

**CONCURSO NACIONAL ENSAIOS URBANOS:
DESENHOS PARA O ZONEAMENTO DE SÃO PAULO**

TERMO DE REFERÊNCIA

1. CONTEXTUALIZAÇÃO E JUSTIFICATIVA

1.1 O Plano Diretor Estratégico – Lei n. 13.430/2004 – está em processo de revisão em 2013. Tal revisão é motivada tanto pela necessidade de adequação do instrumento frente às transformações que a cidade de São Paulo passou nos últimos dez anos e em relação aos avanços nos marcos regulatórios da política urbana no nível nacional, quanto pela previsão legal deste instrumento ser revisado no máximo a cada dez anos, conforme disposto no § 3º do art. 40 da lei n. 10.257/01, Estatuto da Cidade.

1.2 O Programa de Metas 2013-2016 previu a revisão do marco regulatório da política municipal de desenvolvimento urbano dentre suas metas, a ser coordenado pela Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano, englobando 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.

1.3 Transcorridos dez anos de vigência da Lei n. 13.430/02 (Plano Diretor Estratégico) e da Lei n. 13.885/04 (Planos Regionais Estratégicos e Zoneamento), apesar dos avanços constatados na implementação de instrumentos de planejamento urbano, várias questões e problemas podem ser identificados que merecem ser objeto de revisão normativa. Destacamos a seguir alguns desses problemas:

- **PROBLEMAS DE TRANSPOSIÇÃO DE REGRAS DO PLANO DIRETOR PARA O ZONEAMENTO:** De modo geral, o zoneamento pouco dialogou com as estratégias macroterritoriais estabelecidas pelo PDE, principalmente no que se refere às diretrizes estabelecidas pelas Macroáreas e pelos Elementos Estruturadores e Integradores. Inclusive em alguns casos, esta transposição se deu de forma inadequada, alterando disposições trazidas pelo Plano Diretor. Por exemplo, o mecanismo de aumento do coeficiente de aproveitamento básico condicionado à diminuição da taxa de ocupação, denominado anteriormente como “regra de Adiron”, estava previsto como uma estratégia transitória até a revisão da Lei de Parcelamento Uso e Ocupação do Solo (LPUOS). No entanto, na consolidação da LPUOS, este mecanismo acabou sendo incorporado, tendo considerável influência na configuração das tipologias edificadas.
- **PROBLEMAS DE CONCEPÇÃO DA LEGISLAÇÃO VIGENTE:**
 - A legislação vigente apresenta nítida influência do zoneamento anterior (década de 1970), que se pautava numa concepção de ordenamento territorial que não prosperou (Plano Urbanístico Básico - PUB). Um exemplo está na

transposição direta das zonas Z3 e Z4 para as zonas centralidades polares, tanto em conceito, quanto em demarcação no território. É necessário rever o vínculo da futura legislação com a concepção da legislação anterior, especialmente no que se refere à relação entre uso e ocupação do solo e a rede de transporte público coletivo.

- A legislação vigente adota mecanismos da regulação do uso e ocupação do solo que reforçam o modelo de mobilidade urbana pautado no automóvel: o número mínimo de vagas de garagem esta no rumo errático da política nacional de mobilidade urbana sustentável. É fundamental inverter essa lógica, sendo estabelecidos limites máximos ao uso do automóvel e não limites mínimos.
- A adoção de índices e parâmetros expressos exclusivamente através de números e fórmulas dificulta o entendimento e a incidência sob a forma urbana resultante. Além disto, ao definir o conjunto de parâmetros para a unidade territorial do lote, se perde a referencia ao lote vizinho, à quadra, ao contato com a rua e espaços públicos. É necessário explorar mecanismos que possam contribuir com a dimensão do desenho urbano considerando os dados da cidade existente (aspectos fundiários, construtivos, de disponibilidade de infraestrutura, de configuração do espaço público, etc.).
- O atual modelo de regulação da ocupação dos lotes apresenta limitações ao se pautar na densidade construtiva e não na densidade populacional para fins de adequação do adensamento frente à capacidade de suporte da infraestrutura: os estoques de potencial adicional de construção foram um avanço para o controle de densidades, mas sua modelagem deve partir de premissas da densidade populacional e da mobilidade urbana sustentável para se adequar à correta mensuração da capacidade de suporte da infraestrutura e das restrições do meio físico.
- O zoneamento pouco avançou sobre a dimensão ambiental como elemento inerente à sua concepção. Por um lado, priorizou o estabelecimento de zonas especiais como forma de manutenção de áreas de interesse ambiental, por outro não levou em conta características ambientais específicas – solo, relevo, drenagem, vegetação – que podem ser associadas a situações de risco tais como inundações, escorregamento, etc. É essencial também avançar sobre o aspecto ambiental para além da definição de taxa de permeabilidade, buscando incorporar novas possibilidades inclusive tecnológicas para este fim.
- Embora a legislação vigente permita usos mistos no mesmo lote é necessário estabelecer incentivos urbanísticos que condicionem novas tipologias edificadas que considerem a quadra como unidade de desenho urbano, de

modo a promover melhor interface entre o sistema edificado e o espaço público.

– **LIMITAÇÕES DAS NORMAS VIGENTES PARA UM DESENHO URBANO QUE PROMOVA MAIOR SENTIDO PÚBLICO E COLETIVO.** Mecanismos que dificultam um padrão urbanístico com maior valorização do espaço público e de composição harmônica da paisagem urbana:

- a própria regra de Adiron, que induz a constituição da tipologia torre isolada no lote, fazendo com que cada lote se torne uma unidade isolada;
- permissão de garagens acima do nível da via de acesso ao imóvel, proporcionando volumes edificados vedados por muros sem interação com o espaço público;
- área de varanda não computável, fazendo com que muitos edifícios explorem a utilização de varandas como recurso para configuração de outros ambientes travestidos de varanda;
- inexistência de limites ao tamanho de lotes e faces de lotes e quadras, sendo permitidos extensos muros e extensos comprimentos de quadras;
- a limitação do acesso a grandes empreendimentos por vias locais em zonas mistas faz com que grandes polos geradores de tráfego tenham que limitar os acessos e utilizar vias coletores e estruturais.
- exigência de recuos tanto no zoneamento, quanto no código de obras, independente da localização do empreendimento.

1.1 Diante dessas questões, a Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano promove o presente concurso, com objetivo de obter subsídios para aprimorar as normas de parcelamento, uso e ocupação do solo, abrindo um espaço de proposição aos arquitetos e uma frente de contribuição aos debates públicos.

2. OBJETIVO

2.1 Desenvolver estudos de parâmetros normativos para a configuração edificada de lotes, quadras e unidades territoriais com vistas a subsidiar os debates públicos relacionados à revisão de normas de parcelamento, uso e ocupação do solo.

3. OBJETO

3.1 Os interessados deverão se inscrever nas modalidades discriminadas a seguir, podendo se inscrever em mais de uma e na primeira em todas as categorias sugeridas.

Modalidade 1: padrões urbanísticos gerais de configuração urbana

3.2 Esta modalidade prevê a definição de parâmetros urbanísticos gerais de configuração urbana conforme determinados contextos urbanos ou tipologias edificadas: eixos de adensamento ao longo de corredores de ônibus; usos mistos no mesmo lote; relação do pavimento térreo dos lotes com a calçada; áreas com elevada declividade; tratamento de grandes glebas e lotes.

3.3 Para tanto, propõe-se as seguintes categorias de parâmetros normativos:

- **Categoria 1:** estudos de configuração de corredores urbanísticos. Considera-se corredor urbanístico o eixo formado pela via em que é operado sistema de ônibus troncal, em via segregada ou não, englobando as calçadas, canteiros centrais, ciclovias, ciclo faixas e a totalidade das quadras lindeiras em relação à via do sistema troncal de ônibus.
- **Categoria 2:** estudos de configuração de tipologias edificadas de uso misto no mesmo lote, envolvendo obrigatoriamente o uso residencial.
- **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.
- **Categoria 4:** estudos de configuração de lotes em territórios com elevadas declividades, considerando situações com acesso exclusivo por uma via e lotes com duas alternativas de acesso, na frente e no fundo do lote.
- **Categoria 5:** estudos de configuração de lotes e quadras de grandes dimensões, resultantes ou não do desmembramento e parcelamento de grandes glebas, inseridos ou não em zoneamento predominantemente industrial, devendo ser considerado o uso misto nos novos lotes e a investigação das dimensões máximas de configuração das quadras.

Modalidade 2: padrões urbanísticos específicos para unidades territoriais selecionadas

3.4 Identificação de unidades territoriais de especial interesse urbanístico a terem tratamento diferenciado e específico dos parâmetros normativos da volumetria do sistema edificado, como bairros (mais ou menos consolidados, incluindo os mais populares), envoltória de corredores urbanísticos, condições paisagísticas, situações topográficas (várzeas, morros, fundo de vale, topo de morros), configurações hídricas específicas (proximidade à represa, parques lineares, envoltória dos Rios Pinheiros, Tietê, Tamandateí etc.) e entorno de edifícios preservados em função do valor histórico, social, arquitetônico ou cultural.

3.5 Parâmetros normativos: proposição de parâmetros de configuração urbana para cada uma das unidades territoriais selecionadas.

4. PREMISSAS E REFERÊNCIAS

4.1 Premissas

– Proporcionar:

- contribuições objetivas, passíveis de implementação e aplicabilidade por parte das normas de parcelamento, uso e ocupação do solo;
- os estudos realizados para a modalidade 1 deverão observar e demonstrar sua capacidade para a replicabilidade;
- contribuições que possibilitem a implementação das diretrizes e inovações trazidas pelo Projeto de Lei do Plano Diretor (PL 688/13) quanto à normativa de uso e ocupação do solo e os demais instrumentos;
- otimização e qualificação urbanística em função de critérios de densidade demográfica e habitacional conforme localização;
- melhor fruição do espaço público e maior interação dos pedestres com o uso e ocupação dos lotes, considerando a configuração de um sistema de espaços públicos articulado com o sistema de mobilidade urbana e o sistema de áreas verdes;
- o uso misto no mesmo lote, especialmente a convivência do uso habitacional com outros usos, como serviços, comércio, institucional e serviços públicos;

– Explorar

- a quadra e o conjunto de quadras como unidades territoriais de composição urbana;
- a paisagem como critério de configuração do sistema edificado, sendo identificadas unidades territoriais a serem objeto de tratamento normativo diferenciado;
- contribuições que expressem a noção da função social da propriedade como princípio do regramento do uso e ocupação do solo;
- a importância das centralidades em suas diversas escalas e modos de ocupação do território;

– **Considerar:**

- que a regulação do uso e ocupação do solo lida com a cidade existente e já construída, seja nos aspectos fundiários, construtivos, de disponibilidade de infraestrutura, de configuração do espaço público, entre outros;
- o município em sua totalidade, propondo contribuições que considerem a diversidade social, de oportunidades econômicas, culturais, serviços, entre outros;
- as diferentes possibilidades de configuração da estrutura fundiária, em termos de dimensionamento e conformação de lotes e glebas, para efeito de aplicação das normas propostas;
- preexistências e elementos locais de configuração urbana e geográfica;
- a interface entre o sistema edificado e os sistemas estruturadores, como viário, transporte público coletivo, hidrografia e áreas verdes;
- a vulnerabilidade ambiental e a aptidão física à urbanização, especialmente as áreas suscetíveis à ocorrência de deslizamentos de grande impacto, inundações bruscas ou processos geológicos ou hidrológicos correlatos;
- imóveis e bairros tombados pelo IPHAN, CONDEPHAAT e CONPRESP, considerando o entorno ampliado desses elementos como áreas de transição de padrões urbanísticos.

– **Diretrizes específicas para a Categoria 1 / Modalidade 1:**

- Para fins de estudo de configuração de corredores, eleger territórios diversificados em função das Macroáreas previstas no PL 688/13, dos aspectos geomorfológicos, da estrutura fundiária e em função dos tecidos urbanos consolidados e em processo de consolidação.
- Propor parâmetros urbanísticos diferenciados conforme os territórios descritos acima, considerando, ainda, tratamento diferenciado em função das possibilidades de operação do sistema em faixa segregada, ora no lado direito, ora no lado esquerdo da via.

4.2 Referências

Legislação e estudos a serem considerados como premissa

Projeto de Lei do Plano Diretor (PL688/2013).

Legislação e estudos a serem consultados

Legislação nacional

- Estatuto da Cidade (Lei n. 10.257/01)
- Código Florestal (Lei n. 12.651/12)
- Política nacional mobilidade urbana (Lei n. 12.587/12)
- Política nacional de proteção e defesa civil (Lei n. 12.608/12)
- NBR 9050 (Acessibilidade a edificações, mobiliário, espaços e equipamentos urbanos)

Legislação Municipal

- Cidade Limpa (Lei n. 14.223/06)
- Lei de Calçadas (Lei 15.733/2013 e demais disposições <http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/subprefeituras/calçadas/index.php?p=36957>)
- Lei da Operação Urbana Água Branca (Lei 15.893/2013)

Considerando que o concurso tem como objetivo coletar subsídios para o processo de revisão do marco regulatório, deverão ser consultadas como referência crítica as seguintes legislações municipais:

- Planos Regionais Estratégicos e Zoneamento (Lei n. 13.885/04)
- Código de Obras (Lei 11.228/1992) e demais disposições

5. PRODUTOS

5.1 Modalidade 1: padrões urbanísticos gerais de configuração urbana

Para cada categoria, apresentar:

- Memorial justificativo e descritivo dos estudos desenvolvidos contemplando os parâmetros normativos de desenho urbano investigados, sendo considerados parâmetros objetivos por meio de números, textos, esquemas, diagramas e infográficos que permitam o claro entendimento da configuração urbana pretendida.

O memorial justificativo e descritivo deverá ser entregue em formato A4, em meio digital, com no máximo 5 (cinco) páginas, com espaçamento simples, fonte Arial, corpo 12;

- Implantação geral, plantas, cortes e elevações, em caráter esquemático, resultantes da simulação da aplicação das normas estudadas.
- Modelo tridimensional digital que ilustre claramente a aplicação das normas propostas, inseridas na volumetria do entorno existente. Este modelo deverá ser volumétrico, sem tratamento de superfícies ou efeitos de luz realizados após a renderização. O modelo deverá representar obrigatoriamente a escala humana;

Os desenhos e o modelo descritos acima deverão estar representados em 3 (três) pranchas no formato A1, em meio digital, juntamente com as imagens e textos considerados importantes para o claro entendimento dos estudos desenvolvidos.

5.2 Modalidade 2: padrões urbanísticos específicos para unidades territoriais selecionadas

Para cada unidade territorial selecionada, desenvolver:

- Memorial justificativo e descritivo:
 - Parte I: caracterização da unidade territorial selecionada, considerando a fundamentação histórica, a relevância cultural, paisagística, ambiental, social e urbanística, o critério de definição do perímetro e demais estudos que demonstrem a coerência e pertinência da área selecionada ter tratamento diferenciado das normas de parcelamento, uso e ocupação do solo.
 - Parte II: caracterização dos estudos desenvolvidos contemplando os parâmetros normativos de desenho urbano investigados, sendo considerados parâmetros objetivos por meio de números, textos, esquemas, diagramas e infográficos que permitam o claro entendimento da configuração urbana pretendida.

O memorial justificativo e descritivo deverá ser entregue em formato A4, em meio digital, com no máximo 10 (dez) páginas, com espaçamento simples, fonte Arial, corpo 12;

- Implantação geral, plantas, cortes e elevações, em caráter esquemático, resultantes da simulação da aplicação dos parâmetros estudados.
- Modelo tridimensional digital que ilustre claramente a aplicação das normas propostas, inseridas na volumetria do entorno existente. Este modelo deverá ser volumétrico, sem tratamento de superfícies ou efeitos de luz realizados após a renderização. O modelo deverá representar obrigatoriamente a escala humana;

Os desenhos e o modelo descritos acima deverão estar representados em 4 (quatro) pranchas no formato A1, em meio digital, juntamente com as imagens e textos considerados importantes para o claro entendimento dos estudos desenvolvidos.