

## MEMORIAL JUSTIFICATIVO E DESCRITIVO MODALIDADE 1 – CATEGORIA 5

### 1. DEFINIÇÕES

Os lotes e quadras de grandes dimensões tem alta relevância na configuração das grandes cidades, daí a importância do estabelecimento de parâmetros urbanísticos normativos para sua configuração. Embora a malha viária possa caracterizar o desenho do traçado urbano de uma cidade, as dimensões das quadras tem maior repercussão na vida da cidade, influenciando a tipologia, densidade, altura, massa e ritmo das edificações.

### 2. PROBLEMAS ATUAIS

Os principais problemas relacionados às quadras de grandes dimensões na cidade de São Paulo, sem os devidos parâmetros reguladores, são:

- a implantação de condomínios residenciais fechados ocupando grandes áreas com torres isoladas, causando quadras com perímetros murados, sem interação com os espaços públicos adjacentes e a cidade de modo geral.
- usos industriais cujas áreas maciçamente edificadas e impermeáveis, produzem quadras fechadas e com altos índices de poluição atmosférica, sonora e visual.
- garagens configuradas com volumes desproporcionais às edificações, formando barreiras para a fruição de pedestres.
- parcelamentos rígidos e excessivamente adensados, proporcionando quadras sem vida urbana, com ausência de espaços para caminhada de pedestres, lazer e contemplação da paisagem.

### 3. OBJETIVOS

- elaborar diretrizes que criem condições de quadras abertas, com fruição pública, ruas de pedestres, integração social e ativação da vida urbana.
- criação de regras que possibilitem o uso misto, especialmente a combinação de função residencial com comércio, serviços, institucional e equipamentos públicos.
- promover parâmetros urbanísticos com critérios e incentivos de sentido coletivo, que considerem a quadra como unidade de desenho urbano, elegendo democraticamente arquitetos e urbanistas responsáveis pelo projeto de cada quadra, através de concursos públicos de projeto.
- promoção de parâmetros urbanísticos considerando as condições da cidade existente, aspectos fundiários, construtivos, disponibilidade de infraestrutura.
- considerar a dimensão ambiental, preservação de áreas verdes, cursos d'água, nascentes, condições do solo, relevo, drenagem, situações de risco de deslizamentos e inundações.

### 4. PARÂMETROS URBANÍSTICOS

Os parâmetros urbanísticos constituem o ponto central desta proposta, apresentada em cinco etapas:

- I – Tipologias de quadras
- II – Desmembramento e parcelamento
- III – Quadras de uso misto
- IV - Garagem
- V – Regras gerais: a quadra como unidade

## 4.1 TIPOLOGIAS DE QUADRAS

As tipologias foram determinadas de forma a promover diferentes parâmetros para diferentes usos do solo, basicamente definidas em três tipos de quadras: As **Quadras T1** destinadas a apenas um tipo de função, as **Quadras T2** de uso misto predominantemente residencial, e as **Quadras T3** de uso misto não residencial. As quadras T1, T2 e T3 se subdividem em categorias conforme a Tabela 1:

**TABELA 1 - TIPOLOGIAS DE QUADRAS**

QUADRAS MONOFUNCIONAIS	
<b>T1-A</b>	Quadras industriais: destinadas a indústrias de médio e grande porte.
<b>T1-B</b>	Quadras de grandes empreendimentos comerciais: shoppings, pólos comerciais e grandes depósitos.
<b>T1-C</b>	Quadras institucionais: instituições de ensino, saúde, entidades de classe, e outros.
<b>T1-D</b>	Quadras de equipamentos públicos: escolas, universidades, hospitais, postos de saúde, e outros.
QUADRAS DE USO MISTO	
<b>T2-A</b>	Quadras de uso misto predominantemente residencial.
<b>T2-B</b>	Quadras de uso misto predominantemente de escritórios.
<b>T3-A</b>	Quadras de uso misto predominantemente comercial e de serviços. área não residencial.
<b>T3-B</b>	Quadras de uso misto predominantemente institucional e de equipamentos públicos. área não residencial.

## 4.2 DESMEMBRAMENTO E PARCELAMENTO

Para solucionar os problemas de trânsito e fruição pública, gerados por grandes glebas fechadas e muradas, nossa proposta determina áreas máximas da divisão do solo para cada tipologia de quadra. O desmembramento ou parcelamento do solo deverá criar vias para dividir essas áreas.

**TABELA 2 - DESMEMBRAMENTO E PARCELAMENTO**

<b>T1 [A,B,C,D]</b> Área máxima da quadra: 2 ha = 20.000 m <sup>2</sup>	<b>T2 [A,B]</b> Área máxima da quadra: 1 ha = 10.000 m <sup>2</sup>	<b>T3 [A,B]</b> Área máxima da quadra: 1,5 ha = 15.000 m <sup>2</sup>
Exemplo: Gleba de 2,5 ha	Exemplo: Gleba de 2,5 ha	Exemplo: Gleba de 2,5 ha
		

As quadras da tipologia T1 englobam grandes empreendimentos que resultam em forte impacto ambiental. Como medida mitigadora, adotamos parâmetros destinados a determinar porcentagens mínimas que devem ser destinadas para criação de parques e praças. Estas áreas verdes contribuem para a melhoria da qualidade de vida urbana, permeabilidade do solo e equilíbrio do ecossistema. As porcentagens foram definidas conforme o estado de consolidação das áreas construídas. São consideradas áreas ‘Consolidadas (C)’ aquelas que tem mais de 50% de ocupação dos lotes, áreas ‘Em Processo de Consolidação (PC)’ aquelas que tem menos de 50% de ocupação, e áreas ‘Não Consolidadas (NC)’ aquelas que tem índice zero de ocupação.

Consolidação / Área (ha)	Menos de 5 ha	5 - 9 ha	10 - 15 ha	Mais de 15 ha
<b>Consolidadas (C)</b>	<b>5%</b>	<b>6%</b>	<b>7%</b>	<b>8%</b>
<b>Em Processo de Consolidação (PC)</b>	<b>5%</b>	<b>7%</b>	<b>8%</b>	<b>10%</b>
<b>Não Consolidadas (NC)</b>	<b>7%</b>	<b>8%</b>	<b>9%</b>	<b>10%</b>

Obs.: as áreas ‘Consolidadas (C)’ cujos empreendimentos já estejam ocupando 100% da área receberão incentivo fiscal na forma de desconto no IPTU para implantar um processo de mitigação do impacto ambiental e urbano, e cumprir as porcentagens mínimas destinadas às áreas verdes.

### 4.3 QUADRAS DE USO MISTO

As quadras de uso misto têm parâmetros reguladores para garantir a fruição pública através de galerias comerciais, galerias de serviços e praças de uso público. As divisões funcionais realizadas durante o processo de parcelamento e implantação das quadras devem seguir a Tabela 4 – Quadras de Uso Misto:

USOS / TIPOLOGIAS DE QUADRAS	T2-A	T2-B	T3-A	T3-B
<b>Residencial</b>	<b>40%</b>	<b>20%</b>	<b>0%</b>	<b>0%</b>
<b>Escritórios</b>	<b>20%</b>	<b>40%</b>	<b>10%</b>	<b>10%</b>
<b>Comercial</b>	<b>15%</b>	<b>15%</b>	<b>40%</b>	<b>25%</b>
<b>Serviços</b>			<b>25%</b>	<b>40%</b>
<b>Institucional</b>				
<b>Equipamentos Públicos</b>				
<b>Galeria comercial</b>	<b>10%</b>	<b>10%</b>	<b>5%</b>	<b>5%</b>
<b>Galeria de serviços</b>	<b>5%</b>	<b>5%</b>	<b>10%</b>	<b>10%</b>
<b>Praça de uso público</b>	<b>10%</b>	<b>10%</b>	<b>10%</b>	<b>10%</b>

**Edificações**  
**75%**

Residencial, Escritórios, Comercial, Serviços, Institucional

**Fruição Pública**  
**25%**

Galeria comercial, Galeria de serviços, Praça de uso público

As quadras de uso misto devem ser projetadas segundo parâmetros de desenho urbano, fundamentais para uma composição harmônica. São eles:

- **Funções urbanas:** as quadras tem impacto sobre a vida urbana e os padrões de uso do solo dos prédios e das ruas.

- **Volume ou massa:** também chamada de volumetria, a massa de uma quadra pode provocar diferentes efeitos na cidade em várias escalas, como senso de fechamento ou abertura com entradas de luz.

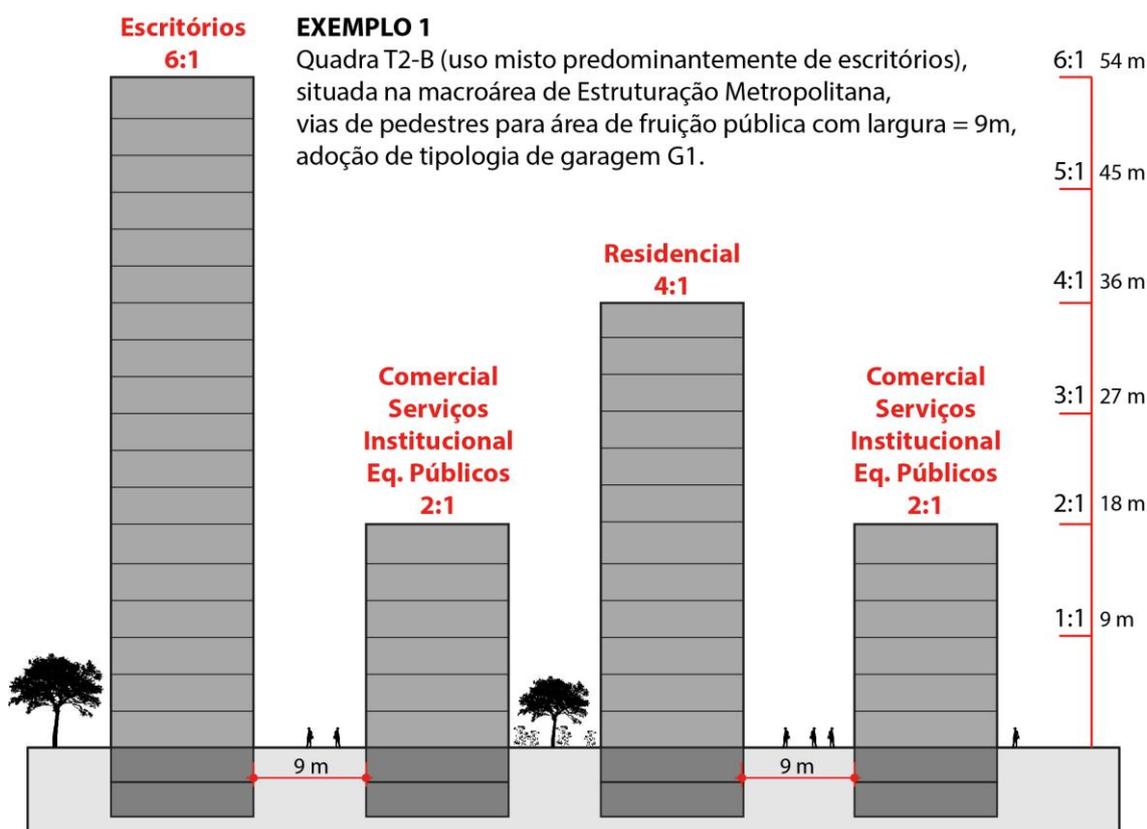
- **Fechamento das ruas de pedestres:** as três dimensões que criam o fechamento de uma rua são, a largura das ruas, a altura das edificações e o comprimento da vista ao longo da rua. As relações ou razões entre essas medidas são importantes, e podem variar a sensação de fechamento e ditar a experiência que temos em uma cidade.
- **Densidade:** a densidade urbana é definida pelo número de pessoas que ocupa determinada área de solo. A densidade também pode se referir ao número de habitações unifamiliares ou cômodos habitáveis em uma área específica (densidade imobiliária).
- **Altura:** as alturas dos prédios afetam a quantidade de sol que pode incidir na rua, fecham os espaços urbanos, influenciam o equilíbrio da razão entre a altura e a largura das ruas e têm impacto no desenvolvimento dos padrões de uso do solo.
- **Escala humana:** a ocupação humana de uma cidade exige o entendimento das medidas humanas.
- **Caminhar:** o movimento do morador urbano dentro dos espaços e sistemas da cidade pode ser usado como medida efetiva nas decisões de projeto urbano.

Assim, foi criada a regra do **Gabarito Altimétrico**, que representa a relação de escala da largura da via de pedestres com a altura do edifício. Como apresentado na Tabela 5, o edifício cuja proporção seja 6:1, por exemplo, poderá ter altura máxima 6 vezes a medida da largura da via de pedestres adjacente, considerando sempre as vias internas da quadra destinadas à fruição pública.

Obs.: além do controle de densidade pelo Gabarito Altimétrico, o total de área construída dos edifícios ainda permanece sujeito aos parâmetros de Coeficiente de Aproveitamento para cada zona e uso correspondente.

TABELA 5 - GABARITO ALTIMÉTRICO

TIPOLOGIAS / MACROÁREAS	Estruturação Metropolitana	Qualificação da Urbanização Consolidada	Redução da Vulnerabilidade Urbana	Recuperação Urbana e Ambiental	Contenção Urbana e Uso Sustentável	Preservação de Ecossistemas Naturais
<b>T1-[A,B,C,D]</b>	Sem limite de altura. Densidade controlada apenas pelo Coeficiente de Aproveitamento.					
<b>T2-A</b>	Residencial	6:1	4:1	2:1	1:1	1:1
	Escritórios	4:1	2:1			
	Outros usos	2:1	1:1			
<b>T2-B</b>	Escritórios	6:1	4:1	2:1	1:1	1:1
	Residencial	4:1	2:1			
	Outros usos	2:1	1:1			
<b>T3-A</b>	Comércio	3:1	2:1	1:1	1:1	1:1
	Serviços	2:1	1:1			
<b>T3-B</b>	Institucional	3:1	2:1	1:1	1:1	1:1
	Eq. Públicos	2:1	1:1			



#### 4.4 GARAGEM

As garagens nas quadras de uso misto devem pertencer a uma das seguintes tipologias:

- I – G1: garagem no subsolo.
- II – G2: garagem no térreo, com pilotis ou fora da área de projeção do edifício.
- III – G3: acima do térreo, sem interferência na volumetria básica do edifício.

O número de vagas será determinado pelo PDE, sendo não computáveis no coeficiente de aproveitamento: uma vaga para cada unidade residencial, e em edifícios não residenciais uma vaga a cada 100 m<sup>2</sup> de área computável. Números de vagas excedentes serão computados no cálculo do coeficiente de aproveitamento.

#### 4.5 REGRAS GERAIS: A QUADRA COMO UNIDADE

A quadra deverá ser tratada como unidade de projeto, preferencialmente com edifícios projetados pelo mesmo arquiteto escolhido em concurso público, contribuindo para uma linguagem arquitetônica coerente e harmônica. Os edifícios não poderão ser cercados com muros, admitindo-se cerca viva com altura máxima de 1,5 m. A quadra deverá ter no mínimo 30% de área permeável, sendo que metade desse percentual poderá ser de piso semi-permeável (piso drenante). Os espaços públicos deverão ser dotados de mobiliário que incentive a apropriação do espaço urbano pelas pessoas, assim como as calçadas devem prover espaços sem obstáculos, acessíveis e corretamente sinalizados conforme a Lei de Calçadas (Lei 15.733/2013) e a norma de acessibilidade NBR 9050 (Acessibilidade a edificações, mobiliário, espaços e equipamentos urbanos).