

LOTES E QUADRAS DE GRANDES DIMENSÕES NA ÁREA DA OPERAÇÃO URBANA MOOCA-VILA CARIOCA: ZONEAMENTO X DIRETRIZES DA OPERAÇÃO

CONTEXTO

A OUC Mooca - Vila Carioca é uma proposta de transformação urbana que visa a requalificação de uma região do município de São Paulo. O perímetro da OUC caracteriza-se, em sua maioria, por quadras e lotes de grandes dimensões, a maioria advinda do parque industrial que se instalou na região a partir da década de 1950, que resultou num desenho urbano desfavorável, sobretudo aos pedestres. As quadras de grande extensão são pouco permeáveis à circulação, com carência de conexões viárias e calçadas estreitas. Há, ainda, barreiras físicas presentes na paisagem, representadas pela atual linha férrea, pela Avenida do Estado e o Rio Tamanduateí, que determinam a divisão longitudinal da região em áreas distintas, ocasionando a dificuldade de transposição entre os setores, falha na continuidade do tecido urbano e distanciamento das fun-

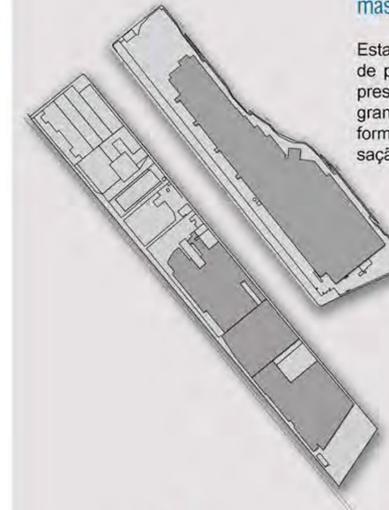
ções urbanas. Esta região de características singulares, com baixa densidade demográfica, escassez de áreas verdes e problemas estruturais de drenagem, necessita de atenção para sua modificação. Para orientar esta transformação, desenvolvemos estudos baseados na proposta de revisão da Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo (LPUOS), no Plano Diretor Estratégico (PDE 2014) em questionamentos da Lei 9413/81 (Parcelamento do Solo), com o objetivo de sugerir a alteração de índices urbanísticos, parcelamento do solo e incentivar novas construções e novos usos, através de novos parâmetros que possam gerar uma cidade mais favorável ao pedestre, e qualificar o desenho urbano dos espaços públicos a partir da sua relação com os espaços privados. O diagnóstico da região estudada identificou diferentes tipos de grandes quadras existentes, os quais constituem subsídios potenci-

ais de transformação. Além dos problemas comuns às quadras de grande dimensão, a sua relação direta com elementos como a ferrovia, o rio e a via expressa, bem como com o patrimônio construído, caracterizaram quatro situações: a quadra massivamente ocupada, a quadra com permeabilidade possível nas quatro faces, a quadra com permeabilidade comprometida em uma das faces, a quadra com permeabilidade comprometida em duas faces. As propostas de desenho urbano e parâmetros urbanísticos para as quadras têm como objetivo contribuir para uma melhor qualidade urbana, ambiental e paisagística.

CARACTERIZAÇÃO DAS QUADRAS

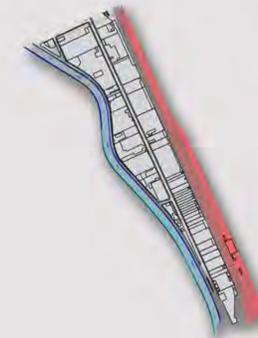
quadra tipo 1: massivamente ocupada

Esta quadra apresenta problemas de permeabilidade para o pedestre e para os veículos devido à presença de edificação fechada ao longo de sua grande extensão. Nos passeios, os longos muros formam barreiras contínuas e geram sensação de insegurança.



quadra tipo 2: permeabilidade comprometida em duas faces

A quadra 2 é definida pelo encontro de duas barreiras em sua extensão, uma via de circulação intensa e a linha férrea. Os lotes atendem ao estímulo gerado pelo uso das barreiras e o caráter de suas edificações também são de um único tipo de uso. Como nos casos anteriores os centros das quadras são ocupados e praticamente intransitáveis com pouca ou nenhuma permeabilidade.



quadra tipo 3: permeabilidade comprometida em uma face

A quadra tipo 3 possui uma barreira, como uma via arterial com fluxo intenso de veículos ou a ferrovia. Neste caso, as edificações ocorrem com um uso predominante e com dificuldades de ligação e permeabilidade entre as vias que a circulam. A quadra não propõe edifícios de uso misto para manter a fachada ativa e convidativa aos transeuntes e veículos.



quadra tipo 4: permeabilidade possível nas quatro faces

A quadra é cercada por vias em todos os lados e apresenta edificações de usos exclusivos como residencial ou industrial, que foram implantados nos lotes de maneira desorganizada sem conceder ligação entre as vias tanto para pedestres quanto para veículos. Poucas áreas permeáveis. A relação com a calçada é prejudicada ao longo da quadra, pois possui desigualdade nas larguras e tratamentos irregulares.

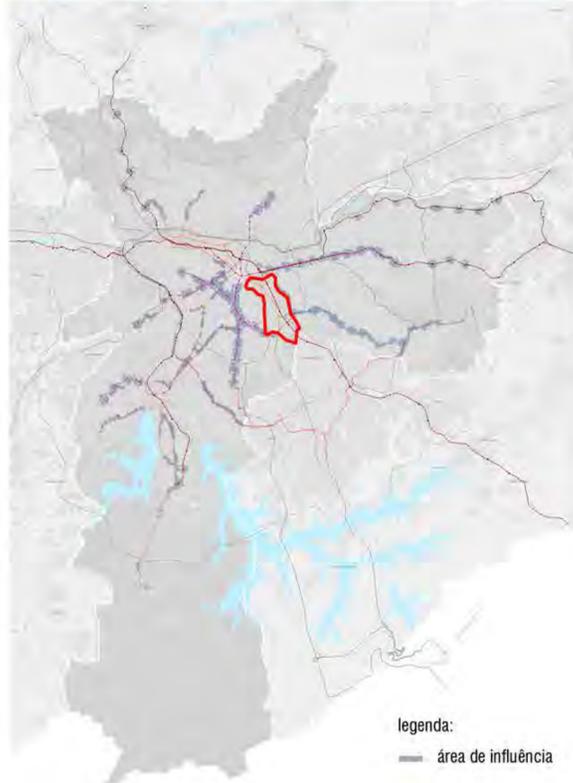
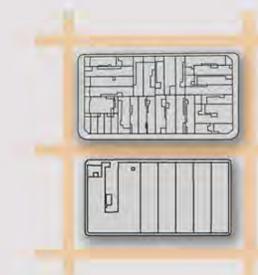
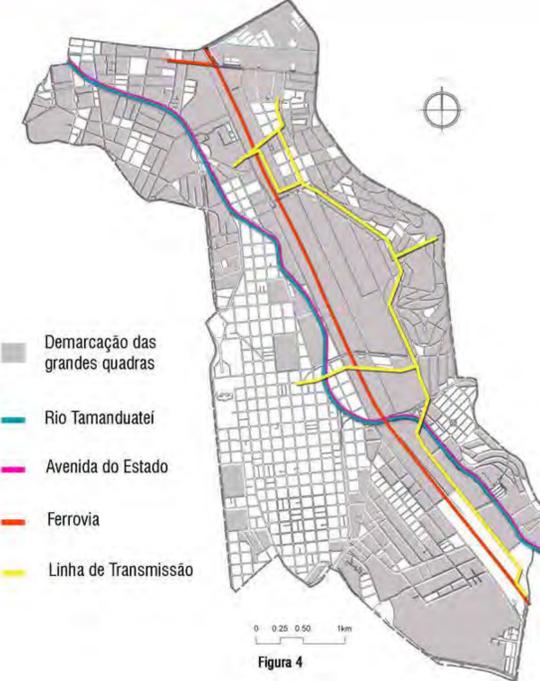
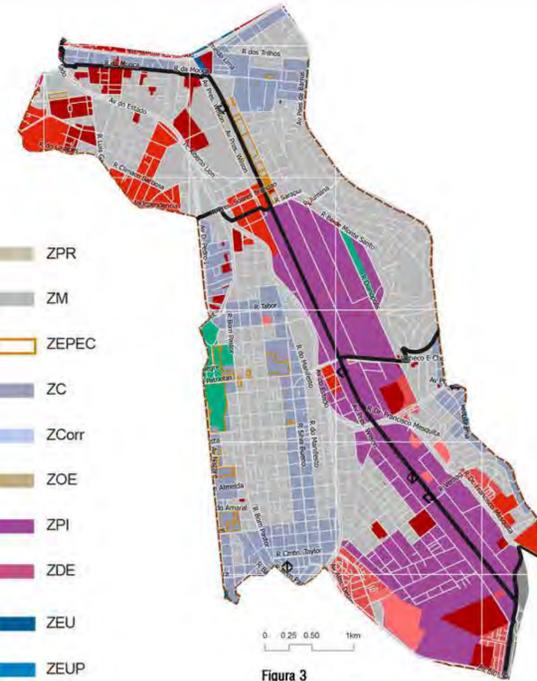


Figura 1
Fonte: PMSP 2014

Zonas	
ZEPAM	ZPR
ZEP	ZM
ZPDS	ZEPEC
ZRA	ZC
ZEIS-1	ZCorr
ZEIS-2	ZOE
ZEIS-3	ZPI
ZEIS-4	ZDE
ZEIS-5	ZEU
ZER	ZEUP



EIXOS DE ESTRUTURAÇÃO DA TRANSFORMAÇÃO URBANA/ SETORES ESTRATÉGICOS PARA A TRANSFORMAÇÃO DA OUC/ PARCELAMENTO USO E OCUPAÇÃO DO SOLO NO PERÍMETRO ESTUDADO

Na Figura 1 - Eixos Estruturadores do Plano Diretor Estratégico -2014, observa-se que a área da Operação Urbana Mooca-Vila Carioca não é caracterizada como eixo estruturador. A localização da região em uma Operação Urbana justifica a ausência da sua inserção num eixo estruturador, ao passo que contempla abertura de possibilidades para outros parâmetros de cunho específico para a promoção do desenvolvimento da área. Se os Eixos de Estruturação da Transformação Urbana são a base do modelo de desenvolvimento urbano proposto pelo PDE-SP 2014, que tem como premissa potencializar o aproveitamento do solo ao longo das principais infraestruturas de mobilidade metropolitana, as áreas das OUC se somam a esta estratégia de transformação, tendo como base a relação proveitosa entre o adensamento, a diversidade social e de funções urbanas e o aproveitamento das infraestruturas de mobilidade.

Assim sendo, a análise considera os estudos e as diretrizes para a Operação Urbana Mooca-Vila Carioca (OUCMVC) já elaborados pelo Consórcio CMVC e pela PMSP, que demarcam ao longo do fundo de vale do rio Tamanduateí e da orla ferroviária que o acompanha, áreas de transformação incentivada na forma de eixo, com desenho e estratégia de transformações análogos aos propostos pelas áreas de influência ao longo dos eixos estruturadores do PDE 2014.

O eixo constituído pelas áreas de transformação incentivada da OUCMVC associa as intervenções prioritárias à definição de setores distintos quanto a sua caracterização funcional, conforme expressa a legenda da Figura 2. (mapa dos polos do RIMA). A proposta de revisão da LPUOS define as zonas de usos e ocupação no perímetro da OUCMVC. A análise do zoneamento proposto para a área frente aos setores demarcados pelo RIMA (conjunto de polos) resultou em diretrizes que conciliam as discrepâncias pontuais entre a demarcação das zonas e o ideal de desenvolvimento objetivado pelos setores da OUCMVC.

Mapa RIMA setores de intervenção

- polo cultural de entretenimento
- polo produtivo de negócios
- polo logístico
- polo equipamentos regionais e habitação de interesse social
- bairros renda média/baixa
- bairros renda média/alta

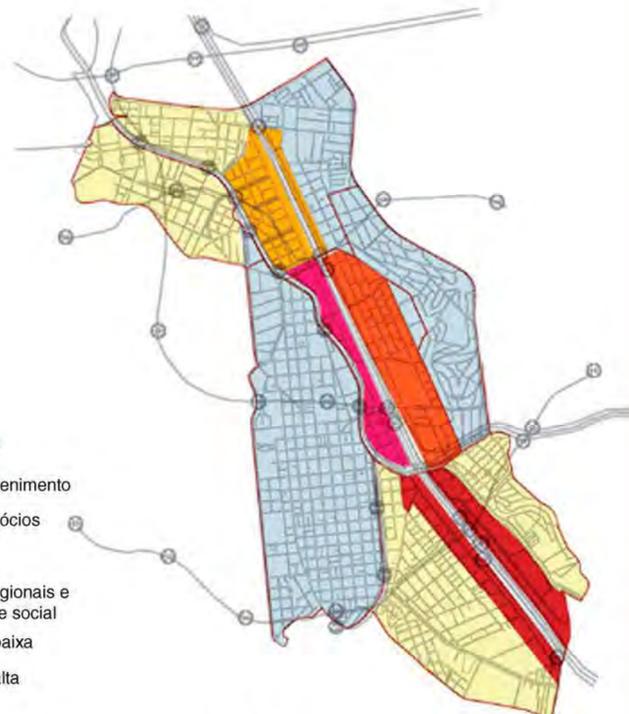
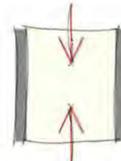


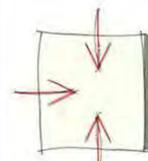
Figura 2
Fonte: PMSP 2014



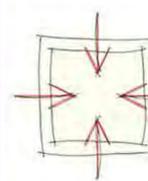
Quadras Tipo 1:
Massivamente Ocupada
Edificações de grande porte que ocupam a dimensão do lote quase em sua totalidade.



Quadras Tipo 2:
Permeabilidade comprometida em duas faces
A quadra tem continuidade limitada por duas barreiras em duas de suas faces dadas pelo contato direto com a linha férrea, a via expressa que margeia o rio e/ou a faixa não edificante da linha de transmissão.



Quadras Tipo 3:
Permeabilidade comprometida em uma face
A quadra apresenta barreira à permeabilidade em uma das faces pelo contato com a via expressa, a ferrovia, ou a faixa não edificante da linha de transmissão.



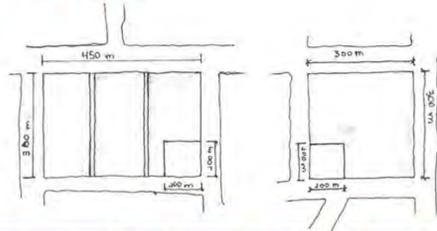
Quadras Tipo 4:
Permeabilidade possível nas quatro faces
A quadra é cercada por vias em todas as faces, podendo apresentar edificações de uso residencial ou industrial.

LOTES E QUADRAS DE GRANDES DIMENSÕES NA ÁREA DA OPERAÇÃO URBANA MOOCA-VILA CARIOCA: ZONEAMENTO X DIRETRIZES DA OPERAÇÃO

REVISÃO DOS PARÂMETROS LEGAIS

LEI nº9. 413/81

Dispõe sobre o tamanho máximo da quadra sem a necessidade de passagem de pedestre: 300 x 300m. Segundo esta lei, o comprimento das quadras não pode ser superior a 450m, sendo que as quadras com mais de 300m devem contar com via de circulação de pedestres a cada 200m, com largura igual ou superior a 10% do comprimento da passagem, observando o mínimo de 8m. A lei também aponta que quadras com área superior a 10.000m² devem oferecer contrapartidas, na forma de áreas verdes e institucionais.



relação entre quadra máxima possível sem passagem de pedestre pela legislação vigente e o tamanho da quadra tradicional paulistana.

APONTAMENTOS SOBRE O TAMANHO DAS GLEBAS E LOTES NO PDE 2014

O lote máximo deverá ter área até 10.000m². Acima desta área exige-se o parcelamento, considerando como exceção deste regramento as áreas e usos (clubes, cemitérios, parques) que não necessitam parcelamento pela LPUOS. A Proposta Inicial do Zoneamento prevê dimensões máximas de frente de lote entre 150m a 300m.

PROPOSTA DE REGULAMENTAÇÃO

Considerando as propostas da revisão da LPUOS e a Lei nº 9413/81, para as dimensões de lote máximo em áreas urbanas que requerem o parcelamento, tem-se a seguinte proposição:

Dimensões máximas para quadra em ZM, ZEIS, ZEPEC e ZC:

Lote máximo = 10.000m²

Quadra máxima: 10.000m²

Frente máxima de lote = 150m em ZM, ZEIS e ZPI (polo cultural de entretenimento, polo produtivo de negócios, polo equipamentos regionais e habitação de interesse social)

Justificativa para frente máxima de 150m: O lote máximo de 10.000 m² inviabiliza a dimensão máxima de frente de 300 m, pois acarretaria um desenho de lote pouco interessante para o uso proposto no zoneamento.

DIMENSÕES MÁXIMAS E NOVOS PARÂMETROS PARA OS 4 TIPOS DE QUADRA ELENCADOS

QUADRAS EM ZPI

Foram identificadas duas características distintas do Zoneamento Predominantemente Industrial (ZPI) presentes na região da OUCMVC, em decorrência da sua localização e caracterização territorial, determinada pelos setores de intervenção presentes do Relatório de Impacto Ambiental (RIMA OUCMVC).

Desta forma, determinam-se dois parâmetros para os lotes de grande dimensão presentes na região da OUC.

Para ZPI localizado nos polos: cultural de entretenimento, produtivo de negócios, equipamentos regionais e habitação de interesse social, entendem-se como uma região de transição entre as Zonas Mistas (ZM) e ZPI localizadas no polo logístico. Para estes polos, o uso industrial é predominante, complementado por usos residenciais e atividades não residenciais não incomodadas.

Para ZPI localizado no polo logístico, há a restrição de usos residenciais e o estímulo de uso de atividade industrial através de atividades econômicas com o intuito de resguardar territórios para atividades produtivas e logísticas.

ZPI em polo cultural de entretenimento, polo produtivo de negócios, polo equipamentos regionais e habitação de interesse social

Frente máxima de 150m, lote máximo de 10.000m², passagem de pedestre a cada 150 m. Contrapartidas para lotes com dimensão superior a 5.000m²: mínimo de 20% de fruição, mínimo de 20% de taxa de permeabilidade, máximo de 25% de vedação de testada de lote com muro, estimular a diversidade de usos permitindo usos residenciais verticais (R2V), atividades não residenciais não incomodadas (nR1) (não poluentes, não ruidosas e com possibilidade de convivência próximo a áreas habitacionais) e atividade industrial, não incômodo, compatível à vizinhança residencial no que diz respeito às características de ocupação dos lotes, de acesso, de localização, de tráfego, de serviços urbanos e aos níveis de ruído, de vibração e de poluição ambiental (Ind - 1 a) e atividades industriais de forma integrada aos bairros e incentivar atividades produtivas relacionadas à inovação e tecnologia.

ZPI em polo logístico

Manter os parâmetros vigentes para ZPI e atribuir intervenções pontuais: frente máxima de 300m e contrapartida de 15% de área verde pública para lotes acima de 10.000m². Estimular o uso de atividade industrial, não incômodo, compatível à vizinhança residencial no que diz respeito às características de ocupação dos lotes, de acesso, de localização, de tráfego, de serviços urbanos e aos níveis de ruído, de vibração e de poluição ambiental (Ind - 1 a) e atividades industriais de forma integrada aos bairros e incentivar atividades produtivas relacionadas à inovação e tecnologia.

QUADRAS EM ZM E ZEIS

Desestimular a existência de grandes lotes. Contrapartidas para lotes com dimensão superior a 2.500 m²: mínimo de 10% de fruição, mínimo de 20% de taxa de permeabilidade e fachada ativa. Estimular o uso residencial vertical (R2V), atividades não residenciais não incomodadas (nR1) (não poluentes, não ruidosas e com possibilidade de convivência próximo a áreas habitacionais) e uso residencial através de EHS e EHMP.

INCENTIVOS E CONTRAPARTIDAS

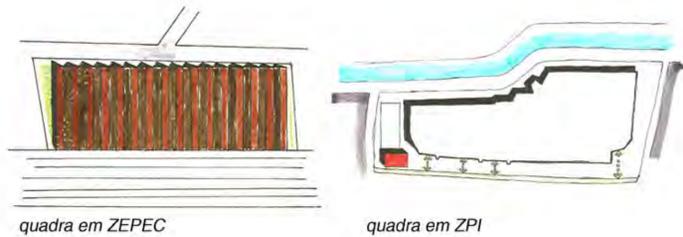
FISCAIS: IPTU | FINANCEIROS: OUTORGA ONEROSA | URBANÍSTICOS: AUMENTO DE C.A.

QUADRA 1: MASSIVAMENTE OCUPADA (ZEPEC + ZPI)

ZEPEC - POLO CULTURAL DE ENTRETENIMENTO
ZPI - POLO PRODUTIVO DE NEGÓCIOS

PARÂMETROS RELACIONADOS À TRANSFORMAÇÃO DO PATRIMÔNIO EXISTENTE
Incentivar o empreendedor a incorporar no projeto elementos para melhorar a relação do edifício com o espaço público através da ampliação da calçada e a criação de áreas verdes de uso público.

CONTRAPARTIDA: DESCONTO DE IPTU EQUIVALENTE A 50% DA ÁREA DESTINADA A AMPLIAÇÃO DA CALÇADA E ÁREAS VERDES



AUMENTO DE ESPAÇOS DE USO PÚBLICO COLETIVO
Exceção ao fechamento máximo dos anteparos verticais no alinhamento do passeio público possibilitando o acesso público aos novos usos no patrimônio cultural existente.

AUMENTO DE OFERTAS DE BENS CULTURAIS
Incentivar o acesso público aos novos usos no patrimônio cultural existente de acordo com o previsto no RIMA da OUCMVC para o setor cultural de entretenimento: potencialização de atividades e eventos, instalações de museus e estabelecimento de rota turística de trem entre Mooca e Paranapiacaba.



quadra em ZEPEC

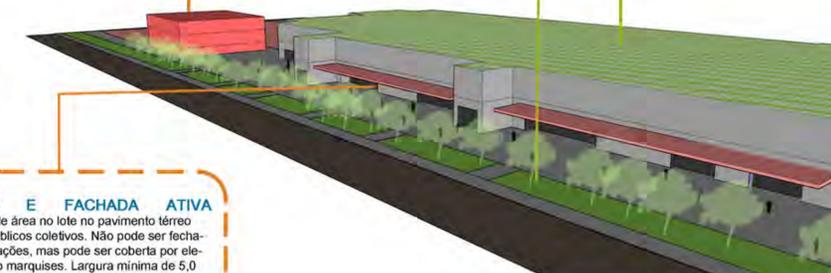
COTA AMBIENTAL - AUMENTO DE ÁREAS PERMEÁVEIS, DRENAGEM DE ÁGUAS PLUVIAIS
Aplicação do instrumento cota ambiental para as novas edificações, mediante a implantação de área ajardinável no pavimento térreo, canteiro pluvial, piso semipermeável com vegetação e árvores de porte médio, para garantir a pontuação mínima exigida na aplicação do instrumento, objetivando a qualificação do espaço público e privado na quadra, melhoria na drenagem e à atenuação do microclima.

FRUIÇÃO E FACHADA ATIVA
Destinação de área no lote no pavimento térreo para usos públicos coletivos. Não pode ser fechada por edificações, mas pode ser coberta por elementos como marquises. Largura mínima de 5,0 metros.
Destinação do térreo das edificações ao uso residencial no alinhamento dos passeios públicos. Os lotes deverão ter testada maior que 20 metros com pé-direito mínimo de 4,0 metros.

Oferecer aumento de 50% de C.A. equivalente a 100% da área destinada à fruição pública. A construção de áreas comerciais com até 50% área do lote não será contabilizada no cálculo do coeficiente de aproveitamento.

REDUÇÃO DE VAGAS DE ESTACIONAMENTO NO TÉRREO
Redução do número de vagas de estacionamento no pavimento térreo com a liberação da fachada para usos ativos, através da operação de estacionamentos verticais para a melhoria na relação dos espaços.
Oferecer aumento de 50% de C.A. equivalente a 100% da área destinada à fruição pública. A construção de áreas comerciais com até 50% área do lote não será contabilizada no cálculo do coeficiente de aproveitamento.

COTA AMBIENTAL - AUMENTO DE ÁREAS PERMEÁVEIS, DRENAGEM DE ÁGUAS PLUVIAIS
Aplicação do instrumento cota ambiental para as novas edificações, mediante a implantação de área ajardinável no pavimento térreo, canteiro pluvial, piso semipermeável com vegetação e árvores de porte médio, para garantir a pontuação mínima exigida na aplicação do instrumento, objetivando a qualificação do espaço público e privado na quadra, melhoria na drenagem e à atenuação do microclima.



quadra em ZPI

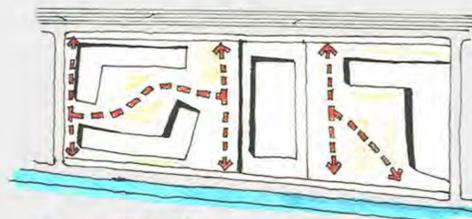
QUADRA 2: PERMEABILIDADE COMPROMETIDA EM 2 FACES (ZEIS + ZPI)

ZEIS + ZPI - POLO EQUIPAMENTOS REGIONAIS E HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL

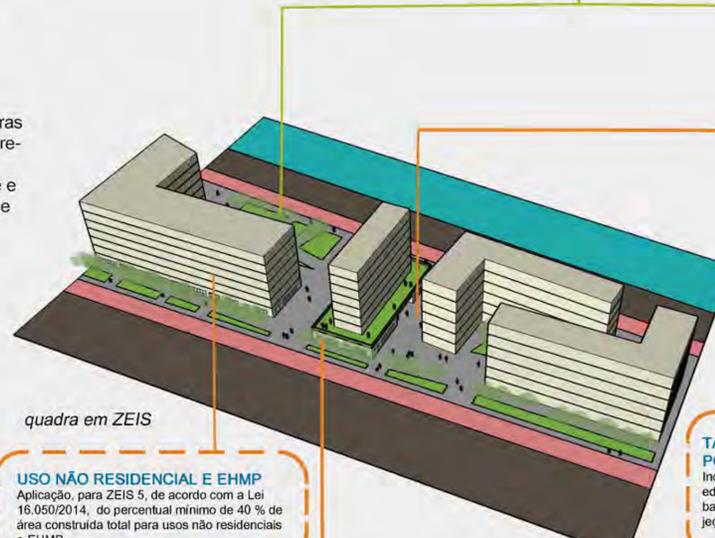
PARÂMETROS RELACIONADOS AO USUFRUTO PÚBLICO E À COMPOSIÇÃO DA QUADRA

Ampliação da calçada por meio de recuos obrigatórios, permitindo transformações futuras das orlas ferroviárias e hidroviária, e a criação de quadras menores para contemplar a relação profícuca entre pedestres, veículos, calçada e interior da quadra.
Criação de via para pedestres e automóveis entre a ferrovia existente e a frente do lote e entre a via expressa e a frente do lote de modo a criar possibilidades mais amigáveis de acessos ao interior da quadra.

CONTRAPARTIDA: O CÁLCULO DO C.A. NÃO CONSIDERA A ÁREA DO LOTE CEDIDA AO RECUO OBRIGATÓRIO



quadra em ZEIS e ZPI



quadra em ZEIS

USO NÃO RESIDENCIAL E EHMP
Aplicação, para ZEIS 5, de acordo com a Lei 16.050/2014, do percentual mínimo de 40% de área construída total para usos não residenciais e EHMP.

TAXA DE OCUPAÇÃO DIFERENCIADA POR EMBASAMENTO E TORRE
Incentivar o empreendedor a incorporar no projeto edifícios com maior projeção da ocupação do embasamento até a altura de 9m, e atribuir menos projeção de ocupação dos demais pavimentos.



quadra em ZPI

COTA DE SOLIDARIEDADE
Para empreendimentos implantados no setor da OUCMVC - equipamentos regionais e habitação de interesse social - com área construída acima de 20 mil m², a obrigatoriedade da construção de EHS nos setores da OUCMVC: equipamentos regionais e habitação de interesse social, bairros de renda média e alta e bairros de renda média baixa.

LOTES E QUADRAS DE GRANDES DIMENSÕES NA ÁREA DA OPERAÇÃO URBANA MOOCA-VILA CARIOCA: ZONEAMENTO X DIRETRIZES DA OPERAÇÃO

_DIMENSÕES MÁXIMAS E NOVOS PARÂMETROS PARA OS 4 TIPOS DE QUADRA ELENCADOS

INCENTIVOS E CONTRAPARTIDAS

FISCAIS: IPTU | FINANCEIROS: OUTORGA ONEROSA | URBANÍSTICOS: AUMENTO DE C.A.

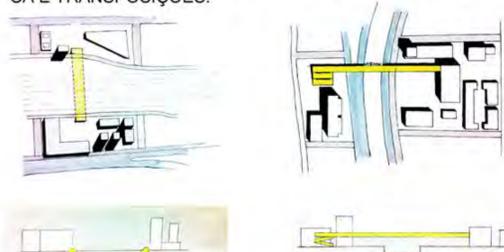
QUADRA TIPO 3 – PERMEABILIDADE COMPROMETIDA EM 1 FACE (ZPI+ZM)

ZPI+ZM - POLO PRODUTIVO E DE NEGÓCIOS

PARÂMETROS RELACIONADOS AO USUFRUTO PÚBLICO E TRANSPOSIÇÕES DE BARREIRAS

Estimular transposições através de incentivos fiscais, mediante a construção de passarelas sobre a via expressa e o rio Tamanduateí, conjugadas a edificações de uso misto.
Estimular transposições subterrâneas junto a ferrovia através de incentivos fiscais, mediante a construção de galerias com uso comercial e de serviços.

CONTRAPARTIDA: OFERECER AUMENTO DE 50% DE C.A. EQUIVALENTE A 100% DA ÁREA DESTINADA À FRUIÇÃO PÚBLICA E TRANSPOSIÇÕES.



quadras em ZPI+ZM

QUADRA TIPO 4 – PERMEABILIDADE POSSÍVEL NAS 4 FACES (ZPI+ZM)

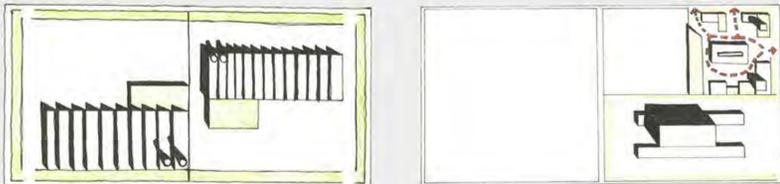
ZPI - POLO LOGÍSTICO

ZPI+ZM - POLOS: CULTURAL DE ENTRETENIMENTO, PRODUTIVO DE NEGÓCIOS, LOGÍSTICOS, EQUIPAMENTOS REGIONAIS E HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL

PARÂMETROS RELACIONADOS AO USUFRUTO PÚBLICO E DIVERSIDADE DE USOS

Incentivar o empreendedor a incorporar no projeto elementos para melhorar a relação do edifício com o espaço público através da ampliação da calçada e a criação de áreas verdes de uso público.

CONTRAPARTIDA: DESCONTO DE IPTU EQUIVALENTE A 50% DA ÁREA DESTINADA A AMPLIAÇÃO DA CALÇADA E ÁREAS VERDES



quadras em ZPI em polo logístico

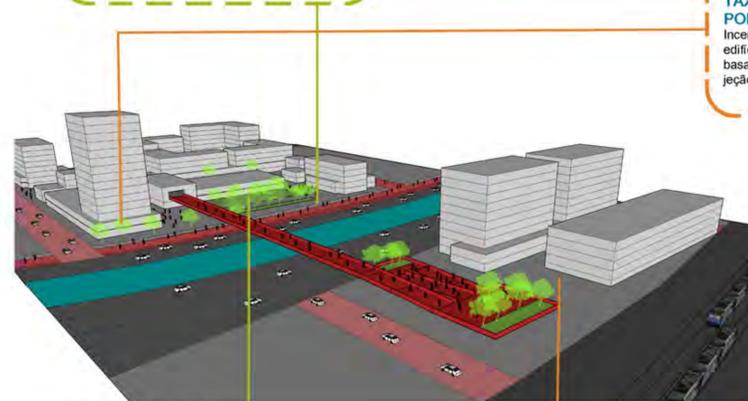
quadras em ZPI + ZM em polos: cultural de entretenimento, produtivo de negócios, logísticos, equipamentos regionais e habitação de interesse social

OBRIGATORIEDADE

INCENTIVO

RECUEO FRONTAL + VIA LOCAL

Via local e ampliação da calçada por meio de recuos obrigatórios, permitindo transformações futuras das ortas ferroviárias e hidroviária, e a criação de quadras menores para contemplar a relação profícuca entre pedestres, veículos, calçada e interior da quadra.



quadra em ZPI+ZM

TAXA DE OCUPAÇÃO DIFERENCIADA POR EMBASAMENTO E TORRE

Incentivar o empreendedor a incorporar no projeto edifícios com maior projeção da ocupação do embasamento até a altura de 9m, e atribuir menos projeção de ocupação dos demais pavimentos.



quadra em ZPI+ZM

FRUIÇÃO E FACHADA ATIVA

Destinação de área no lote no pavimento térreo para usos públicos coletivos. Não pode ser fechada por edificações, mas pode ser coberta por elementos como marquises. Largura mínima de 5,0 metros.
Destinação do térreo das edificações ao uso não residencial no alinhamento dos passeios públicos. Os lotes deverão ter testada maior que 20 metros com pé-direito mínimo de 4,0 metros.

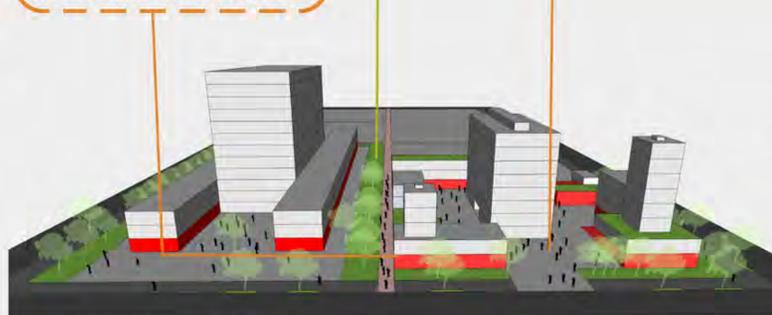
Oferecer aumento de 50% de C.A. equivalente a 100% da área destinada à fruição pública. A construção de áreas comerciais com até 50% área do lote não será contabilizada no cálculo do coeficiente de aproveitamento.

COTA AMBIENTAL - AUMENTO DE ÁREAS PERMEÁVEIS, DRENAGEM DE ÁGUAS PLUVIAIS

Aplicação do instrumento cota ambiental para as novas edificações, mediante a implantação de área ajardinável no pavimento térreo, canteiro pluvial, piso semipermeável com vegetação e árvores de porte médio, para garantir a pontuação mínima exigida na aplicação do instrumento, objetivando a qualificação do espaço público e privado na quadra, melhoria na drenagem e à atenuação do microclima.

TAXA DE OCUPAÇÃO DIFERENCIADA POR EMBASAMENTO E TORRE

Incentivar o empreendedor a incorporar no projeto edifícios com maior projeção da ocupação do embasamento até a altura de 9m, e atribuir menos projeção de ocupação dos demais pavimentos.



quadra em ZM em polos: cultural de entretenimento, produtivo de negócios, logísticos, equipamentos regionais e habitação de interesse social



quadra em ZPI em polo logístico



quadra em ZPI em polos: cultural de entretenimento, produtivo de negócios, logísticos, equipamentos regionais e habitação de interesse social

CONTRAPARTIDA PARA LOTES ACIMA DE 10.000m² EM ZPI EM POLO LOGÍSTICO

Manter os parâmetros vigentes para ZPI e atribuir intervenções pontuais: frente máxima de 300m e contrapartida de 15% de área verde pública para lotes acima de 10.000m².

TAXA DE OCUPAÇÃO DIFERENCIADA POR EMBASAMENTO E TORRE

Incentivar o empreendedor a incorporar no projeto edifícios com maior projeção da ocupação do embasamento até a altura de 9m, e atribuir menos projeção de ocupação dos demais pavimentos.

