

# ENSAIOS URBANOS DIAGNÓSTICO

## INTRODUÇÃO

A GRANDE DIMENSÃO FUNDIÁRIA COMO VETOR DE TRANSFORMAÇÃO URBANA

Dada a escala, potencial de transformação e impacto no contexto onde se inserem, as glebas urbanas e lotes de grande dimensão constituem oportunidades estratégicas de intervenção. Essas áreas têm recentemente sido objeto de transformações importantes, via de regra incorporações imobiliárias levadas a cabo pelos principais agentes do mercado, constituindo-se notadamente de edifícios de escritório e residenciais de médio e alto padrão.

No caso de São Paulo, trata-se de terrenos com boa localização, em regiões dotadas de infraestrutura. Recorrentemente de histórico industrial, não necessariamente atendem ao uso para o qual originalmente foram concebidas.

Em todos os casos, chamam à atenção os efeitos urbanísticos e impactos de tais empreendimentos no entorno: uniformização excessiva do padrão de ocupação do solo, falta de leitura e negação da escala da rua, proliferação de perímetros murados nas faces de quadra, entre outros. Essa situação expõe, por um lado, o desinteresse nos promotores imobiliários na qualificação das externalidades geradas pelos empreendimentos. Por outro, põe à prova o arcabouço da normativa urbanística de São Paulo (em especial a Lei de Uso do Solo e Código de Obras) ao não exigir qualidade urbanística de tais projetos.

Este ensaio urbano explora, a partir do potencial de transformação identificado nas glebas e grandes lotes, parâmetros, critérios e formas absorvíveis pelas leis e códigos urbanísticos, que façam com que ganhe importância a valorização da qualidade urbanística nas intervenções dessas áreas.

## DEFINIÇÃO DO OBJETO

Atualmente, observam-se dois processos nos tratamentos das grandes glebas:  
A - a gleba é desmembrada em lotes com acesso a vias existentes;  
B - a gleba não sofre parcelamento e é incorporada como lote único.

Existe ainda outra situação, na qual o mercado adquire lotes contíguos de porte menor e realiza a incorporação em terreno resultante do remembramento das peças menores.

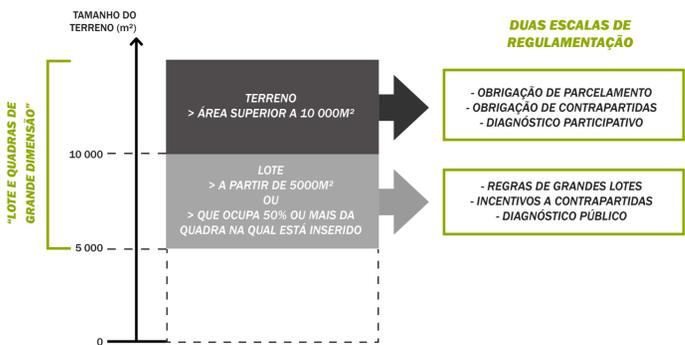


Em todo caso, a noção de "grande dimensão" é relativa, em especial quando se compara com as características locais dos entornos dessas áreas, no que diz respeito à média do tamanho dos lotes, dimensões das faces de quadras e usos existentes.

Desta forma, consideramos como objeto deste ensaio:

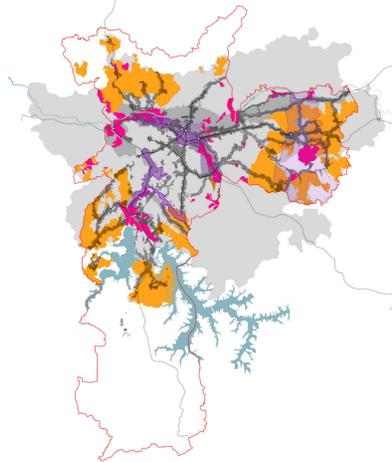
**1- Glebas e/ou terrenos de grandes dimensões** : com área superior a 10.000m<sup>2</sup>.  
Conforme a lei vigente nº9.413/81, estas áreas estão sujeitas a parcelamento e consequentemente a contrapartidas obrigatórias. Propomos uma revisão destes parâmetros obrigatórios e a inclusão de processo participativo de forma a garantir a qualidade e significado destas contrapartidas.

**2- Grandes Lotes** : terrenos com área superior a 5.000m<sup>2</sup> ou terrenos que ocupam mais do que 50% da quadra na qual está inserido : Podem ser quadras vazias, lotes de porte intermediário, frutos de remembramento de pequenos lotes ou desmembramento de grandes glebas. Devido ao impacto e potencial de transformação que terrenos desta dimensão ou proporcionalidade representam ao seu entorno, propomos o cumprimento de regras dos grandes lotes, e além disso incentivos específicos para desenvolvimento de intervenções mais humanas e representativas à sociedade.



## LOCALIZAÇÃO PREDOMINANTE E POTENCIAL

Conforme a minuta do Projeto de Lei do Plano Diretor Estratégico (PL 688/13), bem como já expresso no PDE vigente (Lei Municipal 13.430/02), a diretriz geral de ocupação territorial do Município se dá com o estímulo ao adensamento nas regiões onde existe oferta de infraestrutura, em especial a de transporte público. Muitas destas áreas coincidem com Áreas Industriais em Reestruturação, com bairros residenciais predominantemente horizontais ou áreas vazias periféricas.



## CONTEXTO URBANO

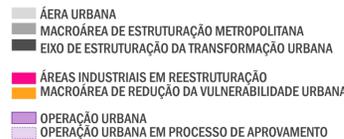
Para este ensaio definimos quatro situações típicas na cidade com condições de uso e ocupação distintas. Estas áreas podem ser associadas às Macroáreas definidas na minuta do Projeto de Lei do Plano Diretor Estratégico (PL 688/13). As quatro situações são:

**1- Área Industrial em Mutação e Diversificação:**  
Macroárea de Estruturação Metropolitana (ex: bairro como Barra Funda e Mooca)

**2- Área Residencial Horizontal em Processo de Adensamento:**  
Macroárea de Qualificação da Urbanização Consolidada (ex: eixos ao longo da Avenida Faria Lima e Avenida Água Espreada)

**3- Área de Interesse Social:**  
Macroárea de Redução da Vulnerabilidade Urbana (ex: Glebas nas franjas da cidade, como em Guaianases e São Mateus)

**4- Área que Permanece Grande: Comércio de grande porte e Indústrias**  
Eixo de Estruturação da Transformação Urbana (ex: Avenida Aricanduva)



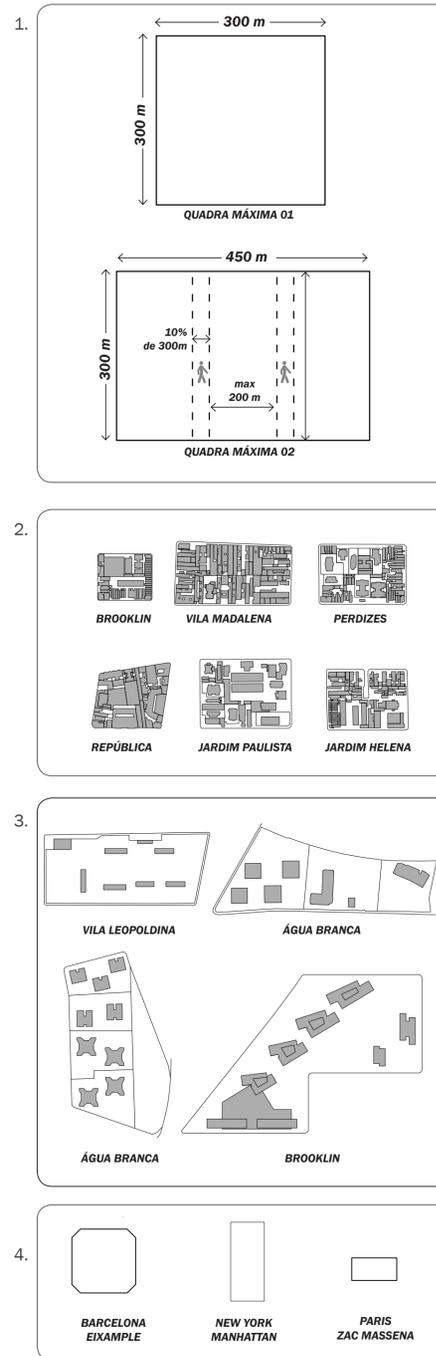
## COMPARATIVO DE ESCALA URBANA

Atualmente a lei nº 9.413/81 determina quadras máximas com comprimento de até 450m, sendo que quadras com mais de 300m tem que ter circulação de pedestres a cada 200m.

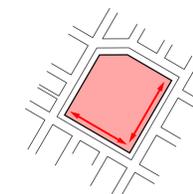
Conforme esquema abaixo podemos observar a desproporcionalidade de escala entre:

- 1 - As dimensões máximas de quadra permitidas pela lei
- 2 - Quadras tradicionais de alguns bairros em SP
- 3 - Os novos empreendimentos gerados a partir desta lei
- 4 - Quadras de cidades densas: Paris, Barcelona, New York

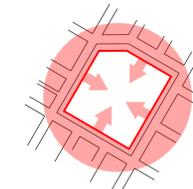
ESCALA GRÁFICA OS DESENHOS ABAIXO ESTÃO NA MESMA ESCALA



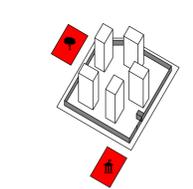
## PROBLEMÁTICAS



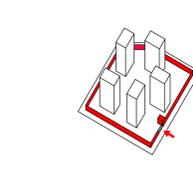
**TAMANHO DE LOTE / QUADRA**  
Nota-se que, em geral, grandes lotes são implementados como empreendimentos únicos em quadras inteiras como, por exemplo, condomínios residenciais com várias torres. Estas grandes distâncias a serem vencidas geram calçadas desconfortáveis para pedestres.



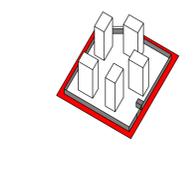
**INEXISTÊNCIA DE RELAÇÃO COM O ENTORNO**  
Por serem implementadas como empreendimentos isolados, as grandes glebas, quando parceladas, relacionam-se pouco - ou nada - com o seu entorno. A legislação - tanto federal quanto municipal - não faz exigências específicas quanto a esse quesito, facilitando o aparecimento de condomínios alheios ao contexto urbano em que se encontram.



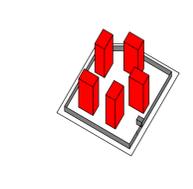
**CONTRAPARTIDAS DESCONEXAS**  
As contrapartidas exigidas atualmente para empreendimentos com mais de 10.000m<sup>2</sup> (conforme Lei nº9.413/81), consistem basicamente em áreas verdes, áreas institucionais e sistema viário. Estas, no entanto, são implantadas de forma desconexa e alheia ao empreendimento e ao seu entorno. Normalmente encaradas como entraves ao empreendimento perdem seu potencial de qualificação urbana e social.



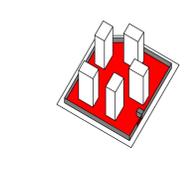
**ACESSOS / MUROS CEGOS E EXTENSOS**  
O acesso ao interior da quadra é comprometido quando esta é implementada como um único condomínio. É comum que empreendimentos cerquem o perímetro do lote com muros ou gradis e centralizem portarias, prejudicando a permeabilidade das quadras e a vitalidade nas calçadas.



**CALÇADA ESTREITA E MORTA**  
Muros extensos, quadras de grandes dimensões, acessos restritos e escassez de usos voltados para a rua transformam a calçada em espaço monótono e hostil para pedestres. A ausência de outros tipos de usos no térreo, integrados ao empreendimento, somente agravam essa situação. A falta de vitalidade as torna inseguras e pouco atrativas para moradores do bairro.



**EDIFICAÇÃO ISOLADO NO LOTE**  
A tipologia mais comum para o uso residencial nesses lotes é o da torre isolada no lote. É um modelo econômico para o empreendedor, já que utiliza pouca circulação comum e cuja reprodução de pavimentos tipo representa uma redução de tempo e gastos. Porém, as edificações, tem pouca relação com a rua e a calçada, não só pela altura mas também devido ao recuo.



**ÁREA DE USO COMUM PRIVATIVO/ ISOLAMENTO DO CONVÍVIO PÚBLICO**  
O Decreto nº45.817/2005 define a obrigatoriedade de espaços de uso comum descoberto com no mínimo 5m<sup>2</sup> por unidade. Esta obrigatoriedade vigente estimula terraços fechados e isolados do espaço público.

## CONCEITOS BÁSICOS

