

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 10.000m² 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 5.000m² ou que ocupem 50% ou mais da quadra na qual esteja inserido, a estratégia não é somente de obligatoriedades, 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

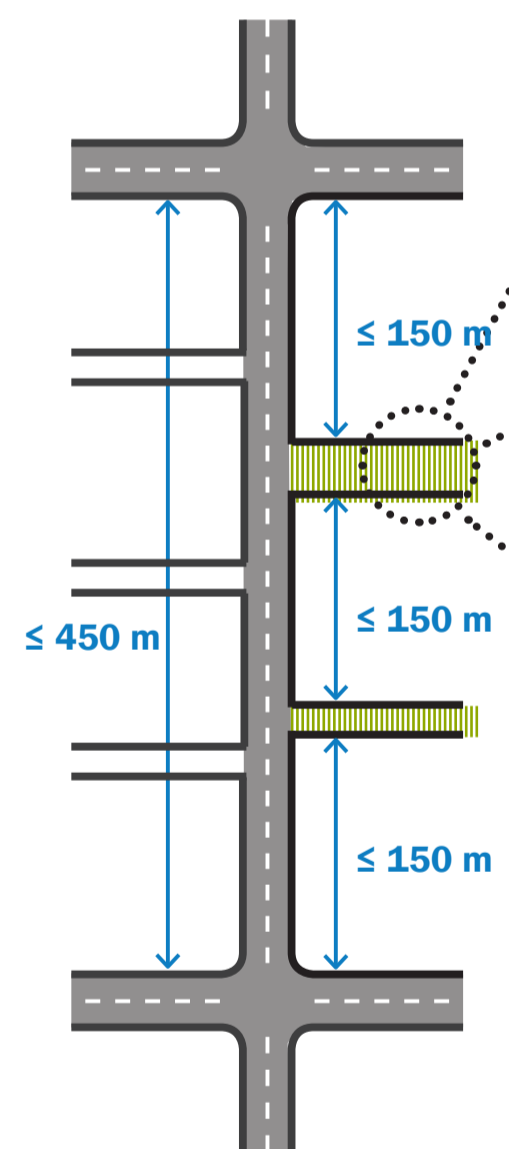
Quadras de dimensão excessiva, isoladas do espaço público e sem permeabilidade de fluxos geram paisagens monótonas, espaços não vigiados, sem segurança e sem vida.



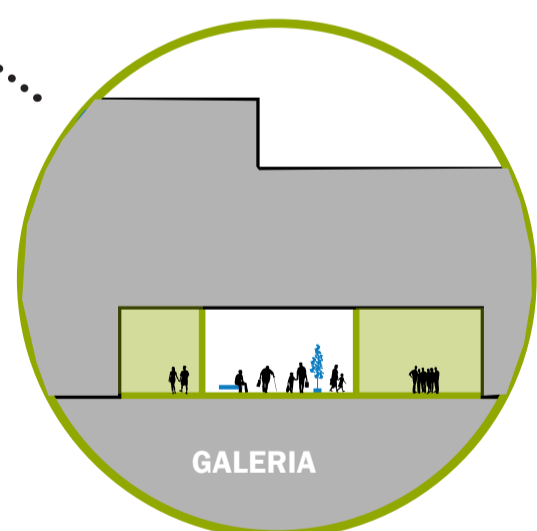
Para garantir a permeabilidade dos fluxos e a qualidade do percurso, propomos a alteração dos parâmetros definidos na lei N° 9.413/81, que determina quadras máximas com comprimento até 450m, sendo que quadras com mais de 300m tem que ter circulação de pedestres a cada 200m.

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.



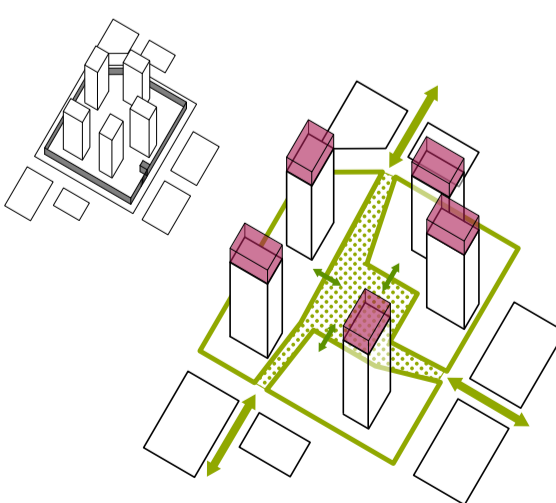
PRINCÍPIO DAS PERMEABILIDADES MÍNIMAS APLICADO A UMA QUADRA



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 obligatoriedade de espaços de uso comum descoberto com no mínimo 5m² por unidade. Esta obligatoriedade vigente estimula terrenos fechados e isolados do espaço público.

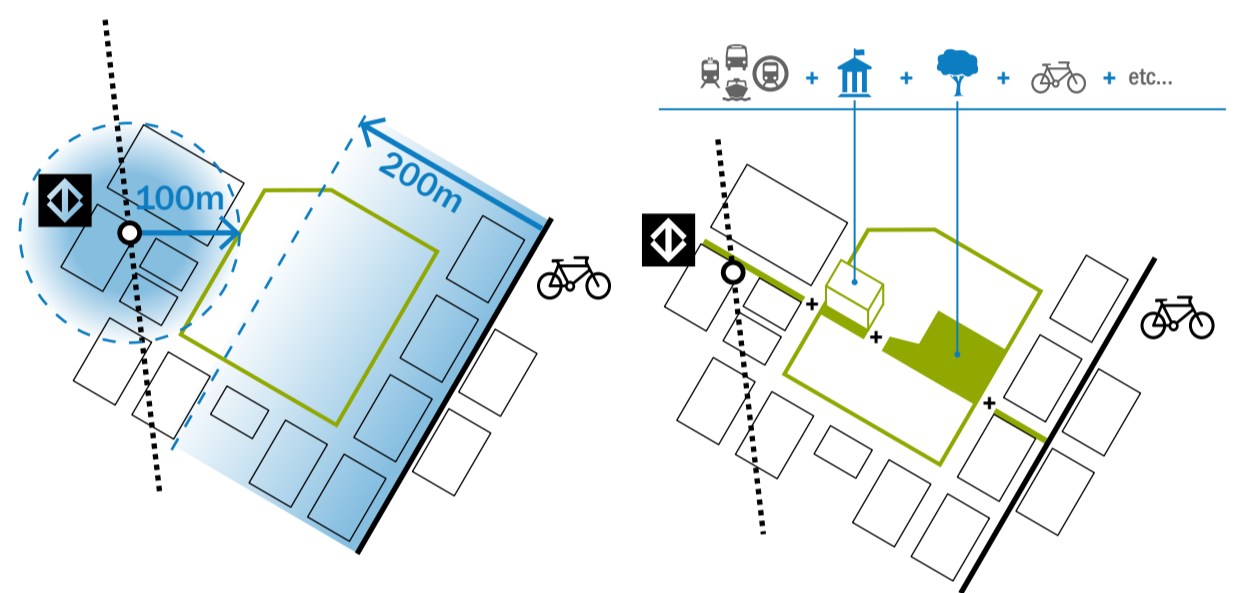
Desta forma propomos a anulação desta obligatoriedade caso a área equivalente for destinada a uso público, ligada ao contexto urbano, e, como incentivo esta área pode ser convertida em potencial construtivo adicional (C.A. COMPENSADO).



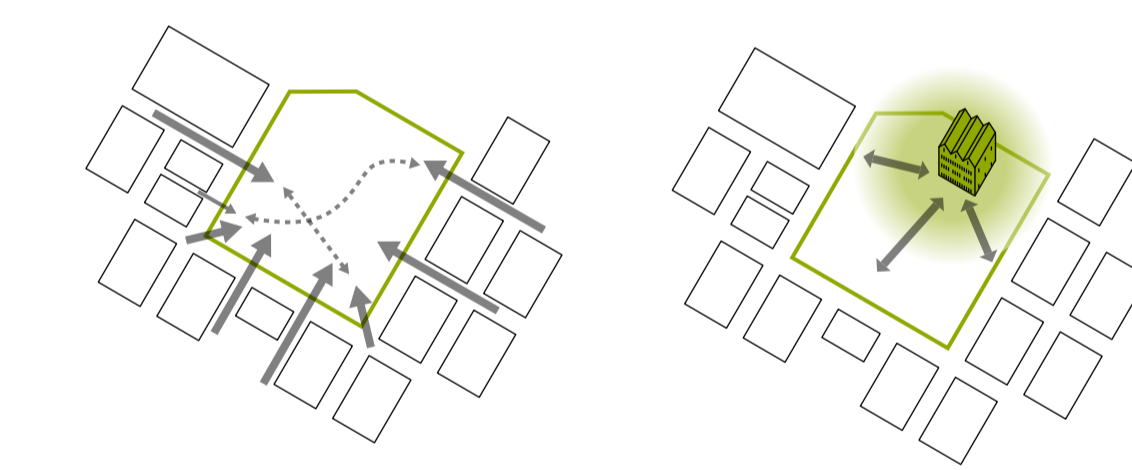
CONECTIVIDADE AO CONTEXTO URBANO

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.

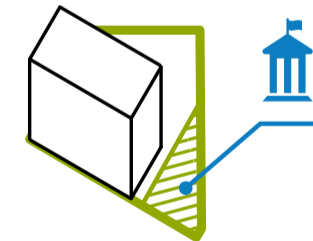
- > Ligação obrigatória a estação de transporte público situada num raio de 100m : criar circulação agradável e eficiente que facilita seu acesso.
- > Ligação obrigatória a ciclovia existente situado num raio de 200m
- > justaposição obrigatória de espaços de uso público = papel estruturador das contrapartidas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



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

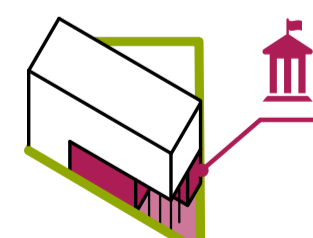


> incentivar o empreendedor a incorporar dentro do projeto uma área institucional a ser definida pelo poder público.



Contrapartida obrigatória de doação de 5% de terreno destinado a área institucional.

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.



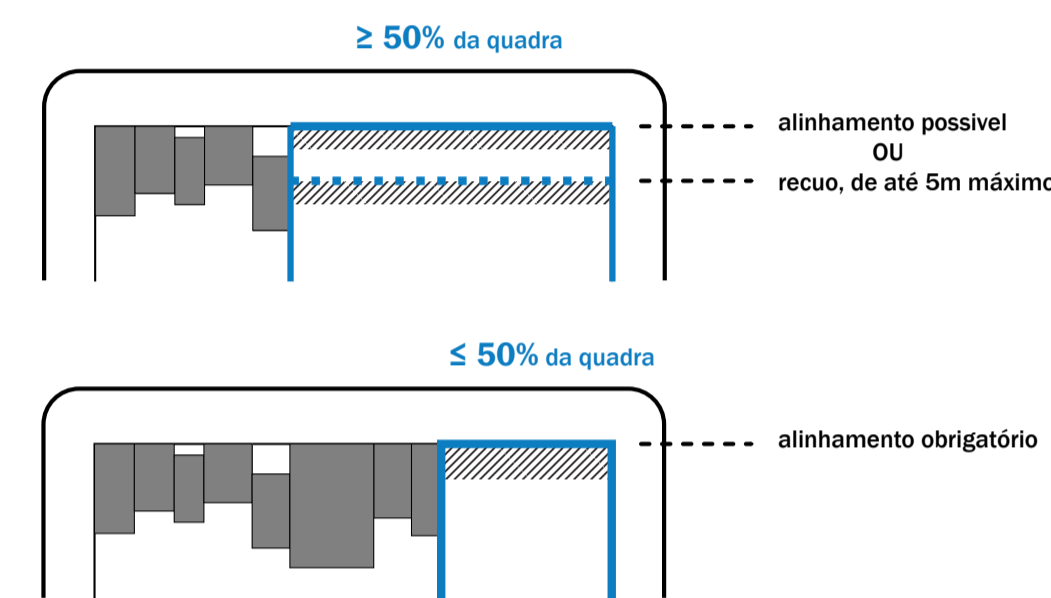
Equivalência da contrapartida fundiária em imóvel construído e doado ao poder público.

Precisa da gestão pública uma definição metódica das necessidades de equipamento e fornecer uma programação e especificação desse equipamento. O cálculo de equivalência entre m² 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.

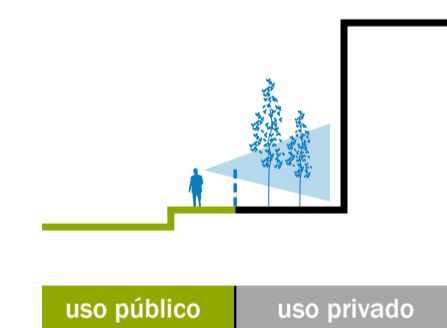
- > Princípio de predominância para obrigação de alinhamento a calçada
- > Recuo máximo de 5m



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



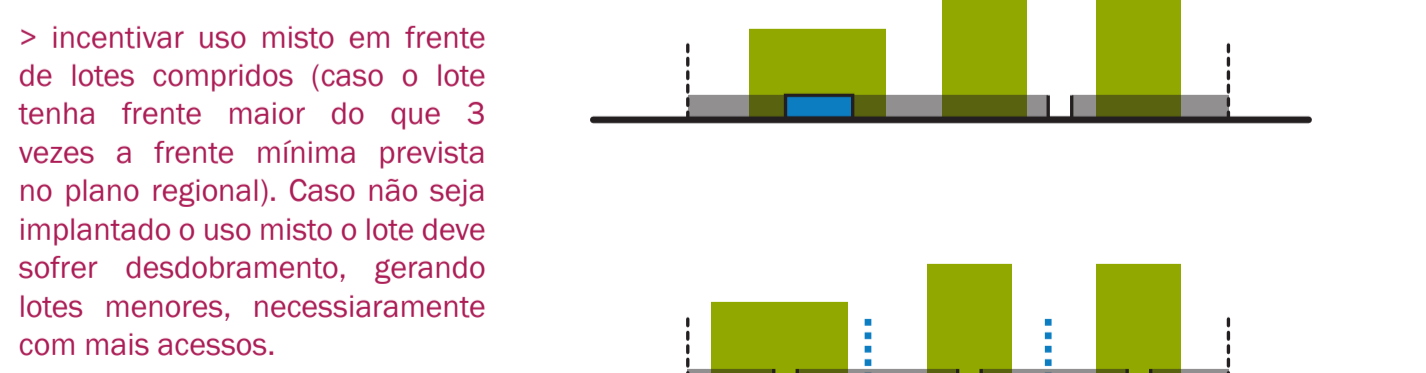
- > características específicas para muros/gradis : limitação da altura máxima + aumento na % de transparência mínima + exigência de áreas arborizadas atrás do fechamento.



- > 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.



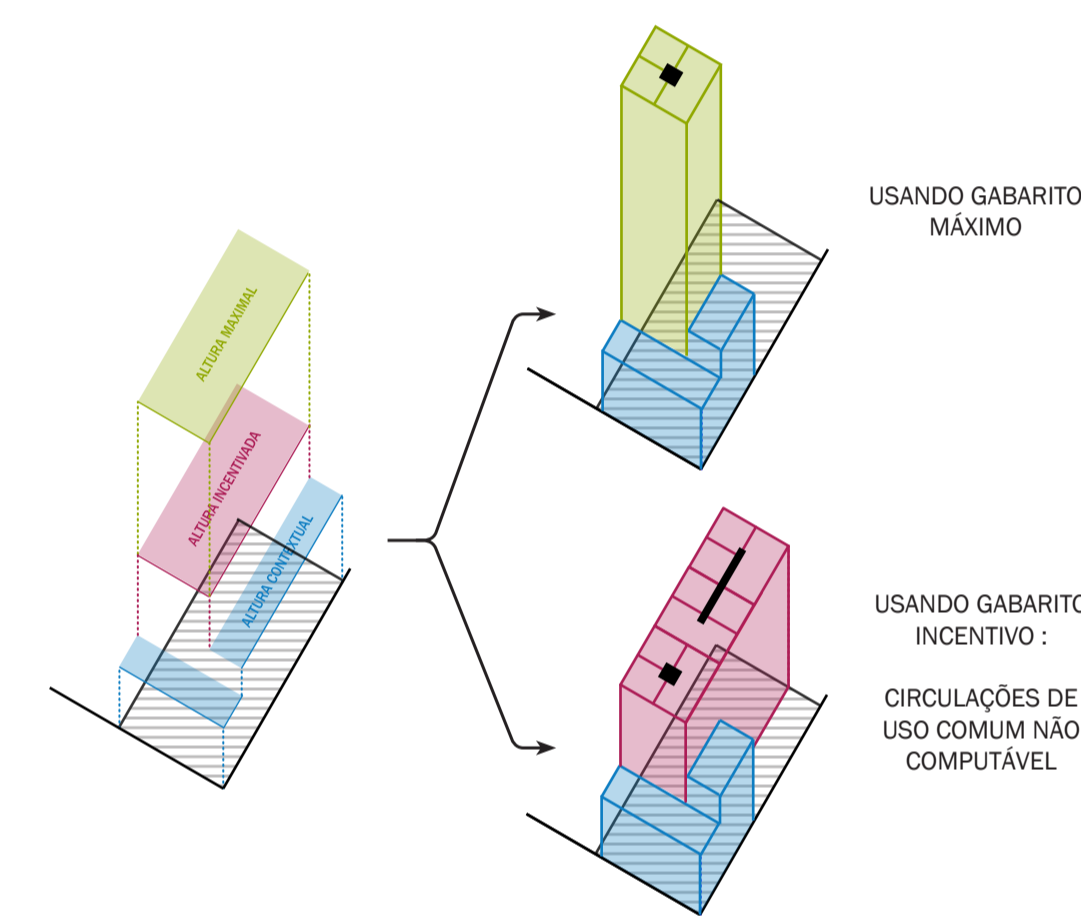
PARA UMA DIVERSIDADE DE TIPOLOGIAS E DE USOS

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.
- > 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 000m² 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

