

MEMORIAL JUSTIFICATIVO

Categoria 3: estudos de configuração da frente dos lotes com as vias, com ênfase no tratamento da testada dos lotes e do pavimento térreo de modo a melhorar a fruição do espaço público e a interação do pedestre com o embasamento do edifício.

1. INTRODUÇÃO: A SÃO PAULO QUE QUEREMOS

A revisão do marco regulatório da política municipal de desenvolvimento urbano engloba a revisão do Plano Diretor Estratégico (PDE), do Zoneamento (normas de parcelamento, uso e ocupação do solo), do código de obras e edificações e dos Planos Regionais Estratégicos, além da elaboração de Planos de Bairros. Dentro desse contexto, foi necessário considerar e também transpor regras existentes no Projeto de Lei de Revisão do Plano Diretor Estratégico (PL 688/13) para o Concurso de Ideias. De modo geral, foram pensados alguns princípios que deveriam guiar esse processo para que a proposta pudesse vir acompanhada de uma mudança na sociedade de maneira a privilegiar o coletivo, o social e a diversidade, e não ficar restrita somente ao escopo do estudo. Foram elencados seis princípios que traduzem alguns paradigmas a serem modificados:

- **inverter prioridades:** propõe a sobreposição de interesses coletivos em detrimento dos individuais. No campo urbano, esse princípio é traduzido na redistribuição dos espaços da cidade, privilegiando o uso público;
- **deliberar coletivamente:** é necessária a abertura à participação dos diferentes segmentos da sociedade interessados em discutir a cidade e suas tomadas de decisão;
- **sociabilizar:** trata-se da eliminação das barreiras na cidade e visa aproximar as pessoas, os olhares e evitar a construção de espaços fechados e inseguros;
- **conviver com diferenças:** promove a configuração de bairros com diversidade social, acessíveis a qualquer família. Instrumentos como a cota de solidariedade são meios de se incentivar uma cidade mais heterogênea.
- **aproximar os usos:** pauta-se na construção de espaços plurifuncionais, com habitação e emprego mais próximos e deslocamentos mais curtos.
- **integrar cidade e recursos naturais:** a interface dos recursos naturais com a cidade deve ser revista de forma a respeitar as condicionantes que a natureza impõe e também aproximar os cidadãos desse patrimônio.

A partir desses princípios foram pensados novos modos de fazer essa cidade que queremos, traduzidos na relação entre a faixa edificada e os passeios públicos:

2. PRINCÍPIOS PARA A CIDADE

2.1. INTERAGIR

A fachada desempenha papel fundamental na interação entre o interior e exterior, podendo ocorrer de diferentes maneiras: através de aberturas, transparências,

varandas. Aqui, não só a interação física, mas também a visual, garantem uma calçada mais segura e atrativa, incentivando o fluxo de pedestres na região. O diálogo estabelecido entre fachada e calçada deve transpor as barreiras construídas e aproximar os espaços públicos dos privados.

2.2. HABITAR

Habitar o térreo pode ser feito de maneira a criar uma relação agradável entre os moradores e pedestres. Essa estratégia evita a configuração de muros e grades que possam tornar a calçada um local hostil e revela as inúmeras possibilidades de configuração de novos modelos residenciais na cidade. A privacidade pode ser garantida com a definição de diferentes níveis e o estabelecimento de áreas sociais próximas à calçada.

2.3. PROTEGER

Elementos de cobertura que avançam sobre a calçada são responsáveis pela proteção dos transeuntes de intempéries como sol e chuva e também protegem os pedestres da poluição visual e sonora do leito carroçável quando associados a colunatas ou outro tipo de proteção lateral. Esses elementos, quando alinhados a mesma altura, configuram uma unidade ao conjunto edificado da via e acentuam a percepção de continuidade da mesma.

2.4. FLUIR

A fruição é um princípio já estabelecido no novo Plano Diretor e que é aqui retomado. A criação de novos caminhos na cidade permite uma maior permeabilidade e a configuração de galerias e praças, ou seja, espaços de uso público voltados para os pedestres. Esse princípio deve permitir novas conexões e articulações entre a faixa livre da calçada e espaços intra-lote, convidando os transeuntes a adentrarem nesses lugares.

2.5. DIVERSIFICAR

A diversidade de uma fachada é estabelecida por diferentes unidades que, juntas, formam um todo. Dessa maneira, esse princípio estabelece um ritmo na fachada, evitando a monotonia da frente de lotes. A configuração de um conjunto de unidades diversas, cada uma com seu caráter próprio, assegura uma fachada variada e vibrante, responsável por atrair a atenção do pedestre, garantir sua segurança e incentivar o uso das calçadas.

2.6. APREENDER

A apreensão da cidade, sua morfologia e topografia, também pode fazer parte dos princípios de configuração das frentes de lotes. Aberturas, visuais e referenciais são elementos que guiam o pedestre e o ajudam a fazer uma leitura e reflexão da

cidade. A localização e contexto de cada lote pode resultar em diferentes modelos de apreensão do espaço e, geralmente, vem acompanhados de uma estratégia volumétrica para a massa edificada.

2.7. COMPARTILHAR

O compartilhamento dos espaços privados também se insere no princípio da fruição. O acesso público a esses locais garante a democratização dos espaços da cidade, criando lugares ativos e respiros tanto para a via quanto para os pedestres. Esse princípio deve estar sempre associado a uma sensação de pertencimento, onde as pessoas possam se sentir à vontade para se apropriarem desse espaço, ao mesmo tempo que adicionam valor ao uso privado.

2.8. APRECIAR

A criação de espaços de acesso público na cidade é responsável por fornecer aos pedestres e transeuntes lugares de acolhimento e de estar. A existência desses locais na cidade incentiva a interação entre pessoas, a pedestrianização e, com isso, a manutenção dos espaços de lazer.

2.9. CONVIVER

O convívio de diferentes usos, pessoas e atividades é, em si, o que resume a ideia de cidade pautada nos princípios já descritos. Uma cidade na qual as pessoas possam andar, passear, percorrer, estar, olhar, morar, se relacionar, se divertir, se identificar. É necessário abrir a cidade para ela mesma, de maneira a convidar a todos a fazerem parte dela.

3. TOPOGRAFIA E ESTRUTURA VIÁRIA

O processo de urbanização de São Paulo não considerou os limites e características das bacias hidrográficas. No entre rios, os antigos caminhos - que hoje são importantes avenidas como a Avenida Liberdade, a Avenida Brigadeiro Luis Antônio, a Rua Teodoro Sampaio e a Avenida Domingos de Morais - originalmente procuravam as áreas mais elevadas, mais precisamente as linhas de cumeeira das colinas associadas ao espigão central, onde atualmente se situa a Avenida Paulista. Mas foi a partir do sistema de rios e córregos que a metrópole se organizou, sobrepondo avenidas aos fundos de vale, como o sistema Y de Prestes Maia dado pelos eixos Tiradentes, 9 de Julho e 23 de Maio. Esse padrão de ocupação teve continuidade nas avenidas Sumaré, Pacaembu, Juscelino Kubitschek, Bandeirantes, Águas Espraiadas, Roque Petroni no entre rios. Fora do centro expandido ocorreu nas avenidas Eliseu de Almeida, Escola Politécnica, Luis Dumont Villares, Eng. Caetano Alvares, Inajar de Souza, João Paulo I, General Edgar Facó Salim Farah Maluf, Aricanduva e Jacu-Pêssego.

Existe, portanto, uma construção histórica de caminhos ligando áreas mais baixas às mais altas que se transformaram em importantes eixos da cidade e uma sobreposição das principais avenidas com fundos de vale.

Por isso, considerou-se na proposta uma categorização baseada na hierarquia viária associada ao sistema de transportes e sua topografia, e que pudesse traduzir de modo mais qualitativo o tipo de via, ao invés de apenas o seu caráter de trânsito. Dessa maneira, resultaram três categorias:

- **Eixos de Estruturação da Transformação Urbana**, seguindo a demarcação feita no novo Plano Diretor e considerando sua importância na rede de transportes coletivos;
- **Eixos de Estruturação de Bairros**, baseados nas vias coletoras da cidade e considerando sua importância na escala do bairro quanto à oferta de serviços e ligação com os eixos de estruturação;
- **Vias Locais**, pautadas nas vias locais já definidas no zoneamento, são os locais onde se prevê o menor fluxo de pedestre e um caráter mais residencial.

4. EIXOS DE ESTRUTURAÇÃO DA TRANSFORMAÇÃO URBANA

Os Eixos de Estruturação da Transformação Urbana são as vias principais ligadas à rede de transportes coletivos da cidade. Dadas por corredores de ônibus ou estações de metrô, esses eixos são caracterizados pelo grande fluxo de pedestres, criando demanda para um comércio de rua. A intenção é incentivar uma relação mais adequada da fachada com o passeio público nesses locais de maneira a consolidar uma fachada ativa, transparente e diversificada.

Com calçadas previstas com 10m de largura, dispensa-se aqui o recuo, aproximando os usos não residenciais do térreo dos pedestres. Dessa maneira, a cidade tem sua vida urbana fortalecida com passeios ativos e seguros, enquanto que o proprietário ganha área construída como incentivo.

Outros incentivos, como desconto no IPTU, visam estimular uma fachada que desempenhe um papel na drenagem, despoluição e isolamento térmico, através de fachadas verdes, por exemplo.

Para que a fachada ativa atue como dinamizadora dos passeios públicos, algumas regras devem ser obedecidas: ausência de muros, grades ou qualquer outro tipo de fechamento, sendo a própria edificação limite entre o público e privado; limitação das entradas de veículos, de maneira a priorizar o passeio dos pedestres; interdição de vagas de garagem no nível da rua, sendo permitido apenas o estacionamento no subsolo ou sobressolo envolvido por usos de permanência; obrigatoriedade de aberturas como portas, janelas ou vitrines a cada 7m a fim de garantir transparência e interação.

De maneira cumulativa, o benefício da fachada ativa pode ser adicionado ao benefício do Uso Misto, também previsto no novo Plano Diretor. Dessa maneira, um edifício que mescla usos residenciais e não residenciais, aplicando este último nas diretrizes da fachada ativa, pode usufruir dos dois benefícios, aumentando a área não computável construída.

Por sua vez, os espaços de fruição pública como praças e galerias garantem a oferta de áreas qualificadas para o uso público que privilegiam o pedestre e promovem o desenvolvimento de atividades sociais.

5. EIXOS DE ESTRUTURAÇÃO DE BAIROS

Nos Eixos de Estruturação de Bairros não existe proximidade com a rede de transportes, apesar de se tratar de uma via importante na escala do bairro e na sua conexão com o resto da cidade. Por isso, alguns incentivos aplicados nos Eixos de Estruturação da Transformação Urbana não cabem nessa categoria, como por exemplo a Fachada Ativa, uma vez que a demanda prevista é de comércio e serviços de bairro pontuais. Assim, o benefício do Uso Misto é responsável por incentivar um bairro mais heterogêneo com emprego e moradia.

Nesses eixos, prevê-se a construção de edificações residenciais e a proposta visa garantir que o desenho urbano da quadra possa ocorrer de maneira a estimular a vida urbana, por isso aqui também é aplicável o instrumento da fruição pública. Através do incentivo do Embasamento Residencial, o proprietário pode obter parte da área construída não computada no Coeficiente de Aproveitamento, desde que construa habitações no pavimento térreo voltadas para o logradouro. É permitido elevá-las em até 1,5m de maneira a garantir a privacidade e possuir fechamento entre o embasamento e a calçada em até 1,2m a fim de manter a interação visual e a sensação de segurança. As regras de estacionamentos, acesso de veículos e aberturas aplicadas nos Eixos de Estruturação da Transformação Urbana também valem aqui.

Caso o proprietário não queira usufruir do benefício do Embasamento Residencial, ele pode ainda ter benefícios através do Recuo do Fechamento, no qual se cria uma área de transição entre o espaço público e privado, de forma que a relação entre estes seja suavizada e se torne mais agradável para os pedestres. Essas delimitações, aqui permitidas, não devem nunca passar de 3m de altura e devem possuir no mínimo 70% de transparência a fim de garantir a interação visual entre o público e o privado.

6. VIAS LOCAIS

Nas Vias Locais, os parâmetros e benefícios são semelhantes aos dos Eixos de Estruturação de Bairros, com exceção do incentivo do Uso Misto. Isso não exclui a possibilidade de existir comércio e serviços de bairro nessas vias, apenas não há incentivo já que a intenção é manter o caráter residencial desses locais.