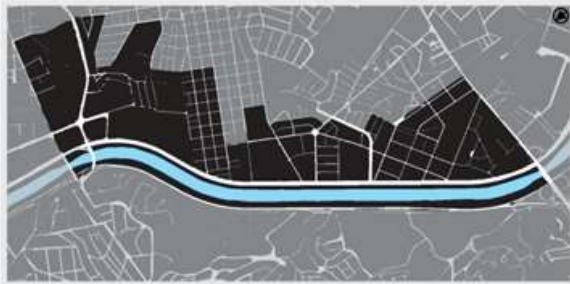


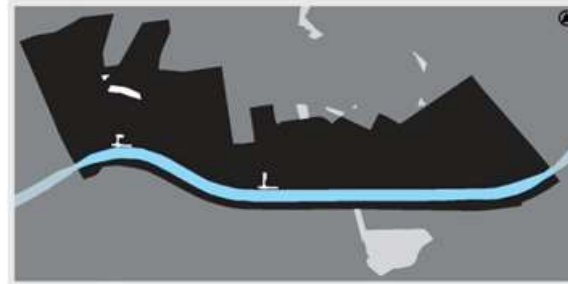
# INDICADORES URBANÍSTICOS

## Sistema viário, áreas verdes e institucionais

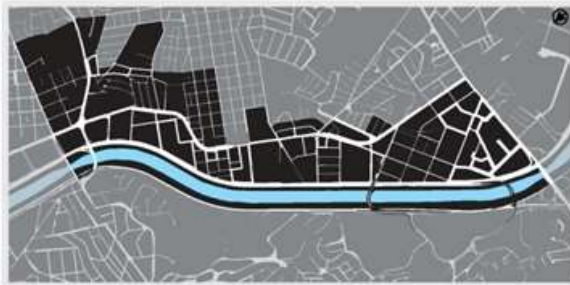
Incremento de 20ha de  
**ÁREAS PÚBLICAS**



SISTEMA VIÁRIO EXISTENTE



ÁREAS VERDES E INSTITUCIONAIS EXISTENTE



SISTEMA VIÁRIO PROPOSTO



ÁREAS VERDES E INSTITUCIONAIS PROPOSTAS

### CÁLCULO DE ÁREAS (m<sup>2</sup>)

	ATUAL		PROPOSTO		ADICIONAL	
VERDE + INSTITUCIONAL	43.052,30	1,53%	122.423,47	4,34%	79.371,17	→ + 2,81%
SISTEMA VIÁRIO	530.470,66	18,80%	641.645,85	22,73%	111.175,19	→ + 3,94%
ÁREA PÚBLICA TOTAL	573.522,95	20,32%	764.069,32	27,07%	190.546,36	→ +6,75%
ÁREA EDIFICÁVEL	2.248.868,73	79,68%	2.058.322,36	72,93%	-190.546,36	

Incremento de áreas públicas no setor Chucr Zaidan

# PLANO DE MELHORAMENTOS PÚBLICOS

O Setor Chucru Zaidan, definido no Artigo 2º da lei 13.260 que instituiu a Operação Urbana Água Espraiada, encerra uma área de aproximadamente três milhões de metros quadrados.

O parcelamento do solo ainda preserva o padrão da ocupação industrial original que se caracteriza nos lotes de grandes dimensões e nos grupos de pequenas residências que preenchem as áreas adjacentes, padrão que se conformou por volta da década de 40 do século XX.

A tabela abaixo quantifica essa condição, mostrando que **11 grandes quadras**, com áreas acima de 50.000m<sup>2</sup>, **contêm 46%** das áreas edificáveis do setor.

ÁREA TOTAL DA QUADRA	Nº DE QUADRAS NO SETOR	% SOBRE Nº TOTAL DE QUADRAS	ÁREA DE TERRENO	% SOBRE ÁREA DE TERRENO TOTAL
MENOS DE 10.000m <sup>2</sup>	61	54%	377.547,05	17%
ENTRE 10.000M <sup>2</sup> E 20.000m <sup>2</sup>	26	23%	366.031,00	16%
ACIMA DE 20.000m <sup>2</sup> ATÉ 50.000m <sup>2</sup>	16	14%	462.136,01	20%
ACIMA DE 50.000m <sup>2</sup> ATÉ 100.000m <sup>2</sup>	5	4%	372.095,02	16%
ACIMA DE 100.000m <sup>2</sup>	6	5%	682.260,98	30%
TOTAL	114	100%	2.260.070,06	100%

Estendendo essa verificação às quadras com área superior a 20.000m<sup>2</sup>, conclui-se que **66%** das áreas edificáveis agrupam-se em apenas **27 das 114 quadras** que conformam o setor.

Desse modo, há trechos onde percursos extensos se intercalam às ruas, condição que **dificulta a circulação de pedestres e veículos** adequado ao incremento de área construída que a Operação Urbana Consorciada Água Espraiada projeta para o Setor.

Assim é que a Licença Ambiental Prévia dessa operação urbana estabeleceu a obrigatoriedade de serem estudados "os complementos viários necessários" às obras de prolongamento da Av. Chucru Zaidan (LAP nº 17.SVMA.G/2003, item 1), e de exigir, dos agentes privados, medidas para garantir a circulação de pedestres entre faces opostas da quadra, quando não houver via pública no raio de 100m de seu empreendimento (idem, item 9).

Outro aspecto a ser considerado, é o quadro atual da oferta de áreas públicas no Setor Chucru Zaidan:

SETOR CHUCRU ZAIDAN - ÁREAS PÚBLICAS E PRIVADAS	ÁREAS	%
ÁREA BRUTA TOTAL	2.822.391,68	100,00%
ÁREAS DE TERRENO EDIFICÁVEIS	2.248.868,73	79,68%
ÁREA INSTITUCIONAL IDENTIFICADA	11.201,33	0,40%
VIÁRIO + ÁREA VERDE (NESHAS E CANTEIROS VIÁRIOS)	562.321,63	19,92%
ÁREAS PÚBLICAS TOTAIS	573.522,95	20,32%

Como a Municipalidade pretende intensificar a ocupação dessa região, cujo Setor a operação urbana estabeleceu um potencial construtivo de até **2.000.000m<sup>2</sup>** adicionalmente ao que já é permitido pela Lei Geral de Zoneamento, é lícito considerar como parâmetro de projeto a reserva de áreas públicas fixada na legislação atual.

Assim sendo, busca-se, através do Plano Urbanístico Complementar do Setor Chucru Zaidan, ora em desenvolvimento, **ampliar a oferta de áreas públicas**.

Para uma área onde foi identificada a necessidade de abertura de novas vias para qualificar a circulação de veículos e pedestres e onde são raras as áreas verdes públicas, **não é desejável que o adensamento se materialize numa sucessão de grandes empreendimentos encerrados em seus muros de divisa**.

Um primeiro estudo propõe o seguinte quadro:

SETOR CHUCRU ZAIDAN - ÁREAS PÚBLICAS E PRIVADAS	ÁREAS	%
ÁREA BRUTA TOTAL	2.822.391,68	100,00%
PROPOSTA		
COMPLEMENTAÇÃO VIÁRIA	111.175,19	3,94%
INSTITUCIONAL	25.953,37	0,92%
PRAÇAS E ÁREAS VERDES	53.417,80	1,89%
ÁREA PÚBLICA ACRESCIDADA TOTAL	190.546,37	6,75%
ÁREAS PÚBLICAS TOTAIS	954.615,69	27,07%
ÁREA EDIFICÁVEL REMANESCENTE	2.058.322,36	72,93%

Nessa proposta, as áreas públicas crescem aproximadamente **190 mil metros quadrados (20ha)** ou **6,75%** da área bruta total do Setor. Os números já consideram o prolongamento da Avenida Chucru Zaidan, as ligações viárias que conformam vias coletoras e os alargamentos de ruas estreitas, todos importantes para a **qualificação da região**. Também garantem a **constituição de áreas verdes** em localizações singulares que concorrem para o projeto paisagístico qualificado da região.

Esses números não incluem a faixa para o alargamento das calçadas, cuja doação é obrigatória para todos os empreendimentos que aderirem à OUC Água Espraiada.

# PLANO DE COMPENSAÇÕES

Para viabilizar o acréscimo dos **20ha de áreas públicas** indicados pelos estudos, pretende-se combinar ao Plano Urbanístico um **Plano de Compensações** que incentive os proprietários privados à **doação** das parcelas de terreno necessárias aos **melhoramentos públicos** pretendidos, possibilidade já prevista no Código de Edificações vigente, Lei Municipal 11.228/92, e na própria lei da OUC Água Espreada.

O Plano de Compensações visa incentivar com direitos adicionais de construção os proprietários de terreno que doarem as áreas demandadas pela municipalidade para as finalidades aqui elencadas: **incremento da malha viária, terrenos para a implantação de equipamentos institucionais, criação de áreas verdes.**

Conjunto de incentivos aos empreendimentos que doam áreas de terreno para a implantação de melhoramentos públicos aprovados em lei:

1. Os proprietários de terrenos que doarem à Municipalidade as áreas destinadas à implementação dos melhoramentos públicos receberão gratuitamente **potencial adicional de construção igual a uma vez a área doada**, que poderá ser utilizado para incremento do potencial básico de construção do lote remanescente.

2. **Dispensa de recuos de subsolo** para imóveis especificados, lindeiros aos melhoramentos públicos aprovados no Plano Urbanístico;

3. Possibilidade de **deduzir** a parcela do terreno doada para a criação de áreas verdes da **área permeável exigida** para os empreendimentos.

4. Para o cálculo da **faixa livre de aeração e do espaço livre de insolação**, poderão ser **computadas as áreas doadas** para a implantação dos melhoramentos públicos, respeitados, no mínimo, dentro dos limites do lote remanescente, os recuos de frente de 5 (cinco) metros e os recuos lateral e de fundos de 3 (três) metros.



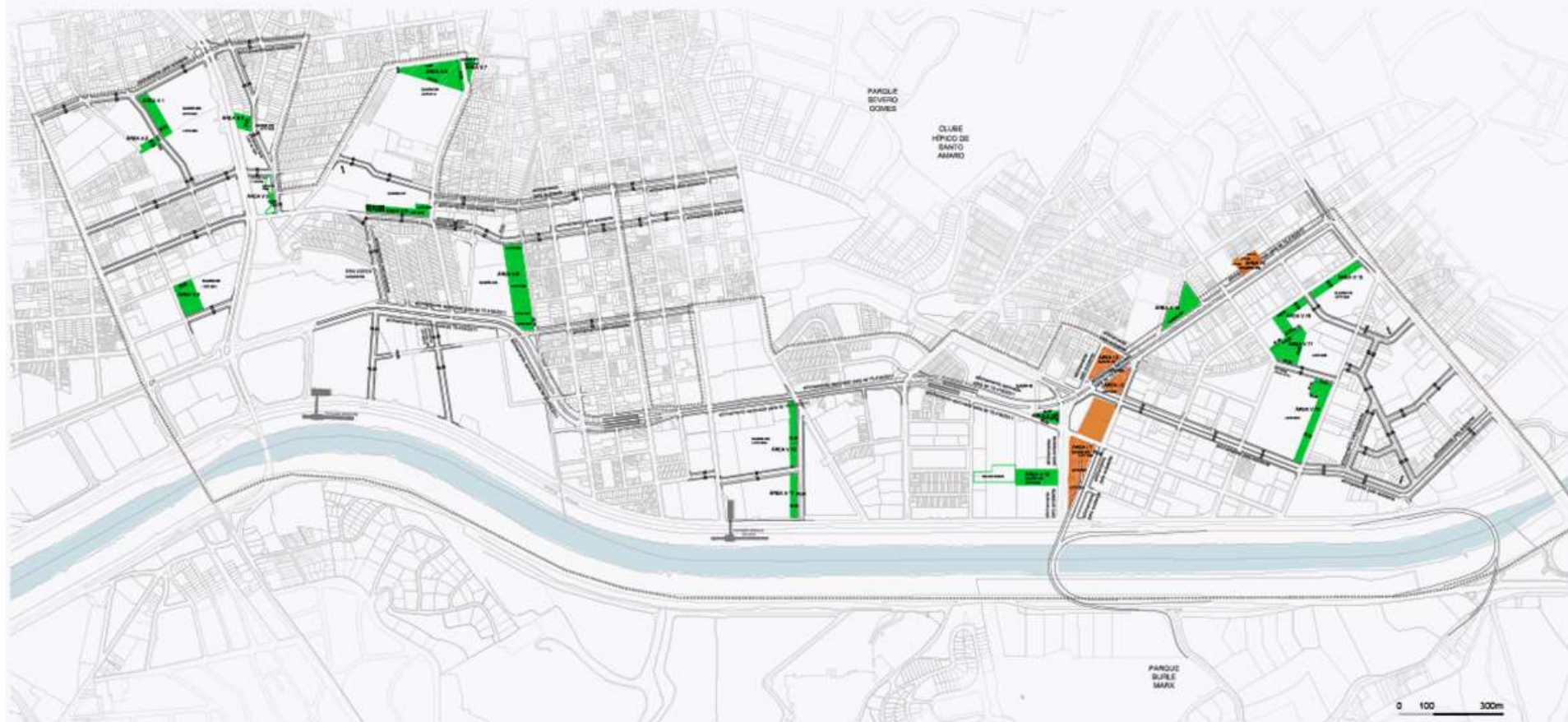
# MAPA SÍNTESE DO PLANO URBANÍSTICO

## Melhoramentos Públicos Setor Chucri Zaidan



# LEI DE MELHORAMENTOS PÚBLICOS

## Setor Chucri Zaidan



áreas verdes

áreas institucionais



DIRETORIA DE DESENVOLVIMENTO E GESTÃO  
SUPERINTENDÊNCIA DE DESENVOLVIMENTO  
NÚCLEO DE PROJETOS URBANOS

AGOSTO 2013