

# ENSAIOS URBANOS PARÂMETROS GERAIS para qualificação urbana

Apresentamos os parâmetros gerais para qualificação urbana de glebas e grandes lotes. Estes parâmetros podem ser definidos como **obrigatoriedades** ou **incentivos** a serem aplicados de forma geral nos novos empreendimentos a fim de proporcionar o desenvolvimento e ordenação de forma mais coesa e democrática. Os parâmetros servem de subsídio à municipalidade e à sociedade para avaliar se as propostas urbanísticas apresentadas pelo realizador do empreendimento atendem requisitos de qualificação urbana. Estas análises deverão ocorrer a partir de processo participativo da municipalidade e da sociedade civil.

A seguir os parâmetros **obrigatórios** estão representados em azul e os **incentivados** em vermelho.

## REVISÃO DA REGULAMENTAÇÃO



OBRIGAR

Conforme previsto na lei vigente lei n° 9.413/81, os terrenos com área maior superior a 10.000m<sup>2</sup> estão sujeitos a parcelamento e consequentemente terão necessariamente que cumprir obrigatoriedades e contrapartidas. Propomos a seguir revisão destes parâmetros a partir da inclusão da Cota Solidária e revisão das porcentagens nas contrapartidas, além da definição de critérios de implantação e interpretação destas. Esses critérios deverão ser avaliados pela municipalidade e por diagnóstico participativo. Essas obrigações tem o intuito de assegurar a qualidade urbana e social e promover o debate sobre uma cidade mais digna.



INCENTIVAR

## AUMENTO DE POTENCIAL CONSTRUTIVO [COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO]

Para os terrenos com área a partir de a 5.000m<sup>2</sup> ou que ocupem 50% ou mais da quadra na qual esteja inserido, a estratégia não é somente de obrigatoriedades, mas também de incentivos. O intuito é fazer com que o empreendedor seja incentivado a criar espaços de uso público, sendo mais ativo no processo desenvolvimento urbano, afim de tornar a cidade mais interessante, mais fluida e coesa. Caso o empreendedor venha a oferecer alguma contrapartida (conforme exemplos citados adiante) receberá como incentivo, maior potencial construtivo. Por exemplo, se o CA básico determinado no plano regional for igual a 1, ele poderá ser atingido o CA máximo sendo acrescido de duas maneiras: através da compra/aquisição de potencial construtivo ou através da realização de contrapartidas, sendo que esses dois coeficientes podem ser somados.

ex. CA MÍNIMO = 1 > CA PAGO (COMPRA/AQUISIÇÃO DE POTENCIAL CONSTRUTIVO) = +2 > CA MÁXIMO = 6 = 2+2+2  
 CA BÁSICO = 2 > CA COMPENSADO (CONTRAPARTIDAS) = +2 > NOS EIXOS DE ESTRUTURAÇÃO DA TRANSFORMAÇÃO URBANA E NAS OUC

### GERAR MAIS PERMEABILIDADE DE FLUXOS

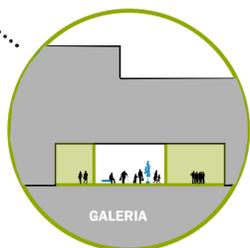
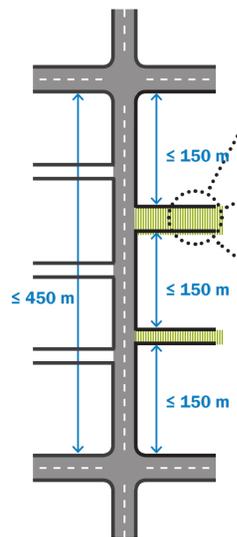
Quadras de dimensão excessiva, isoladas do espaço público e sem permeabilidade de fluxos geram paisagens monótonas, espaços não vigiados, sem segurança e sem vida.



Para garantir a permeabilidade dos fluxos e a qualidade do percurso, propomos a alteração dos parâmetros definidos na lei N° 9.413/81, que determina quadras máximas com comprimento até 450m, sendo que quadras com mais de 300m tem que ter circulação de pedestres a cada 200m.

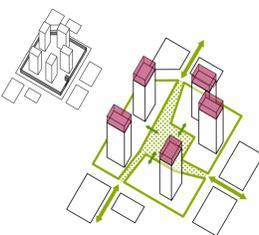
Propomos a distância máxima a ser percorrida pelo pedestre seja de 150m e a distância máxima entre vias seja de 450m. Desta forma, promovemos uma escala mais humana de percurso e dimensão de quadra, além de proporcionar peatonais livres dos veículos motorizados, garantindo a segurança e convivência.

As vias de pedestre devem seguir uma das 3 tipologias a seguir, e devem obrigatoriamente ter acesso público.



TIPOLOGIAS DE TRAVESSIAS / PERMEABILIDADE DE PEDESTRE

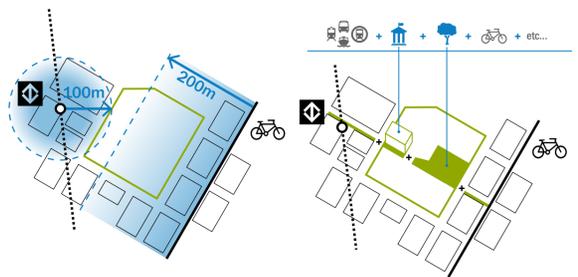
São Paulo é carente de áreas verdes, espaços públicos e áreas de convivência. Desta forma propõe-se um incentivo ao empreendimento que criar áreas de uso público ao invés de áreas de uso comum privado. O Decreto N° 45.817/2005 define a obrigatoriedade de espaços de uso comum descoberto com no mínimo 5m<sup>2</sup> por unidade. Esta obrigatoriedade vigente estimula térreos fechados e isolados do espaço público. Desta forma propomos a anulação desta obrigatoriedade caso a área equivalente for destinada a uso público, ligada ao contexto urbano, e, como incentivo esta área pode ser convertida em potencial construtivo adicional (C.A. COMPENSADO).



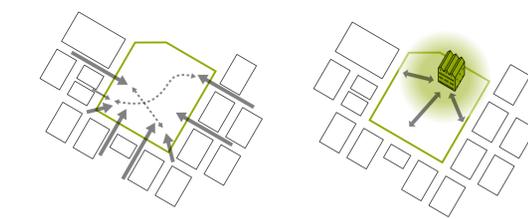
### CONECTIVIDADE AO CONTEXTO URBANO

As contrapartidas obrigatórias atualmente aos lotes passíveis de parcelamento estipulam porcentagens mínimas de áreas verdes, institucionais e viário. Estes espaços são frequentemente encarados como entraves pelos promotores imobiliários e implantados de forma negligente ao espaço urbano. Os critérios atuais não subsidiam o impedimento deste cenário. Portanto propomos os seguintes critérios, a fim de garantir o mínimo de conectividade ao contexto urbano. Critérios subjetivos poderão ser questionados dentro de processo participativo.

- > Ligação obrigatória a estação de transporte público situada num raio de 100m : criar circulação agradável e eficiente que facilita seu acesso.
- > Ligação obrigatória a ciclovia existente situado num raio de 200m
- > justaposição obrigatória de espaços de uso público = papel estruturador das contrapartidas propostas



- > Continuidade de percursos existentes
- > Ligação as ruas existente
- > ligação ao patrimonio existente



> incentivar o empreendedor a incorporar dentro do projeto uma área institucional a ser definida pelo poder público. Esse equipamento (ex : escola, creche...) terá área descontada do terreno a ser doado como contrapartida. O empreendedor ganha área construtiva e o poder público dispõe de um equipamento pronto e interligado, incorporado, ao projeto.

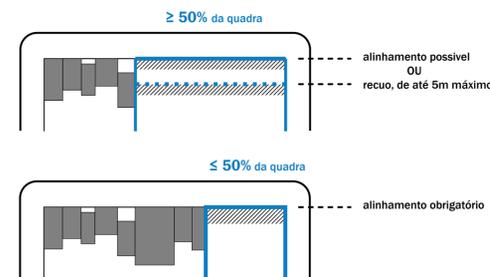


Precisa da gestão pública uma definição metódica das necessidades de equipamento e fornecer uma programação e especificação desse equipamento. O cálculo de equivalência entre m<sup>2</sup> de terra a construir e imóvel é da responsabilidade do poder público.

### QUALIFICAR O ESPAÇO DA RUA E A CALÇADA

A intervenção em grande extensão ou totalidade de uma quadra pode potencializar ou extenuar a vida urbana na rua e na calçada. Para garantir estes atributos seguem os seguintes parâmetros. Atualmente não é possível proibir que o proprietário feche o recuo, conforme inscrito no código civil (Código Civil, Lei Federal 10.406/02, Seção VI : Dos Limites entre Prédios e do Direito de Tapagem), porém esse recuo pode ter requisitos mínimos exigidos para sua qualificação assim como incentivos para que assumam uso público ou fachada ativa.

- > Princípio de predominância para obrigação de alinhamento a calçada
- > Recuo máximo de 5m



- > Implantação de fachada(s) em pelo menos 50% do comprimento da frente do lote :



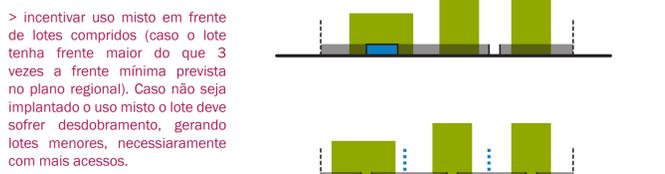
> características específicas para muros/gradis : limitação da altura máxima + aumento na % de transparência mínima + exigência de áreas arborizadas atrás do fechamento.



- > incentivos para ter uma frente de lote ativa : uso complementar, limitação da altura de muros, número de sobressolos, etc :



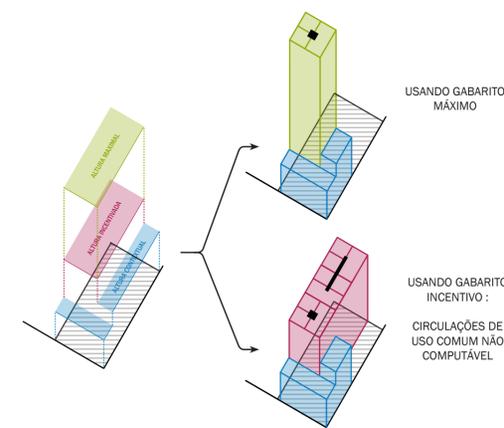
- > Garagens em sobressolo necessariamente não são permitidas no alinhamento de vias ou espaços públicos. Esta devem estar à traz de algum outro uso, adjacente à calçada, como uso comercial/institucional.



### PARA UMA DIVERSIDADE DE TIPOLOGIAS E DE USOS

Os grandes empreendimentos tendem à uniformidade de implantação, uso, ocupação, tipologia e padrão das unidades habitacionais. Gerando uma cidade monótona e pouco diversificada socialmente, programaticamente e paisagisticamente.

Propõe-se três parâmetros de gabarito:  
 > respeitar gabarito máximo previsto no plano regional.  
 > respeitar gabarito contextual = faixa de 5m de articulação ao contexto urbano na frente de lote. Referência ao lote vizinho.  
 O gabarito contextual pode constar ou não nos planos regionais, e pretende articular as edificações ao longo do tempo e criar escala mais humana à cidade.  
 > gabarito incentivado (circulações não computáveis + aumento da taxa de ocupação) para incentivar diferentes formas de composição de edifício, tipologias diversas.  
 A coexistência entre o gabarito máximo e o incentivado permite flexibilidade à implantação dos edifícios e pretende diversificar a paisagem urbana.



> Quando o terreno for maior que 10 000m<sup>2</sup> será necessário o seu parcelamento, gerando as seguintes contrapartidas : 15% de vias, 15% de áreas verdes, 5% de uso institucional, 5% de Habitação de Interesse Social (Cota Solidária). Sendo que parte da porcentagem destinada para vias pode ser transferida para área verde, uso institucional ou habitação de interesse social, desde que a permeabilidade de fluxos mínima esteja garantida.

> Deve ser feito levantamento dos usos térreos existentes, que poderão ser realocados dentro do próprio empreendimento, mantendo-se preferencialmente no térreo, ou serão transformadas em contrapartidas a definir através do diagnóstico.

> Quanto a variação da tipologia da unidade habitacional, instrumentos como a Cota Parte e Cota Solidária garantem um mínimo de diversidade social disperso na cidade.

> incentivar e permitir unidades multiuso nas operações habitacionais para possibilitar a convivência e oportunidades. As unidades multiuso são unidades habitacionais de uso misto alidas a pequenos comercios ou serviços

