

O QUARTEIRÃO COMO SUPORTE DA TRANSFORMAÇÃO URBANA DE SÃO PAULO

FELIPE DE SOUZA NOTO

felipe@be.arq.br

RUA GENERAL JARDIM 482 CJ.41 . SÃO PAULO SP . 01223-010 . BRASIL

TESE DE DOUTORADO

ORIENTAÇÃO PROF. DRA. HELENA AYOUB SILVA

FACULDADE DE ARQUITETURA E URBANISMO DA UNIVERSIDADE DE SÃO PAULO

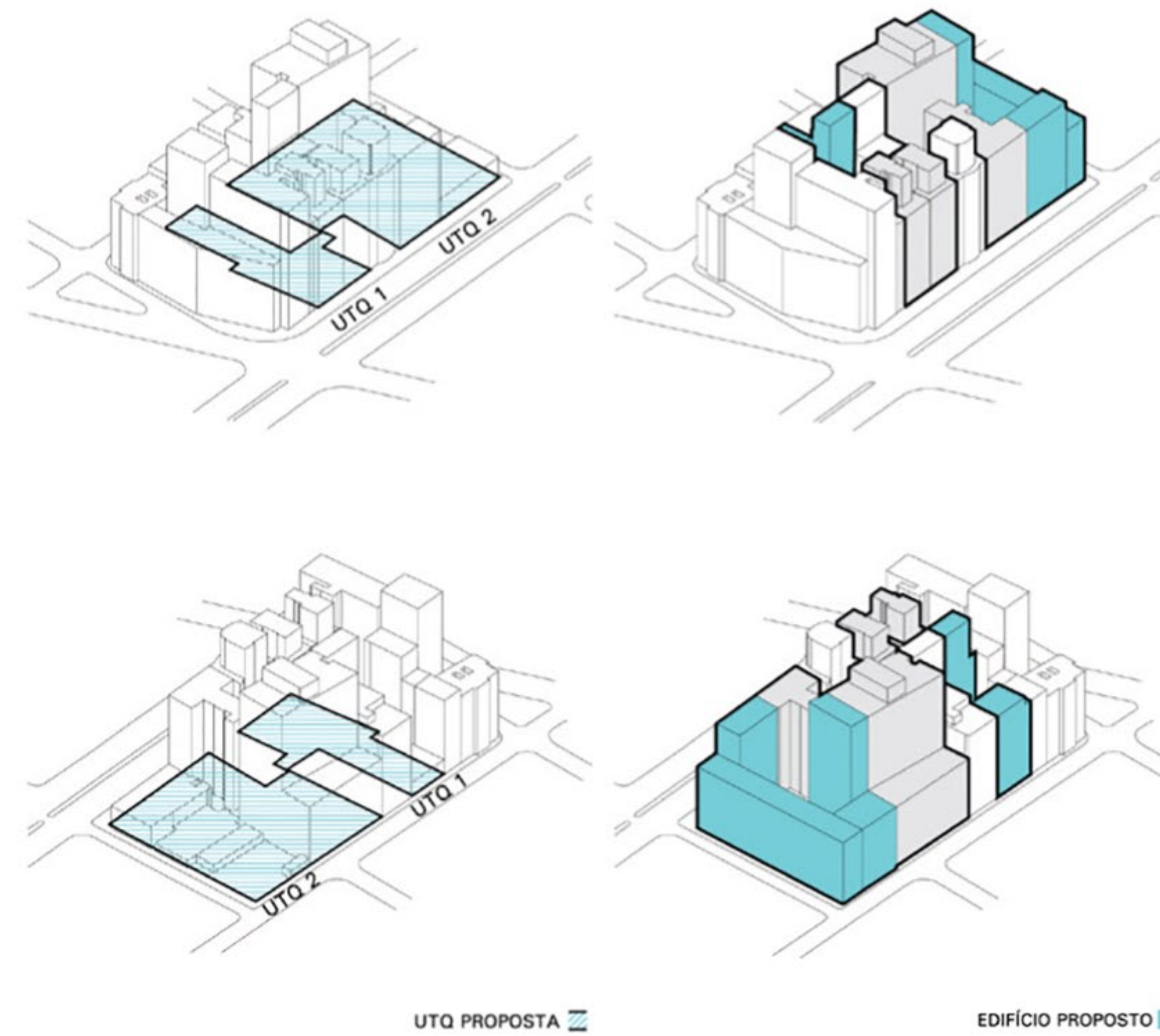
DATA DE DEFESA 31.05.2017

É POSSÍVEL ADOTAR O QUARTEIRÃO COMO UNIDADE REGULADORA DA TRANSFORMAÇÃO DA CIDADE DE SÃO PAULO, COMO SUPORTE DE INTERVENÇÕES QUE SUPEREM OS LIMITES DO LOTE. ESTA É A HIPÓTESE ENFRENTADA POR ESTE TRABALHO, EXPLORADA EM DUAS FRENTES COMPLEMENTARES: POR QUE E COMO FAZÊ-LO.

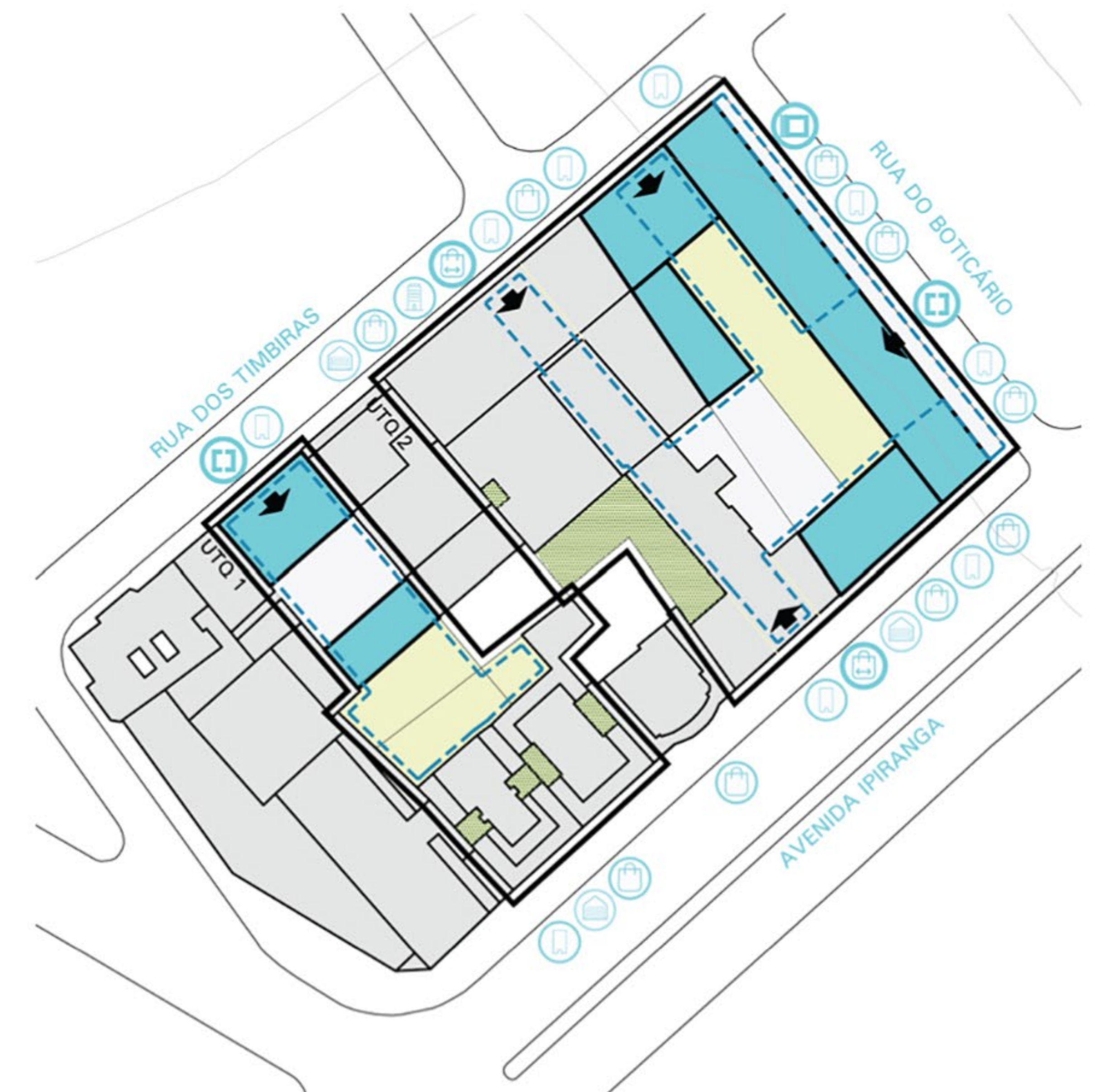
POR QUÊ? O QUARTEIRÃO REPRESENTA UMA ESCALA DE ATUAÇÃO POUCO EXPLORADA POR ARQUITETOS E URBANISTAS; UM CAMPO DE AÇÃO INTERMEDIÁRIO ENTRE O PLANEJAMENTO URBANO E O PROJETO DE ARQUITETURA, EM QUE A REGULAÇÃO COLETIVA DA FORMA URBANA SE REVELA POSSÍVEL. APRESENTA-SE COMO UMA UNIDADE PERENE PARA OS CONJUNTOS URBANOS, UM ELEMENTO QUE SE MANTÉM ESTÁVEL AO LONGO DO TEMPO, AINDA QUE SUAS PEÇAS SE ALTEREM INDIVIDUALMENTE. APONTA, AINDA, PARA NOVAS ALTERNATIVAS DE CONSTRUÇÃO DO CONVÍVIO, POR MEIO DA ARTICULAÇÃO SOCIAL DE VIZINHOS E DA DISPONIBILIZAÇÃO DE ESPAÇOS LIVRES AO USO PÚBLICO.

COMO? SERÁ APRESENTADO UM CONJUNTO DE TRÊS INSTRUMENTOS NORMATIVOS QUE SE COMPLEMENTAM NO DIRECIONAMENTO DA TRANSFORMAÇÃO DOS QUARTEIRÕES DA CIDADE. O PRIMEIRO DELES ESTIMULA O RECONHECIMENTO DE PREENSISTÊNCIAS EDIFICADAS E A VINCULAÇÃO FORMAL ENTRE AS NOVAS EDIFICAÇÕES E SEU CONTEXTO CONSTRUÍDO VIZINHO; O SEGUNDO REGULAMENTA O USO DO PAVIMENTO TÉRREO, E ESTABELECE UMA QUANTIDADE MÍNIMA DE EVENTOS URBANOS A SER ATENDIDA E O CONSEQUENTE DINAMISMO DA CIDADE; O TERCEIRO CRIA UMA NOVA INSTÂNCIA JURÍDICA COM A ASSOCIAÇÃO ENTRE DIVERSOS PROPRIETÁRIOS, UMA ESPÉCIE DE CONDOMÍNIO DE QUARTEIRÃO QUE MATERIALIZA A CRIAÇÃO DE UMA NOVA UNIDADE TERRITORIAL, CUJA CONTRAPARTIDA PRINCIPAL É DISPONIBILIZAR PARCELAS SIGNIFICATIVAS DE SOLO AO USO COLETIVO.

A FORMULAÇÃO DESTAS REGRAS EXIGIU INICIALMENTE A DEFINIÇÃO DO CAMPO DE ATUAÇÃO E DE PESQUISA, QUE É ESTENDIDO PARA AS DEFINIÇÕES DO DESENHO URBANO; SUGERIU A COMPREENSÃO DO PAPEL DA ARQUITETURA NA CONSOLIDAÇÃO DO QUARTEIRÃO, COMO FORMA DE IDENTIFICAR AS DIVERSAS MATRIZES URBANÍSTICAS QUE PODEM GERAR UM CONJUNTO EDIFICADO COM ESTA DENOMINAÇÃO; FINALMENTE, RECORREU ÀS EXPERIÊNCIAS DE REGULAÇÃO DE QUARTEIRÃO EM OUTRAS CIDADES E, PRINCIPALMENTE, A UM BREVE HISTÓRICO DA LEGISLAÇÃO URBANÍSTICA PAULISTANA COM ESPECIAL ATENÇÃO AOS PERÍODOS EM QUE SE CONSOLIDARAM CONJUNTOS (E QUARTEIRÕES, PORTANTO) MAIS CLAROS E DEFINIDOS.



EXEMPLO DE QUADRA COM APLICAÇÃO DOS INSTRUMENTOS SÃO PAULO - CENTRO



0 5 10 20 50m
1:1.250

- EDIFÍCIO PROPOSTO
- EDIFÍCIO EXISTENTE
- PERÍMETRO UTQ
- ÁREA DE ACESSO PÚBLICO
- ÁREA LIVRE PERMEÁVEL
- ÁREA PRIVADA PERMEÁVEL
- ÁREA LIVRE NÃO PERMEÁVEL
- ACCESSO AO INTERIOR DA QUADRA

EVENTO POUCO DINÂMICO (1 PONTO)
EVENTO DINÂMICO (3 PONTOS)
EVENTO MUITO DINÂMICO (5 PONTOS)

PREEXISTÊNCIA VINCULANTE

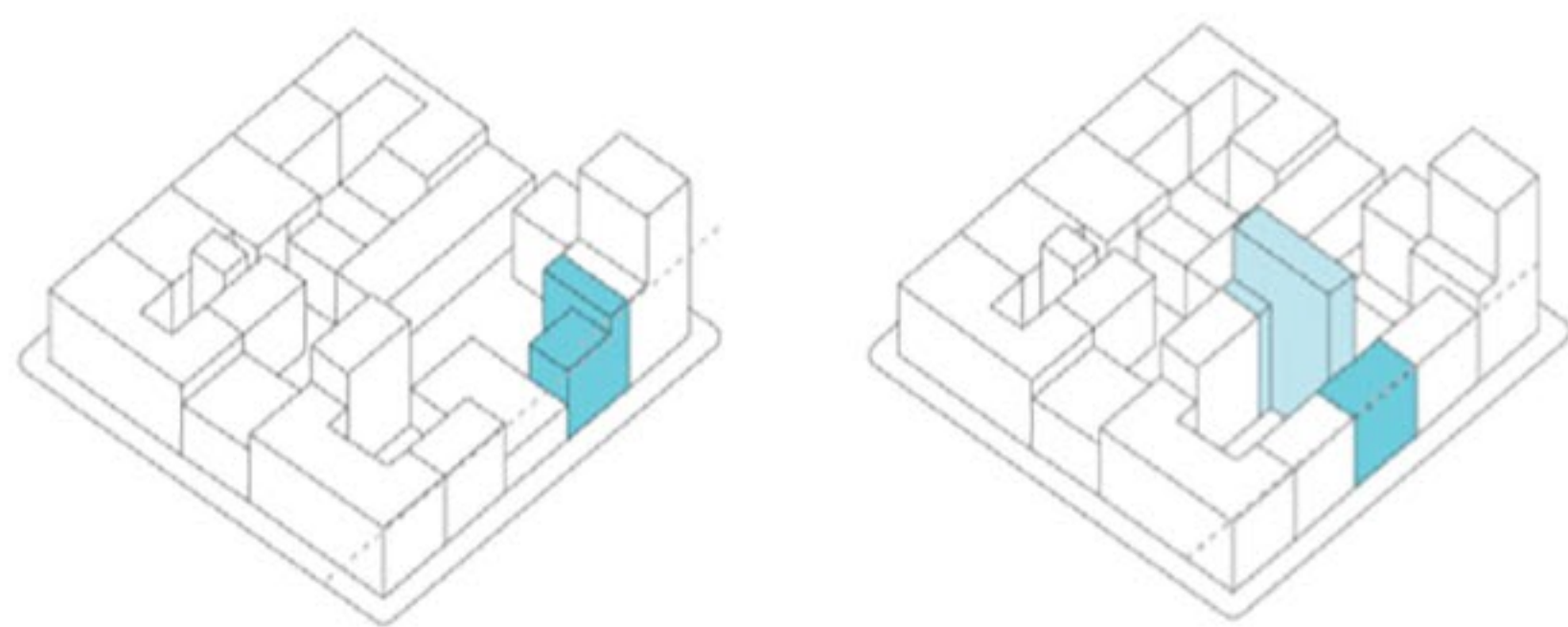
INSTRUMENTO PARA RECONHECIMENTO DE DOIS TIPOS DE SITUAÇÃO URBANA PREEXISTENTE.

1. CONJUNTOS ERGUIDOS DENTRO DE UMA MESMA LÓGICA NORMATIVA, REFERENTE AOS CRITÉRIOS DE ALINHAMENTOS, RECUOS E GABARITOS.
2. SOLUÇÕES ARQUITETÔNICAS ADOTADAS INDIVIDUALMENTE POR EDIFÍCIOS QUE INDIQUEM ESTRATÉGIAS DE CONTINUIDADE.

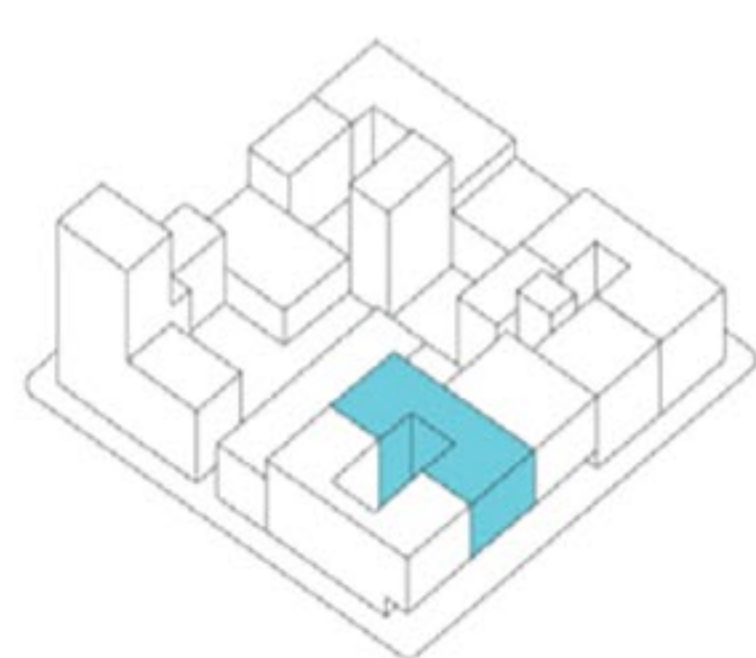
OFERECER INCENTIVOS FISCAIS OCUPAÇÕES QUE RESPEITEM A LÓGICA DE CONJUNTO NAS SITUAÇÕES DESCRITAS E CONSIDERAR NÃO COMPUTÁVEIS AS ÁREAS CRIADAS EXCLUSIVAMENTE PARA ESTE FIM.

OBJETIVOS

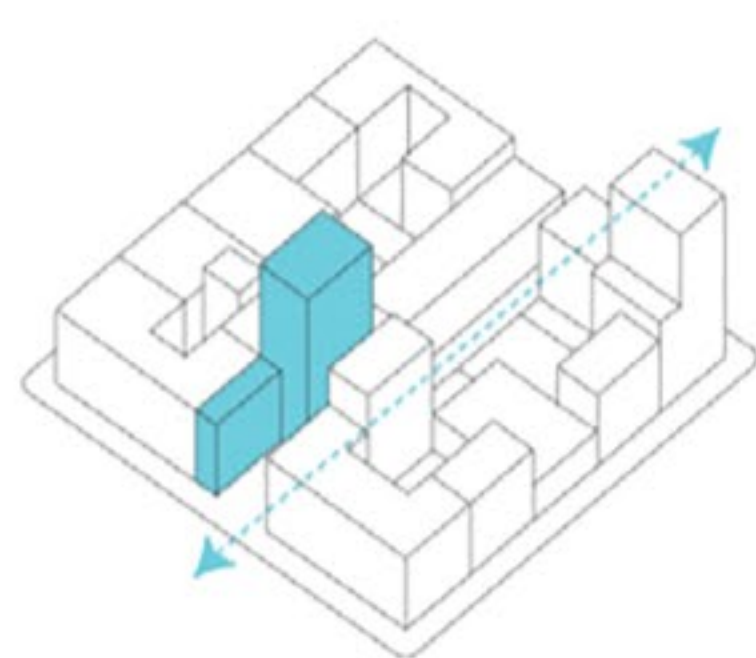
- DESESTIMULAR O ROMPIMENTO DAS LÓGICAS DE OCUPAÇÃO ESTABELECIDAS
- GARANTIR A CONTINUIDADE FORMAL DO CONJUNTO EDIFICADO DO QUARTEIRÃO
- AFIRMAR A UNIDADE VISUAL DO QUARTEIRÃO (PERCEÇÃO URBANA)



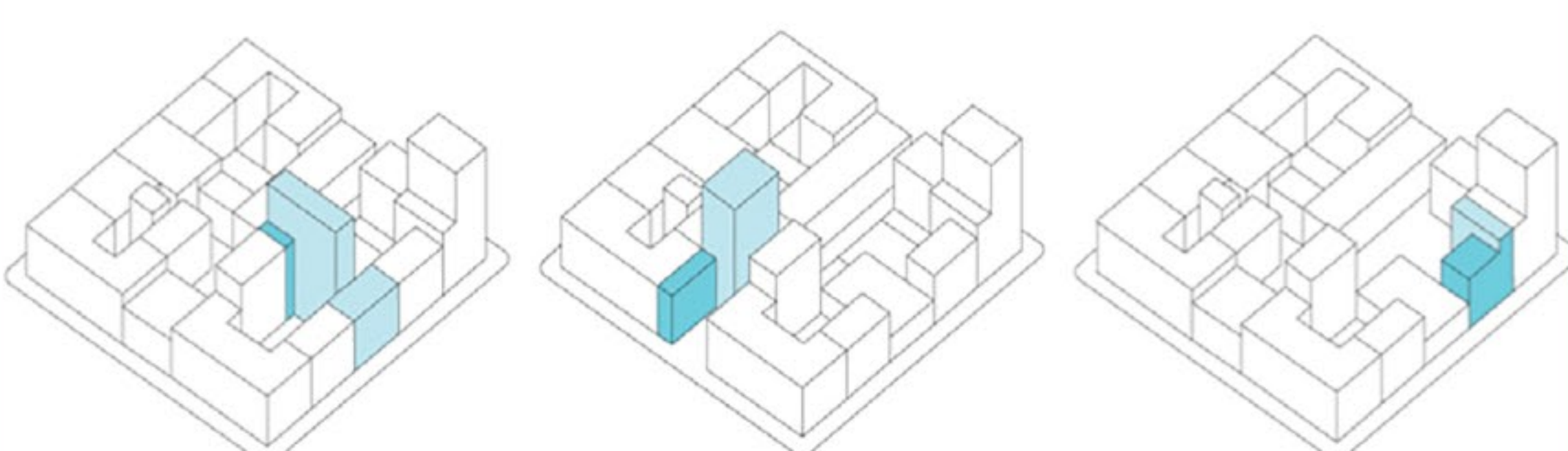
RESPEITO AO ALINHAMENTO NA TESTADA DO LOTE E AO GABARITO MÍNIMO OBRIGATÓRIO (NOS CASOS EM QUE AO MENOS 50% DA QUADRA EM QUE AMBOS OS VIZINHOS O RESPEITEM)



CONTINUIDADE DE PÁTIOS (ESPAÇO AÉREO) INTERNOS EXISTENTES



CONTINUIDADE DE ESPAÇOS DE ACESSO PÚBLICO (GALERIAS, LOGGIAS, VIAS SEM SAÍDA)



BRAÇOS QUE OCUPEM EMPENAS EXISTENTES

UNIDADE TERRITORIAL QUADRA

NOVA FIGURA DE ORGANIZAÇÃO TERRITORIAL COM A ASSOCIAÇÃO ENTRE LOTES DE UMA MESMA QUADRA, VÁLIDA PARA ZONAS MISTAS DE MÉDIA E ALTA DENSIDADE.

OFERECIMENTO DE INCENTIVOS FISCAIS E URBANÍSTICOS EM CONTRAPARTIDA A INVESTIMENTOS DE QUALIFICAÇÃO DO ESPAÇO PRIVADO DISPONÍVEL AO USO PÚBLICO. ADESÃO VOLUNTÁRIA PARA OS LOTES JÁ CONSTRUÍDOS E OBRIGATÓRIA PARA EMPREENDIMENTOS QUE TOMEM PARCELA SUPERIOR A 25% DA ÁREA DA QUADRA.

DISPONIBILIZAÇÃO DE ÁREAS PRIVADAS AO USO PÚBLICO.

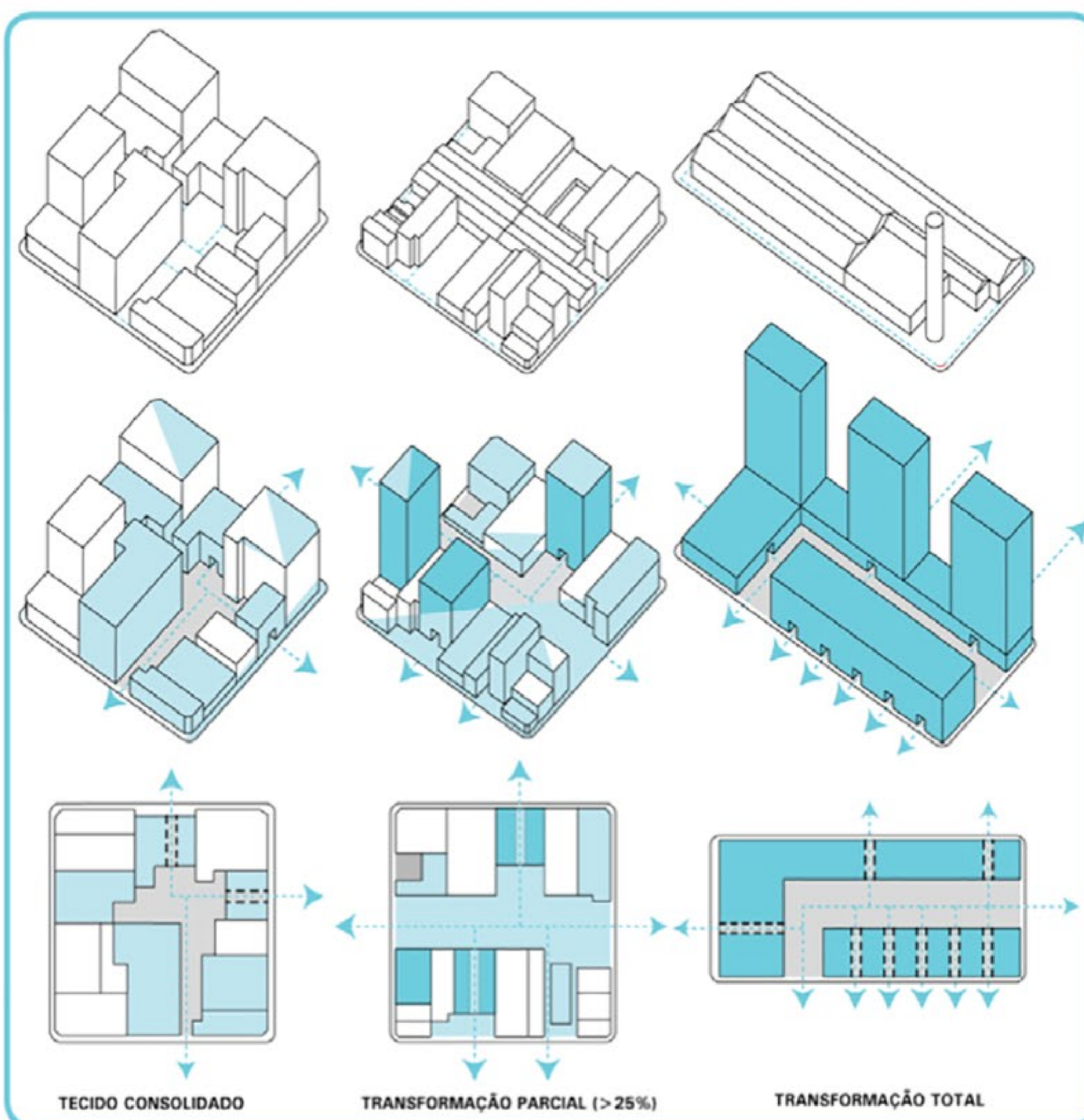
QUALIFICAR A FRUIÇÃO DO SOLO URBANO POR MEIO DA CRIAÇÃO DE ESPAÇOS DE PERMANÊNCIA (MIOLO DAS QUADRAS OU COMO EXTENSÃO DA CALÇADA) E DE PASSAGEM (GALERIAS COMERCIAIS, NOVOS ACESSOS E CONEXÕES ENTRE RUAS).

PROTEGER O PATRIMÔNIO BANAL DA CIDADE COM A CRIAÇÃO DE JUSTIFICATIVA FINANCEIRA PARA SUA MANUTENÇÃO.

ESTABELECEER UMA CATEGORIA INTERMEDIÁRIA DE REPRESENTAÇÃO SOCIAL JUNTO AO PODER PÚBLICO, ESPECIALMENTE SUBPREFEITURAS, POTENCIALMENTE CAPAZ DE ORIENTAR A HIERARQUIZAÇÃO DE INVESTIMENTOS PÚBLICOS.

INCENTIVAR A ASSOCIAÇÃO DE QUADRAS EM REDES DE ORGANIZAÇÃO E OFERECIMENTO DE MELHORIAS PÚBLICAS.

OBJETIVOS



UTQ (TECIDOS)

INSTRUMENTOS

INCENTIVOS FISCAIS E URBANÍSTICOS, PROPORCIONAIS AO NÚMERO DE ADESÕES E À DIVERSIDADE DE EVENTOS CRIADA NA QUADRA

TRANSFERÊNCIA DE POTENCIAL CONSTRUTIVO ENTRE LOTES DE UMA MESMA UTQ (LOTES COM OCUPAÇÃO > 70% C.A. / LOTES QUE CEDAM TÉRREO PARA USO PÚBLICO)

CADASTRO MUNICIPAL DE UTQS, RESPONSÁVEL PELA PRIORIZAÇÃO DE INVESTIMENTOS PÚBLICOS.

LEGITIMAÇÃO DOS CONSELHOS DE QUADRA COMO REPRESENTAÇÃO.

CONTRAPARTIDAS

- CRIAÇÃO ÁREA DE USO COLETIVO (COM ACESSO PÚBLICO LIVRE), EQUIVALENTE A 40% DA ÁREA DA UTQ. NO TÉRREO; ESTA ÁREA PODERÁ SER COBERTA E PODERÁ SER DESTINADA AO USO COMERCIAL DESDE QUE ESTEJA GARANTIDO O ACESSO PÚBLICO EFETIVO; FICA PERMITIDA A ASSOCIAÇÃO DE LOTES NA COMPOSIÇÃO DA ÁREA LIVRE
- PERMITIR O CRUZAMENTO PÚBLICO ENTRE TODAS AS VIAS COM AS QUAIS FIZER FRENTE O LOTE

LEI DE EVENTOS

REGULAMENTAÇÃO DE UM NÚMERO MÍNIMO DE EVENTOS URBANOS POR FRENTE DE RUA, COM VALIDADE EM TODAS AS ZONAS MISTAS E ZONAS RESIDENCIAIS.

EVENTOS URBANOS SÃO TODOS OS ACONTECIMENTOS NO PLANO DE CONTATO ENTRE O PRIVADO (EDIFÍCIO) E O PÚBLICO (CALÇADA / RUA); ACESSO A EDIFÍCIOS, ACESSO A ESPAÇOS LIVRES, PASSAGENS.

OBJETIVOS

- IMPEDIR GRANDES EXTENSÕES ESTÉREIS NAS FRENTES DE RUAS (MUROS CONTÍNUOS)
- IMPEDIR PERCURSOS EXCESSIVOS NOS TRAJETOS PEDONAIS
- ESTIMULAR A CRIAÇÃO (PELA INICIATIVA PRIVADA) DE ÁREAS DE USO PÚBLICO NO ALINHAMENTO DA RUA E NO INTERIOR DAS QUADRAS
- ESTIMULAR A AMPLIAÇÃO (PELA INICIATIVA PRIVADA) DA MALHA PEDONAL E CICLISTICA
- ESTIMULAR A ASSOCIAÇÃO DE DIVERSOS USOS NUMA MESMA QUADRA

NORMATIZAÇÃO

OBRIGATÓRIA A CONJUGAÇÃO DE PELO MENOS TRÊS TIPOS DE EVENTOS POR UTQ

DISTÂNCIA ENTRE EVENTOS < 30m

GARANTIR 01 PONTO / CADA MEDIDA DE FRENTE MÍNIMA (CONFORME ZONA DE USO)

EVENTOS POUCO DINÂMICOS

[1 PONTO]

- ACESSO A EDIFICAÇÕES DE USO PARTICULAR RESIDENCIAL (< 6 UNIDADES)
- ACESSO A ESTACIONAMENTOS OU CARGA E DESCARGA, INDEPENDENTE DO NÚMERO DE VEÍCULOS

EVENTOS DINÂMICOS

[3 PONTOS]

- ACESSO A EDIFICAÇÕES DE USO PARTICULAR RESIDENCIAL (> 6 UNIDADES)
- ACESSO A ESTABELECIMENTO COMERCIAL (UMA UNIDADE)
- ACESSO A EDIFICAÇÕES DE ESCRITÓRIOS (EMPRESARIAS / INSTITUCIONAIS)
- INSTALAÇÃO DE UM BICICLETÁRIO PARA MÍNIMO 10 BICICLETAS

EVENTOS MUITO DINÂMICOS

[5 PONTOS]

- ACESSO A EDIFICAÇÕES DE USO RESIDENCIAL (HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL HIS)
- ACESSO A EQUIPAMENTOS (ESCOLA, CRECHE, TRIBUNAL, CLUBE, TERMINAL, HOSPITAL, POSTO ETC.)
- ACESSO A GALERIA COMERCIAL (CADA ACESSO)
- ACESSO A ESPAÇOS DE USO PÚBLICO NO MIOLO QUE QUADRA
- ESTABELECIMENTO DE TRAVESSIA OU PASSAGEM PÚBLICA PELO INTERIOR DA QUADRA COM LARGURA MÍNIMA DE 6m
- CRIAÇÃO DE ÁREA LIVRE DE USO PÚBLICO CONTÍGUA AO PASSEIO PÚBLICO COM MÍNIMO 30M2