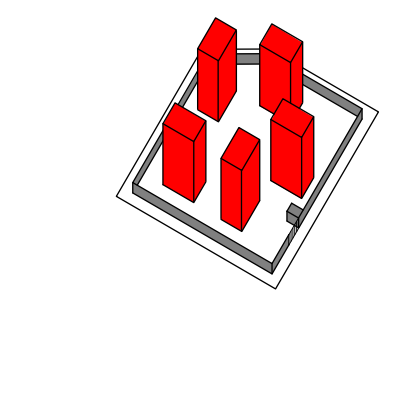
CONTRAPARTIDAS DESCONEXAS
As contrapartidas exigidas atualmente para empreendimentos com mais de 10.000m² (conforme Lei nº9.413/81), consistem basicamente em áreas verdes, áreas institucionais e sistema viário. Estas, no entanto, são implantadas de forma desconexa e alheia ao empreendimento e ao seu entorno. Normalmente encaradas como entraves ao empreendimento perdem seu potencial de qualificação urbana e social.



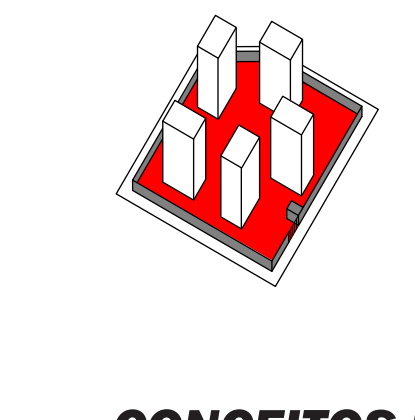
ACESSOS / MUROS CEGOS E EXTENSOS
O acesso ao interior da quadra é comprometido quando esta é implementada como um único condomínio. É comum que empreendimentos cerquem o perímetro do lote com muros ou gradis e centralizem portarias, prejudicando a permeabilidade das quadras e a vitalidade nas calçadas.



CALÇADA ESTREITA E MORTA
Muros extensos, quadras de grandes dimensões, acessos restritos e escassez de usos voltados para a rua transformam a calçada em espaço monótono e hostil para pedestres. A ausência de outros tipos de usos no térreo, integrados ao empreendimento, somente agravam essa situação. A falta de vitalidade as torna inseguras e pouco atrativas para moradores do bairro.



EDIFICAÇÃO ISOLADO NO LOTE
A tipologia mais comum para o uso residencial nesses lotes é o da torre isolada no lote. É um modelo econômico para o empreendedor, já que utiliza pouca circulação comum e cuja reprodução de pavimentos tipo representa uma redução de tempo e gastos. Porém, as edificações, tem pouca relação com a rua e a calçada, não só pela altura mas também devido ao recuo.



ÁREA DE USO COMUM PRIVATIVO/ ISOLAMENTO DO CONVÍVIO PÚBLICO
O Decreto nº45.817/2005 define a obrigatoriedade de espaços de uso comum descoberto com no mínimo 5m² por unidade. Esta obrigatoriedade vigente estimula terraços fechados e isolados do espaço público.

CONCEITOS BÁSICOS

