

Relação dos Lotes com as Vias

Introdução

O planejamento das cidades vem, ao longo das últimas décadas, se distanciando do que deveria ser seu foco principal: as pessoas. Mesmo com todo aparato regulatório e com estratégias complexas de ordenamento territorial pautados nos princípios da função social da propriedade e da gestão democrática da cidade, o resultado que temos visto é de descaso aos pedestres e aos espaços públicos e de ênfase no automóvel e sua acomodação no espaço da cidade. A reversão deste processo passa, necessariamente, pela aproximação das estratégias de ordenamento territorial e de desenho urbano, extrapolando o planejamento geral definido em regras de zoneamento para aproximar-se da escala da rua e do pedestre.

PRIMEIRO PASSO: Possibilitar que as pessoas circulem a pé e de modos não motorizados na cidade, com conforto e segurança para atender suas demandas cotidianas.

A proposta partirá da escala do bairro ou conjunto de quadras, com ênfase em estratégias para convidar o pedestre a circular à pé na cidade, rotineiramente, para atender suas demandas cotidianas, com a configuração de Unidades de Vizinhança, com espaços públicos em diferentes escalas conectados pela rede viária amigável ao pedestre.

SEGUNDO PASSO: Resgatar a rua como espaço de vivência local, desconstruindo a simplificação desta como corredor, por meio de alternativas que proporcionam a minoração da exatidão da rua, que passa a estar desmaterializada e, ao mesmo tempo, redesenhada entre blocos e torres.

A proposta encaminhará a construção de parâmetros relacionados à quadra, pensando a continuidade do espaço público da rua, com a configuração de espaços semi-públicos e vazios coletivos: lugares que atuam entre os limites de interior e exterior, com elementos que dão continuidade a passagens entre espaços cheios – edificados – e vazios.

TERCEIRO PASSO: Pensar a interação do pedestre com o embasamento do edifício e a configuração da frente dos lotes com as vias, ruas estas estendidas para os espaços públicos que permeiam as quadras.

O percurso será construído em diferentes situações, tempos e escalas na cidade, como a corriqueira atividade em áreas de centralidades, ou no tempo lento passado nas margens dos cursos d'água ou na rotina do caminhar pelos bairros, sempre tendo em vista a configuração e qualificação do espaço urbano como um espaço para encontros, atividades e apropriações diversas.

QUARTO PASSO: Qualificação do espaço público que vai receber o pedestre que pretende circular, passear, consumir ou se divertir.



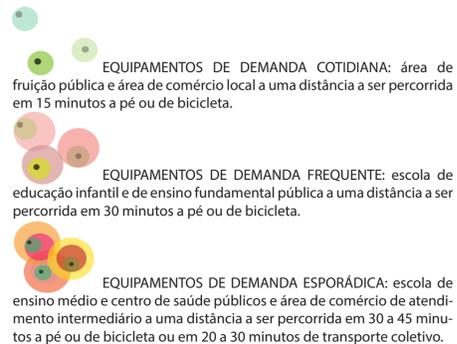
Figura 1 - Áreas de alcance a cada tipo de equipamento (demanda cotidiana, frequente e esporádica), considerando o tempo de acesso a pé, de bicicleta ou de transporte público a partir do lote.

Unidades de Vizinhança Amigáveis aos Pedestres e Ciclistas

Para se garantir a fruição e apropriação do espaço público é necessário, primeiramente, que haja pedestres circulando na rua, criando, além de uma boa qualidade urbana e ambiental, a possibilidade de deslocamentos à pé ou por meios não motorizados para atendimento das demandas cotidianas da população. Para que isto seja efetivado e multiplicado por toda a cidade, será definida a conformação de UNIDADES DE VIZINHANÇAS, na escala de conjuntos de quadras, que possibilite a todos os cidadãos o atendimento de suas demandas à pé, de bicicleta ou pela conjugação destes deslocamentos com o sistema de transporte público.

A proposta é que qualquer empreendimento de impacto a ser implantado tenha garantido o atendimento das demandas cotidianas, frequentes e esporádicas, considerado o mínimo necessário para a qualidade de vida e equidade de oportunidades a todos os cidadãos.

Para tanto, foram definidos equipamentos prioritários, estimando, para cada um deles, tempos de deslocamento condizentes com a frequência da atividade e meio de transporte a ser incentivado:



Deverão ser garantidas, ainda, no raio de abrangência das demandas esporádicas, unidades habitacionais para atendimento a famílias de baixa renda, conforme política habitacional do município, com o intuito de induzir a diversidade social e garantir a produção destas em áreas com boa infraestrutura instalada. As habitações poderão ser produzidas a partir da associação entre empreendedores ou, ao contrário, grandes equipamentos poderão ser implantados nas proximidades de conjuntos habitacionais, dotando a região de equipamentos e área verde que atenderão também a esta população.

O adensamento construtivo (CA) e populacional (Quota) autorizados pelo zoneamento serão condicionados ao atendimento destas demandas. Este atendimento poderá ser viabilizado pelos próprios empreendedores, individualmente ou em consórcio, interessados em abrir "frentes de adensamento" na cidade, ou pelo poder público, como ferramenta de planejamento para induzir o adensamento em áreas prioritárias de crescimento. No caso de implantação pelo empreendedor, os custos decorrentes serão ressarcidos na forma de desconto no valor da outorga onerosa.

O adensamento construtivo (CA) e populacional (Quota) autorizados pelo zoneamento serão condicionados ao atendimento destas demandas. Este atendimento poderá ser viabilizado pelos próprios empreendedores, individualmente ou em consórcio, interessados em abrir "frentes de adensamento" na cidade, ou pelo poder público, como ferramenta de planejamento para induzir o adensamento em áreas prioritárias de crescimento.

Assim, por exemplo, é possível implantar passagem de pedestre ou trecho de ciclovia que reduza o deslocamento até equipamentos existentes no entorno, ou poderá ser necessário implantar estas áreas verdes e de fruição pública ou equipamentos no próprio empreendimento ou entorno, bem como áreas para comércio e serviço, caso não haja estas atividades no raio de abrangência.

No caso de implantação pelo empreendedor, os custos decorrentes serão ressarcidos na forma de desconto no valor da outorga onerosa, considerando-se, para fins de cálculo, o valor de terreno, no caso de transferência de área, ou o valor da obra, no caso de execução de edificações, tendo como bases de cálculo obras similares executadas pelo poder público. Em todos os casos deverá ser dada autorização do poder público quanto ao interesse e pertinência da ação em questão, bem como do projeto a ser executado, se for o caso. O objetivo final será garantir que grandes empreendimentos se instalem somente se tiverem atendidas todas as demandas geradas por estes, considerando ainda o atendimento ao entorno.

Assim, os grandes empreendimentos implantados na cidade acontecerão como catalizadores de UNIDADES DE VIZINHANÇA, polarizando a implantação de equipamentos e áreas verdes e reforçando os deslocamentos à pé ou por meios não motorizados para atendimento das demandas cotidianas da população.

Quadras que Qualificam o Espaço Público

Incentivada a circulação dos pedestres nos bairros e na cidade, outro passo importante será promover a qualidade deste percurso, melhorando a qualidade urbana e ambiental, minimizando rotas e criando alternativas de estar e lazer no trajeto. No entanto, na maior parte dos casos não será possível promover estas melhorias restrito à atuação na área pública das vias já implantadas, muitas delas com caixas estreitas que pouco suportam o tráfego de veículos e pedestres que já circulam na área. O desafio então será promover as melhorias a partir da definição de modelos de ocupação das quadras, que contribuam para a qualificação do espaço público e para a melhoria da circulação dos pedestres e ciclistas.

Foram definidas tipologias de quadra com modelos de ocupação desejados para a cidade, considerando diferentes possibilidades de configuração das edificações no lote e na quadra e como as formas de implantação podem contribuir para a fruição do espaço público, evitando-se a privatização completa das quadras e a desvinculação das edificações com o espaço da rua. Os modelos de ocupação da quadra apresentam situações possíveis e desejáveis que podem e devem ser combinadas em uma mesma quadra, considerando-se inclusive edificações existentes e gerando modelos híbridos e infinitos de relação da rua com as áreas públicas disponibilizadas pelas quadras.



Figura 2 - Sobreposição de áreas de abrangência de cada equipamento de demanda cotidiana (percurso de 15 minutos): as áreas cobertas são frentes de adensamento, e as áreas descobertas demandam a implantação destes equipamentos como condição para o adensamento.

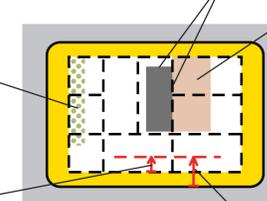


Figuras 3 e 4 - a área de abrangência de cada equipamento pode ser estendida pela abertura de ruas ou construção de ciclovias que permitam transpor grandes quarteirões, por exemplo.

Fachadas vivas: Com o intuito propiciar condições de observação do espaço público pelos moradores e usuários dos edifícios, deverão ser garantidas aberturas de cômodos de permanência prolongada em todos os pavimentos em todas as fachadas voltadas para logradouros ou áreas de fruição pública. Este parâmetro combate também situações de extensas empenas cegas e de fachadas permeadas apenas por aberturas de ambientes de permanência temporária - instalações sanitárias, cozinhas e áreas de serviço.

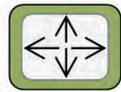
Áreas permeáveis em terreno natural, vegetadas e eventualmente arborizadas, que servem para amortecimento da descarga de água pluvial no sistema de drenagem urbana, para composição da paisagem para conforto e privacidade dos ambientes internos às edificações, além do arrefecimento do clima local.

Afastamento frontal mínimo de 3m a partir do alinhamento, como estratégia para viabilizar demandas como alargamento de passeio, arborização, implantação de ciclovia.



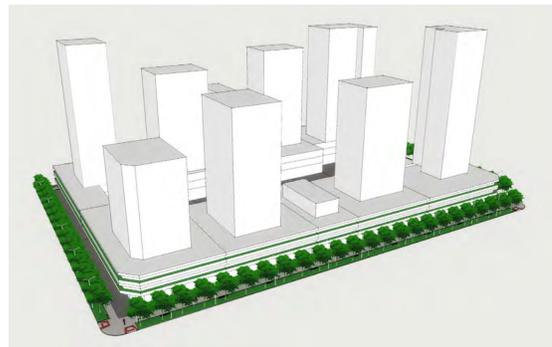
Afastamentos referenciados no meio fio, e não no alinhamento do lote, para garantir larguras mínimas desejáveis de passeios, em cada caso, considerando faixa de mobiliário urbano e arborização, faixa livre para pedestres e acesso às edificações.

Áreas de fruição pública com mínimo de 250m² voltados para uso coletivo, de caráter perpétuo, podendo ser fechado à noite. Acréscimo de área construída computável equivalente à 100% da área destinada à fruição pública, em conformidade com o artigo 254, inciso II do Projeto de Lei do PDE. A manutenção ficará a cargo dos empreendimentos a ele vinculados, podendo haver deduções fiscais para compartilhamento das obrigações de conservação do espaço público. A área deve ser contínua e aproveitar ao máximo o greide do logradouro, criando platos em caso de acentuação de declividades e mantendo relação de continuidade com as vias lindeiras. Os projetos devem receber diretrizes especiais para: soluções compartilhadas de acesso às edificações, carga e descarga e faixas de embarque e desembarque; definição de percursos de pedestres e ciclovias; extensão de áreas permeáveis e vegetadas; instalação de mobiliário urbano e arborização; integração das áreas de fruição pública com o andar térreo das edificações.



Quadra Boulevard

Conceito: Caracteriza-se pela criação de faixa de arborização e arborização entre a pista de rolamento – veicular, com ou sem ciclovia – e a faixa livre para pedestres. A intenção é proporcionar uma faixa de sombreamento que promova maior conforto ao caminhar e distanciamento dos incômodos derivados do tráfego veicular ao trânsito de pedestres e aos primeiros pavimentos das edificações. A taxa de permeabilidade passa a ser cumprida pelos empreendimentos, em parte, nesta faixa, e o afastamento frontal dos imóveis passa a ter função de passeio público, devendo ser reconhecido como área de servidão administrativa, mecanismo que resguarda a desobstrução permanente do espaço ao uso coletivo. A faixa de trânsito de pedestres fica próxima ao acesso das edificações, facilitando a observação de atividades dos empreendimentos de uso não residencial e a exposição de produtos. Os edifícios devem também desenvolver elementos de sombreamento e complementar a microambiência dos bulevares com jardineiras agregadas aos 2º e 3º pavimentos, com função de embelezamento e arrefecimento do clima, abrangendo a possibilidade de amenizar impactos causados por áreas de estacionamento de veículos nos primeiros pavimentos das edificações.



- 1- Taxa de permeabilidade mínima de 20%
- 2- Área de arborização contígua ao meio fio com mínimo de 2 metros de largura, onde deve ser disposta iluminação de segundo nível – para atendimento do passeio, podendo ser interrompida para nichos com a colocação de mobiliário urbano e entrada e saída de veículos, sendo os acessos de veículos distanciados entre si, no mínimo, em 20 metros de extensão do meio fio.

No caso de edificações existentes e consolidadas, a faixa arborizada pode ser feita na faixa de estacionamento veicular, caso exista, e por parklets instalados permanentemente;

- 3- Faixa livre para pedestres, com mínimo de 4 metros de largura;



- 4- Faixa de acesso à edificação coberta por toldo, marquise ou projeção da edificação, com mínimo de 2 metros de largura e 4,5 metros de altura, entendida como extensão do passeio com iluminação voltada ao espaço de trânsito de pedestres, podendo ter mobiliário – lixeiras, bancos, etc. – e engenho de publicidade em largura máxima de 50 centímetros a partir da fachada dos empreendimentos.

- 5- Continuidade das fachadas dos empreendimentos: Afastamento frontal fixo de 8 metros em relação ao meio fio;

Os empreendimentos vizinhos a edifícios existentes podem adotar flexibilizações para o alinhamento das fachadas, com alterações ao afastamento frontal fixo;

- 6- Extensão máxima das fachadas frontais de 60 metros, após a qual deve haver interrupção por galeria comercial com largura mínima de 5 metros ou área livre de uso público de 6 metros, sem cobertura para fruição, atravessamento de quadra ou acesso à espaço livre de uso público no interior dos quarteirões.

- 7- Embasamento (andar térreo e 2º e 3º pavimentos) sem afastamento lateral, atendido o código de edificações quanto a critérios de iluminação e ventilação de ambientes e respeitadas as galerias, faixas de atravessamento ou espaços de permanência do nível térreo;

Exigência de jardineira com um metro de largura nos 2º e 3º pavimentos, com vegetação de porte médio.

- 8- A torre (a partir do 4º pavimento), poderá facear as divisas laterais, sem afastamentos, exceto nos casos onde houver prédios adjacentes consolidados com aberturas laterais e no caso de implantação de novos edifícios, devendo ser, nestes casos, adotado afastamento lateral ou de fundos.

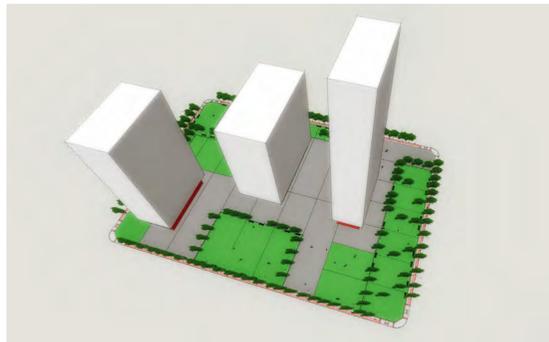


Quadra Encontro

Conceito: Caracteriza-se pela liberação de espaços para fruição pública no nível térreo das edificações, destinados à ampliação das áreas verdes, de lazer, de encontro e permanência de pessoas. Este modelo de quadra contempla, mais significativamente que os outros arquétipos apresentados, a desconstrução da simplificação da rua como corredor, por meio de alternativas que proporcionam a minoração da exatidão do sistema viário, que passa a estar desmaterializado e ao mesmo tempo redesenhado entre blocos e torres, privilegiando o caminhar e a distribuição de espaços para uso coletivo, sobretudo vegetados. Os espaçamentos entre edificações, comumente cercados dentro das divisões das quadras em lotes, isolados da cidade por cercas e muros, passam a ser contínuos e, sem vedações, servem de espaço público, ampliando oportunidades à ocorrência de diversas atividades coletivas.

A criação dessas novas áreas de fruição, contíguas aos empreendimentos, mas de uso permanentemente públicos, permitirão o surgimento de novas relações entre edificação e rua, mais generosas para com o espaço público. A associação dessa estratégia com o incentivo a edifícios de uso misto e à implementação de fachadas ativas, conceito este também tratado no PDE, garantirá a vivacidade e a apropriação desses espaços em diferentes momentos do dia.

Este modelo de quadra busca, entre outros objetivos, desenvolver a estratégia apontada no Projeto de Lei para alteração do PDE, disposta em seu artigo 254, inciso II, que garante o acréscimo gratuito do potencial construtivo básico do imóvel para empreendimentos que destinarem parcelas do lote para a fruição pública. Segundo esse inciso, será permitido um acréscimo de área construída computável equivalente à 100% da área destinada àquela finalidade, desde que haja averbação no cartório e desde que a área destinada à fruição pública tenha, no mínimo, 250 metros quadrados.

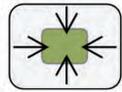
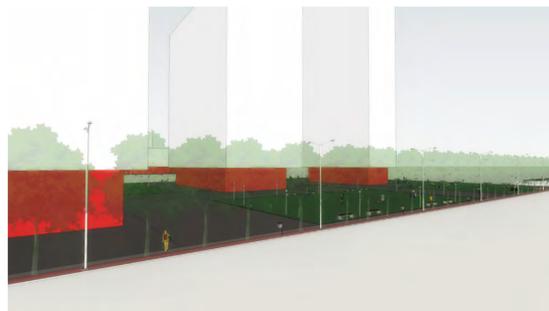


- 1- Taxa de permeabilidade mínima: 35%
- 2- Taxa de ocupação máxima: 50%
- 3- Área mínima de fruição pública deve ocupar mínimo de 40% do terreno e pode ser coberta em até 15%, desde que a cobertura esteja à altura mínima de 6 metros do piso inferior em todos os seus pontos;
- 4- Privatização máxima com vedações/cercamentos: de 50%
- 5- Afastamento frontal mínimo de 3 metros em relação ao alinhamento, sendo utilizado para alargamento da faixa livre para pedestres, a fim de que seja garantida largura mínima desta de 3 metros;
- 6- O afastamento lateral e de fundos deve ser maior que 6 metros quando a edificação tiver mais de 4 pavimentos, aumentando a distância entre os prédios proporcionalmente à altura que possuam.
- 7- Extensão máxima das fachadas frontais de 60 metros, após a qual deve haver interrupção por área livre de uso público de 6 metros, sem cobertura, para fruição, atravessamento de quadra ou acesso à espaço livre de uso público no interior dos quarteirões.

Podem haver galerias para atravessamento de quadras, com largura mínima de 5 metros, não substituindo as passagens para interrupção a cada 60 metros de extensão das fachadas.

As edificações novas podem estar unidas a edificações existentes no caso das duas serem coladas por empenas cegas, respeitada a extensão máxima de fachadas frontais de 60 metros. Caso a edificação existente possua extensão da fachada maior que 60 metros, o edifício novo deve guardar distância mínima da mesma de 6 metros para atravessamento ou acesso à espaço livre de uso público no interior dos quarteirões;

- 8- As fachadas laterais e de fundos, entendidas como aquelas que não sejam predominantemente paralelas às vias mais próximas e que estão na direção do centro das quadras, devem ter extensão máxima de 80 metros.



Quadra Pátio

Conceito: Caracteriza-se pela priorização do emprego do potencial construtivo das edificações de forma concentrada nas bordas da quadra, respeitando, contudo, o afastamento frontal fixo. Este modelo de quadra objetiva configurar a composição de áreas desocupadas dos lotes de maneira agregada, de modo que as áreas livres e as áreas permeáveis e vegetadas possam ser conjugadas no interior dos quarteirões, com a intenção de gerar espaços generosos e apropriados ao uso público. O modelo deve possibilitar, também, rotas de atravessamento destinadas ao trânsito por modos não motorizados de transporte pelo interior dos quarteirões. Este modelo de quadra, assim como a Quadra Encontro, busca, entre outros objetivos, desenvolver a estratégia apontada no Projeto de Lei para alteração do PDE, disposta em seu artigo 254, inciso II, que garante o acréscimo gratuito do potencial construtivo básico do imóvel para empreendimentos que destinarem parcelas do lote para a fruição pública.

Os acessos ao pátio serão proporcionados por afastamentos das massas edificadas entre si, conformando passagens no nível térreo, ou galerias que possibilitem o trânsito sem impedâncias ao público. Estes acessos deverão acontecer com distância máxima determinada entre eles, garantindo a permeabilidade entre os espaços e promovendo o uso coletivo do pátio, uso este que será também favorecido pelo incentivo de edificações com fachadas ativas no térreo, voltadas para as áreas livres internas às quadras.



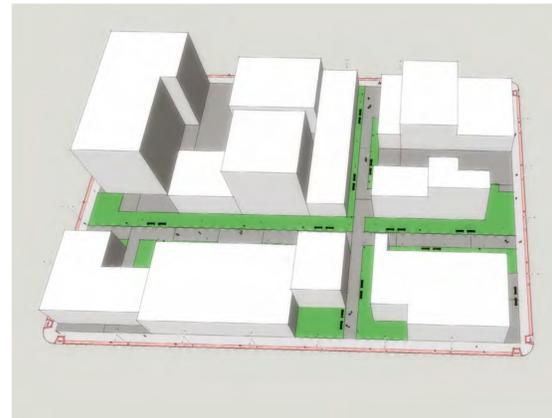
- 1- Taxa de permeabilidade mínima: 30%
 - 2- Taxa de ocupação máxima: 60%
 - 3- Área de fruição pública: mínimo 40%
 - 4- Privatização máxima com vedações/cercamentos: de 60%
 - 5- Pátio interno às quadras conformado pela concentração das massas edificadas ao longo da extensão do afastamento (faixas edificáveis), e agregação da maior proporção de áreas permeáveis, remanescentes e livres na parte posterior às massas edificadas, no meio das quadras; O pátio pode ser coberto em até 15%, desde que a cobertura esteja à altura mínima de 6 metros do piso inferior em todos os seus pontos. As distâncias mínimas entre as massas a serem edificadas em torno do pátio serão calculadas em relação aos limites das faixas edificáveis, ou das edificações consolidadas, na face oposta da quadra, sendo, no mínimo, de 6 metros.
 - 6- Afastamento de fundos – com relação à divisa de fundos dos lotes – mínimo de 10 metros ou 25% da extensão do lote, prevalecendo a maior dimensão, livre de qualquer vedação, conformando, conjuntamente ao afastamento fixo, as faixas edificáveis da Quadra Pátio;
 - 7- Afastamento frontal fixo de 5 metros em relação ao meio fio, como forma de proporcionar a continuidade das fachadas dos empreendimentos, sendo utilizado para alargamento da faixa livre de pedestre a partir do alinhamento do terreno, a fim de que seja garantida largura mínima desta de 3 metros; Os empreendimentos vizinhos a edifícios existentes podem adotar flexibilizações para o alinhamento das fachadas, com alterações no afastamento frontal fixo;
 - 9- Extensão máxima das fachadas frontais de 60 metros, após a qual deve haver interrupção por galeria comercial com largura mínima de 5 metros ou passagem de 6 metros, sem cobertura, para atravessamento de quadra ou acesso à espaço livre de uso público no interior dos quarteirões.
- As edificações novas podem estar unidas a edificações existentes no caso das duas serem coladas por empenas cegas, respeitada a extensão máxima de fachadas frontais de 60 metros. Caso a edificação existente possua extensão da fachada maior que 60 metros, o edifício novo deve guardar distância mínima da mesma de 6 metros para atravessamento ou acesso ao pátio ou promover galeria comercial no nível térreo com largura mínima de 5 metros e altura mínima de 4,5 metros, podendo unir a torre à edificação existente.
- 10- As fachadas laterais e de fundos, entendidas como aquelas que não sejam predominantemente paralelas às vias mais próximas e que estão na direção do centro das quadras, devem ter extensão máxima de 60 metros, respeitado o afastamento de fundos.
 - 11- O limite de altura das edificações é calculado com base na distância horizontal entre os volumes em torno do pátio, para possibilitar neste, e nas próprias edificações, uma adequada iluminação, insolação e ventilação.
 - 12- O embasamento (andar térreo e 2º e 3º pavimentos) pode ser “colado” até a divisa lateral do lote, atendido o código de edificações quanto a critérios de iluminação e ventilação de ambientes e respeitadas as galerias, faixas de atravessamento e acessos ao pátio.
 - 13- A torre (a partir do 4º pavimento), poderá facear a divisa, sem afastamento lateral, exceto nos casos onde houver prédios adjacentes consolidados com aberturas laterais, onde deverá ser adotado afastamento relativo a esta edificação existente, aumentando a distância entre os prédios proporcionalmente à altura que possuam. Por outro lado, as novas edificações não poderão ter afastamento lateral onde houver vizinhança consolidada com fachada cega na divisa.



Quadra Passagem

Conceito: Caracteriza-se pela criação de percursos internos às quadras, voltados, prioritariamente ou exclusivamente ao trânsito de pedestres, proporcionando a ligação entre equipamentos comunitários, áreas verdes, centralidades e estações ou pontos de transporte coletivo, diminuindo o tempo de caminhar até áreas de atendimento das pessoas às suas demandas, sobretudo, cotidianas. Este modelo de quadra é indicado para áreas onde a liberação de espaço público não precise ser significativa ou para quadras bastante consolidadas onde se incentive a “anulação construtiva” a fim de se criar intervalos entre volumes existentes e a serem construídos.

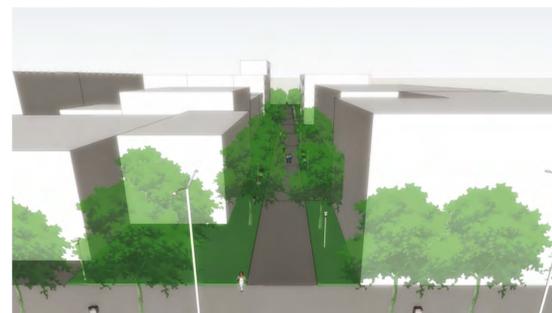
Os atravessamentos de quadra devem ser contíguos dentro da mesma e casados, sempre que possível, às travessias dispostas nos quarteirões adjacentes.



- 1- Taxa de permeabilidade mínima: 20%
- 2- Taxa de ocupação máxima: 70%
- 3- Privatização máxima com vedações/cercamentos: de 60%
- 4- Área de fruição pública: mínimo 40%
- 5- Faixa livre de uso público com largura mínima de 8 metros a cada 60 metros de extensão das fachadas ou, quando possível no caso de quadras consolidadas.

A faixa livre de uso público pode ser coberta em até 15%, desde que a cobertura esteja à altura mínima de 6 metros do piso inferior em todos os seus pontos.

A faixa livre de uso público deve ser composta por: faixa livre para pedestres com largura mínima de 4 metros; iluminação de segundo nível; faixa arborizada de no mínimo 2 metros de largura e nichos para colocação de mobiliário urbano. Poderá ser utilizada para acesso veicular às edificações em até 15 metros contados a partir do meio fio.



- 6- Pode ser incentivada a “anulação construtiva” para imóveis consolidados por meio da abertura de vedações ou demolição de edifícios – ou parte de edifícios – para geração de faixa livre de uso público ou de espaço de fruição pública, por meio da concessão de potencial construtivo igual à 1,5 vezes o espaço liberado para utilização em empreendimento na mesma quadra.

- 7- Extensão máxima das fachadas frontais de 60 metros, após a qual deve haver interrupção por livre de uso público de 6 metros, sem cobertura para fruição, atravessamento de quadra ou acesso à espaço livre de uso público no interior dos quarteirões.

Podem haver galerias para atravessamento de quadras, com largura mínima de 5 metros, não substituindo as passagens para interrupção a cada 60 metros de extensão das fachadas, conforme diretriz anterior;

- 8- Afastamento frontal mínimo de 3 metros em relação ao alinhamento, sendo utilizado para alargamento da faixa livre de pedestre a partir do alinhamento do terreno, a fim de que seja garantida largura mínima desta de 3 metros;

As edificações novas podem estar unidas a edificações existentes no caso das duas serem coladas por empenas cegas, respeitada a extensão máxima de fachadas frontais de 60 metros. Caso a edificação existente possua extensão da fachada maior que 60 metros, o edifício novo deve guardar distância mínima da mesma de 8 metros para atravessamento das quadras.

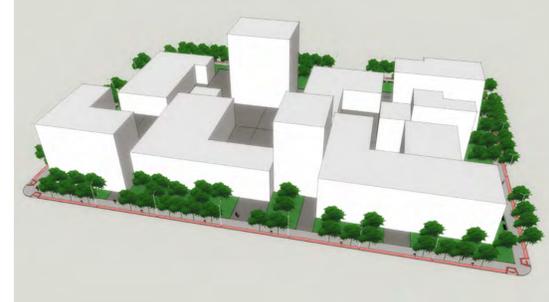
- 9- O afastamento lateral e de fundos deve ser maior que 6 metros quando a edificação tiver mais de 4 pavimentos, aumentando a distância entre os prédios proporcionalmente à altura que possuam.



Quadra Local

Conceito: Caracteriza-se por organização de empreendimentos distribuídos em consonância maior com o parcelamento dos lotes e não com a unidade da quadra, mas objetiva, da mesma forma que os outros modelos de quadra, a noção de qualificação da paisagem e da relação de volumes edificados com áreas de fruição pública. Este arquétipo é voltado à conformação de calçadas confortáveis e à separação entre estas e as edificações por faixas verdes – áreas permeáveis e vegetadas. Tal faixa tem como função preservar as edificações, sobretudo residenciais, de logradouros que recebem intenso tráfego de veículos e mesmo de quadras ou conjunto de quadras que recebem empreendimentos e espaços de expressiva atração de pessoas e veículos.

A quadra local, por suas características, não são indicadas preferencialmente para a borda de avenidas de grande porte e para áreas onde se pretende criar o core das centralidades, mas para áreas de transição entre tais locais e o interior dos bairros. Funciona para a composição de áreas de amortecimento entre centralidades conformadas ou em expansão e regiões que devam ser preservadas por atributos sociais, culturais, ambientais ou históricos.



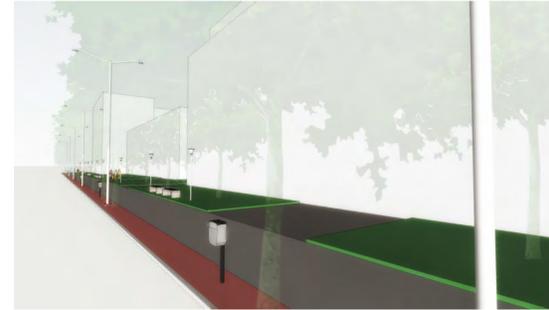
- 1- Taxa de permeabilidade mínima: 20%
- 2- Taxa de ocupação máxima: 70%
- 3- Afastamento frontal fixo definido em relação ao meio fio, como forma de proporcionar a continuidade das fachadas dos empreendimentos, sendo utilizado para alargamento da faixa livre de pedestre a partir do alinhamento do terreno, a fim de que seja garantida largura mínima desta de 3 metros.

Faixa permeável, vegetada e arborizada a partir do alinhamento do terreno ou da faixa livre para pedestres de 3 metros, prevalecendo o atendimento da dimensão da faixa de mobiliário urbano e da faixa para pedestres com 3 metros de largura.

É proibida qualquer vedação no afastamento frontal fixo, inclusive o prolongamento de fechamento das divisas laterais sobre estes.

- 4- Embasamento (andar térreo e 2º e 3º pavimentos), podem ser “colados” até a divisa do lote, atendido o código de edificações quanto a critérios de iluminação e ventilação de ambientes.

- 5- A torre, entendida (a partir do 4º pavimento), poderá facear a divisa, sem afastamento lateral, exceto nos casos onde houver prédios adjacentes consolidados com aberturas laterais, onde deverá ser adotado afastamento relativo a esta edificação existente, aumentando a distância entre os prédios proporcionalmente à altura que possuam.



Com os modelos de quadra, a configuração da frente dos lotes com as vias se multiplica em espaços semi-públicos e em vazios coletivos no interior das quadras. E, desconstruindo a simplificação da rua como corredor, multiplicam-se as suas possibilidades como meio de deslocamento e estar dos pedestres, reforçando a fruição do espaço público e a diversidade de composição e apropriação do espaço da cidade.

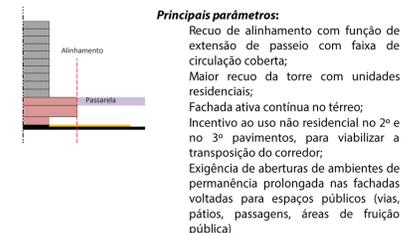
Edificações que conversam com a rua

E, seguindo o caminho do pedestre, para melhorar a fruição do espaço público e a interação do pedestre com o embasamento do edifício, é necessário, além da implantação do edifício na quadra, pensar a configuração da frente dos lotes com as vias e espaços públicos no interior das quadras, com ênfase na interação do pedestre com o embasamento do edifício. Esta relação foi pensada para diferentes situações de configuração urbana na cidade, entendendo que, em cada caso, a relação da edificação com a rua e demais espaços públicos deveria atender ou reforçar as potencialidades de cada situação na estrutura urbana da cidade.

Corredores Urbanísticos:



Desafios: Promover passeios generosos; reduzir conflitos com o uso residencial incentivado; prover comércio e serviços; viabilizar transposições do corredor em desnível através da circulação vertical das edificações de uso não residencial.



Principais parâmetros:

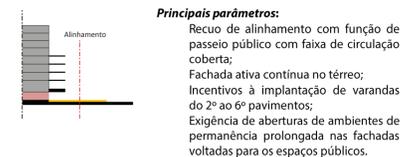
Recuo de alinhamento com função de extensão de passeio com faixa de circulação coberta;
Maior recuo da torre com unidades residenciais;
Fachada ativa continua no térreo;
Incentivo ao uso não residencial no 2º e no 3º pavimentos, para viabilizar a transposição do corredor;
Exigência de aberturas de ambientes de permanência prolongada nas fachadas voltadas para espaços públicos (vias, pátios, passagens, áreas de fruição pública)

Modelos de quadra incentivados: quadra encontro, quadra boulevard e quadra passagem.

Centralidades:



Desafios: Promover passeios largos; prover o entorno com comércio e serviços; otimizar relação dos pavimentos superiores com os espaços públicos.



Principais parâmetros:

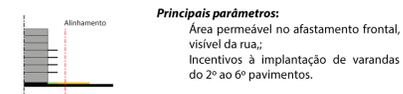
Recuo de alinhamento com função de passeio público com faixa de circulação coberta;
Fachada ativa continua no térreo;
Incentivos à implantação de varandas do 2º ao 6º pavimentos;
Exigência de aberturas de ambientes de permanência prolongada nas fachadas voltadas para os espaços públicos.

Modelos de quadra incentivados: quadra encontro, quadra passagem, quadra boulevard e quadra pátio.

Áreas Residenciais:



Desafios: Melhorar a relação do edifício com a rua; otimizar a relação dos pavimentos superiores com a rua.



Principais parâmetros:

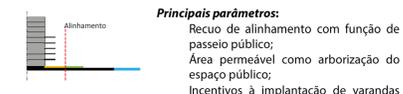
Área permeável no afastamento frontal, visível da rua.;
Incentivos à implantação de varandas do 2º ao 6º pavimentos.

Modelos de quadra incentivados: quadra local, quadra passagem e quadra pátio.

Margem Dos Cursos D'água:



Desafios: Contribuir para a qualificação do entorno do curso d'água como área de lazer e estar; garantir passeios largos; otimizar relação das edificações com o curso d'água.



Principais parâmetros:

Recuo de alinhamento com função de passeio público;
Área permeável como arborização do espaço público;
Incentivos à implantação de varandas

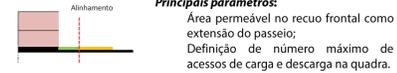
do 2º ao 6º pavimento;
Exigência de aberturas de ambientes de permanência prolongada nas fachadas voltadas para o curso d'água.

Modelos de quadra incentivados: quadra encontro, quadra boulevard e quadra passagem.

Regiões Industriais:



Desafios: Reduzir impacto do uso industrial na qualidade do passeio e minimizar impacto de carga e descarga na rua, com compartilhamento da atividade entre empreendimentos.



Principais parâmetros:

Área permeável no recuo frontal como extensão do passeio;
Definição de número máximo de acessos de carga e descarga na quadra.

Para cada uma destas situações, foi discutida a relação entre a edificação e os espaços de fruição pública, pensando instrumentos que podem contribuir para uma relação mais harmônica do usuário com o embasamento do edifício, considerando sempre a relação com empreendimentos ou áreas consolidadas.

Foram também definidos incentivos relacionados à diversidade funcional, considerando como a atividade se relaciona com o espaço da rua. Foram atribuídos fatores de descontos no valor da outorga onerosa, diferenciados de acordo com a importância da diversidade pretendida para cada situação de configuração urbana, sob as tipologias: misto com fachada ativa; misto sem fachada ativa; residencial; não residencial com fachada ativa; não residencial sem fachada ativa.

Situações de Configuração Urbana	Fator de Diversidade Associativa				
	Misto* c/ fachada ativa	Misto s/ fachada ativa	Residencial	Não residencial c/ fachada ativa	Não residencial s/ fachada ativa
Corredores Urbanísticos	0,75	0,80	0,85	0,85	1
Margem de cursos d'água	0,75	0,80	0,85	0,85	1
Centralidades	0,80	0,85	0,90	0,90	1
Áreas residenciais	0,85	0,90	0,95	0,95	1
Zonas industriais	0,90	0,95	1	0,95	1

* Misto = edifício com uso residencial e entre 20% a 40% do empreendimento de uso não residencial.

Ruas Que Acolhem As Pessoas

De forma complementar e concomitantemente, foram incorporadas, nos modelos de ocupação das quadras e nos parâmetros diferenciados por configuração urbana, estratégias para qualificação do espaço público que vai receber o pedestre que pretende circular, passear, consumir ou se divertir.

A calçada deve estar preparada para acolher os diversos equipamentos e usos (mobiliário, arborização, equipamentos, etc.) e também deve fazer uma transição apropriada do espaço público ao espaço privado, dentro da escala humana, transição esta de papel importante na vivência dos espaços urbanos.

Calçadas largas e adequadas à sua múltipla função de circulação, acesso e lazer, serão alcançadas com a integração do recuo de alinhamento como extensão do passeio em empreendimentos a serem implantados ou mesmo com incentivos à edificações consolidadas. Trechos consolidados sem recuo de alinhamento devem ter a largura mínima atingida com alargamento de calçada com eliminação de faixa de estacionamento ou de pista de circulação. Propõe-se ainda que, em edificações existentes, a integração à calçada de recuo de alinhamento que permita atingir as larguras mínimas implica em conversão de área equivalente de potencial adicional construtivo a ser utilizado em qualquer lugar, nos termos da lei.

Ainda com o objetivo de ampliar as possibilidades de apropriação do passeio, deve ser permitida e incentivada a extensão física da calçada sobre áreas de estacionamento ao longo da via, de forma temporária (parklet) ou permanente (cabo), para implantação de equipamentos de estar, permanência, lazer, paraciclos, jardim, etc.



A Diversidade Das Escalas Sobrepostas

Por fim, o ponto de chegada. As regras e parâmetros definidos nas diferentes escalas da cidade, do conjunto de quadras para a relação do lote com a via, se multiplicam em infinitas possibilidades que permitem maior aproximação com a diversidade da cidade.

ZONEAMENTO: define limites de adensamentos construtivos e populacionais baseado na capacidade suporte e restrições ambientais, configurando **zonas**.

UNIDADES de VIZINHANÇA: condiciona a ocupação ao atendimento por equipamentos urbanos, áreas verdes, comércio e serviço, habitação de interesse social, reguladas em **conjuntos de quadras**.

MODELOS DE OCUPAÇÃO: diferentes possibilidades de configuração das edificações no lote e na quadra e como as formas de implantação podem contribuir para a fruição do espaço público, definindo regras para as **quadras**.

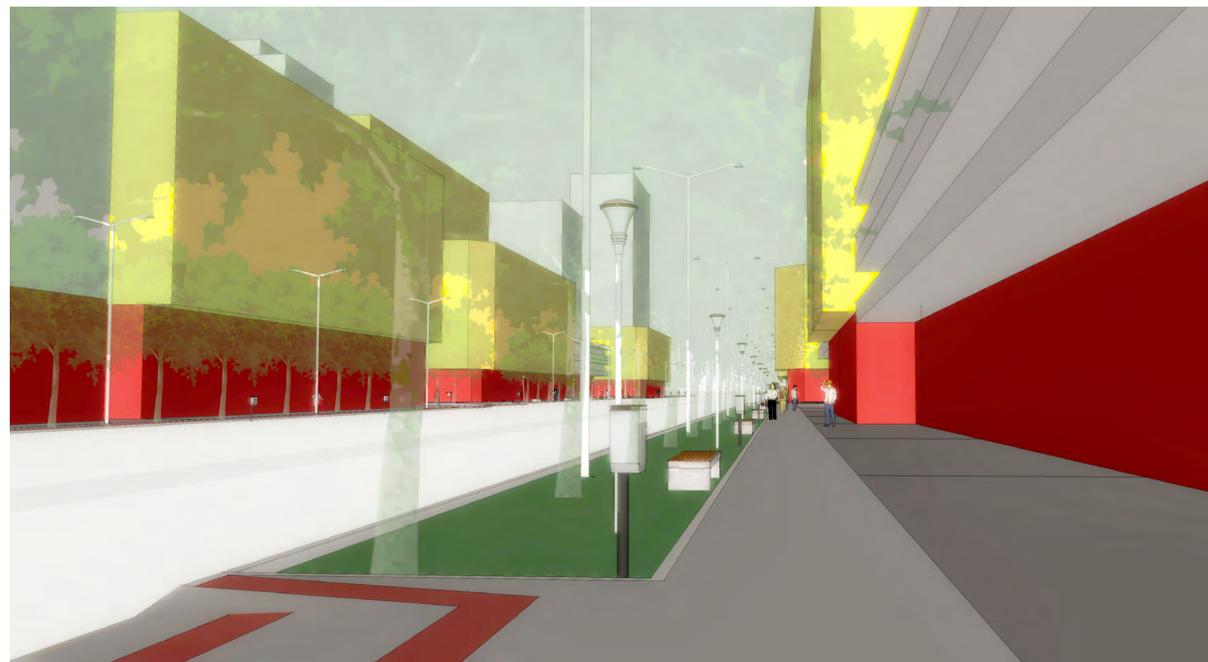
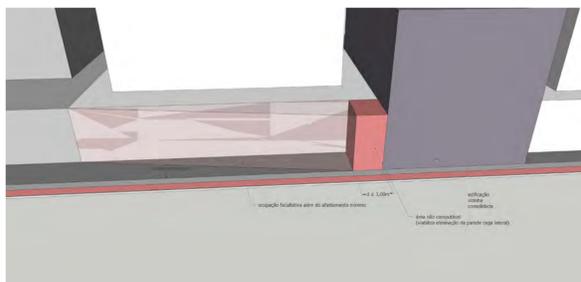
EDIFICAÇÕES CONSOLIDADAS: regras especiais para adequação do resultado pretendido em situações de edificações existentes, definindo regras para o **lote**.

SITUAÇÕES DE CONFIGURAÇÃO URBANA: regras variáveis para a relação das edificações com a rua para diversas situações de configuração urbana na cidade, definindo **áreas especiais** de atuação.

SISTEMA DE CIRCULAÇÃO: Parâmetros para o espaço público, com ênfase em regras de dimensionamento de passeio, abrangendo faixas de circulação, de acesso e de mobiliário, configurando **eixos**.

As regras do embasamento variáveis para cada situação de configuração urbana, somadas às diferentes possibilidades de inserção das edificações na quadra, definidas nos modelos de ocupação, associadas à distribuição dos equipamentos e áreas verdes nas unidades de vizinhança, bem como aos diferentes adensamentos construtivos e populacionais definidos no zoneamento, e condicionados por edificações existentes, multiplicam as possibilidades de projeto e configuração das edificações na cidade, garantindo as premissas do projeto de qualificação do espaço público com ênfase no pedestre, sem replicar a homogeneidade definida por regras pautadas unicamente nos zoneamentos.

E assim, no caminhar do pedestre e na configuração de escalas sobrepostas construímos a **DIVERSIDADE URBANA**, com ênfase na multifuncionalidade, diversidade de tipologias e miscigenação social, considerando a paisagem e a cidade construída, bem como a diversidade ambiental, social, econômica e cultural.



Passagens para Pedestres

Na área interna das quadras sempre que a localização, as dimensões da quadra e o nível de consolidação permitirem

Ampliação dos Espaços Públicos

Os novos empreendimentos priorizarão a cessão de áreas para o uso público

Respeito à Heterogeneidade

Os tipos de quadra podem ser aplicados a regiões com diferentes níveis de consolidação



Espaços para o Pedestre

Ampliação do espaço de circulação e incentivo ao uso de fachada ativa, com tratamento adequado para a transição entre edifícios novos e existentes.

Qualificação no Tempo

Parâmetros que permitem o início imediato da qualificação do espaço com qualidade que pode ser agregada ao longo do tempo.

Tipologias Variadas

Incentivos, tipos de quadras e condicionantes locais levam a inúmeras tipologias, adequadas e determinadas pelas necessidades específicas