Planos Diretores e Leis de Uso e Ocupação:

inovações recentes propostas para São Paulo e Campinas

Luis Antonio Jorge (FSU USP)

Fernando de Melo Franco (FAU MACKENZIE)

RESUMO GERAL

Os planos diretores e leis de uso e ocupação ganharam, a partir do Estatuto da Cidade, novos instrumentos capazes de interferir na dinâmica da urbanização, incentivando a agenda da reforma urbana. Paralelamente, novos parâmetros de desenho urbano começaram a se difundir dentro e fora do Brasil, buscando construir cidades para pessoas, sobretudo nas relações entre espaços públicos e privados, com fruição pública e fachadas mais "ativas". No entanto, pesquisas recentes mostram que a maioria das legislações brasileiras ainda tem dificuldades para incorporar e tornar aplicáveis tanto os instrumentos, quanto parâmetros de um novo urbanismo que valoriza a esfera pública e a qualificação ambiental.
Esta sessão pautará este debate por meio da apresentação de duas experiências recentes, desenvolvidas e aplicadas em São Paulo e Campinas-SP. No caso de São Paulo com a legislação em implantação vale apresentar uma discussão mais ampla do zoneamento à luz da sua relação com a política urbana em geral, com destaque para as articulações entre mobilidade e adensamento, inclusão e novos instrumentos. Em Campinas, com o plano diretor aprovado e a LUOS em debate, buscar-se-á discutir o encadeamento interescalar, do macrozoneamento e inclusão da cultura e espaços livres como sistemas estruturadores à formulação de novos parâmetros de adensamento e desenho das edificações e suas relações com o espaço público, almejando uma nova urbanidade.

A experiência de São Paulo (2014-2016) interessa compreendê-la à luz de suas relações com a política urbana em geral. Revela o processo cumulativo do planejamento da cidade ao longo do tempo e como a aplicação dos instrumentos vai se aperfeiçoando. Numa abordagem mais geral, será destacada o processo de participação, a inclusão das pautas da reforma urbana, a aplicação de instrumentos urbanísticos definidos no Estatuto da Cidade, as tipologias de interesse social, ou voltadas para o mercado de maiores rendas, de uso misto, estimulando a qualificação do espaço de uso público, evitando desenhar a cidade para o automóvel, para a segregação e para o enclausuramento da vida cotidiana. Importante apresentar ainda, a incorporação no plano diretor e na Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação da agenda ambiental e de seus instrumentos, como a Quota Ambiental, e a inclusão social, com ampliação das ZEIS

ISSN: 1984-8781 - Código verificador: kBa3g9JWWHWa

e criação das Zonas Mistas de Interesse Social (ZMIS), orientando o desenvolvimento sustentável e inclusivo na cidade.
Um dos maiores destaques fica pelo aprimoramento da estratégia em promover o adensamento ao longo dos eixos de transporte de média e alta capacidade, em pleno atendimento aos preceitos da mobilidade urbana sustentável. Para tanto, além da concentração do adensamento na lógica do Desenvolvimento Orientado ao Transporte Sustentável (DOTS), foram previstas algumas medidas, tais como: a instituição da cota parte de terreno por unidade residencial apenas nas áreas de influência dos eixos para promover o adensamento demográfico (e não somente construtivo) onde existe oferta de transporte público coletivo; a previsão de diversos elementos de qualificação da forma urbana, como fruição pública, fachada ativa e alargamento de calçadas utilizando o recuo frontal, com intuito e ampliar e qualificar o espaço de circulação de pedestres; a redução da exigência de vagas de estacionamento e previsão de instalação de bicicletários e vestiários para usuários de bicicleta, com a finalidade de fomentar a mobilidade ativa e inverter a lógica de prevalência do automóvel particular sobre o transporte público coletivo.

O trabalho de Campinas, encomendado pela Secretaria Municipal de Planejamento (SEPLAN) à Fundação para a Pesquisa e Ambiente (FUPAM FAU USP) e desenvolvido entre 2015 e 2017, tem início com base na análise da configuração territorial da cidade, a partir dos seguintes conjuntos de condicionantes: a inserção regional de Campinas na Macrometrópole Paulista; as estruturas de mobilidade; os usos do território municipal; a legislação urbanística vigente e as formas de ocupação do solo; os recursos urbanísticos, o sistema de espaços livres e os patrimônios e paisagens culturais, incluídos como sistemas estruturadores. À guisa de conclusão analítica, o diagnóstico, com cerca de 200 mapeamentos georreferenciados, propõe estabelecer correlações entre estes conjuntos de variáveis citadas de modo a instruir uma compreensão do território com o máximo de complexidade que foi possível alcançar. A compreensão do território vivido, nas suas múltiplas facetas, orientou as propostas para a revisão da LUOS (Lei de Uso e Ocupação do Solo) e Plano Diretor simultaneamente, de modo a atualizá-los, simplificá-los e dotá-los de conteúdos urbanísticos fundamentados na leitura do território, expressa nos diagnósticos comunitário e técnico. As propostas montaram-se sempre a partir de estudos interescalares e sistêmicos do território, considerando as pré-existências e as contribuições pertinentes do processo participativo, envolvendo as escalas necessárias ao plano diretor e a LUOS ao mesmo tempo. As propostas para a municipalidade de Campinas não configuram simples revisão da legislação urbanística. Trata-se do refundamento das matrizes urbanístico-ambientais, que prima pela clareza e objetividade, para redesenhar a cidade ou, ao menos, grande parte dela. A adoção mais contundente e autoaplicativa de um novo macrozoneamento e zoneamento, de instrumentos previstos no Estatuto das Cidades, das Zonas Especiais de Interesse Social, de Espaços Livres e da Paisagem Cultural vão na direção da diminuição de desigualdades socioespaciais, da promoção das sócio e biodiversidades, da valorização das culturas e do desenvolvimento econômico para geração de empregos e renda. O rompimento com a matriz modernista-funcionalista de *zoning* segregador, através da criação de regramentos que proporcionem a mistura de usos a partir do controle de impactos urbano-ambientais gerados pelas atividades urbanas (poluição sonora e tráfego) constitui também avanço conceitual, metodológico e instrumental. Conjugam-se novos conceitos com princípios, diretrizes, instrumentos urbanístico-ambientais e novos parâmetros de uso e ocupação que buscam melhorar a relação público-privado e a

ISSN: 1984-8781 - Código verificador: kBa3g9JWWHWa

vida pública, bem como a construção de um ambiente urbano mais saudável e sustentável. A exemplo, buscou-se redesenhar a relação edifício-rua, com inserção de índices de fruição pública, arborização, permeabilidade, microdrenagem, permeabilidade visual da testada, ausência de exigência quanto aos recuos frontais visando aproximar o edifício da calçada sem perda da insolação e ventilação, incentivo à tipologia horizontal com três pavimentos, desincentivo à mobilidade individual, dentre outros parâmetros.

As propostas para as municipalidades de São Paulo e Campinas contribuem para o debate público e para a área de conhecimento do planejamento urbano e territorial, independentemente, dos poderes constituídos dele fazerem adequado uso. A aplicação dos instrumentos do Estatuto da Cidade visando à reforma urbana, assim como de novos instrumentos urbanístico-ambientais e parâmetros de ocupação do solo anseiam a produção de um espaço urbano que valorize a esfera de vida pública, bem como a construção de um ambiente urbano mais inclusivo e resiliente às condicionantes bio-físico-climáticas. Procurou-se, criticamente, estabelecer diretrizes para novas urbanidades, ciente das heranças e das possibilidades de um futuro onde as atividades econômicas não pressupõem a destruição ambiental, cultural e da vida pública, ao contrário, podem com elas gerar novas oportunidades, mais equidade, mais qualidade de vida e novas formas de apropriação do espaço urbano contemporâneo.

A agenda da reforma urbana e a função social da propriedade no Plano Diretor de São Paulo

Nabil Bonduki (FAU USP)

Rossella Rossetto (UNINOVE e Prefeitura de São Paulo)

São Paulo aprovou seu Plano Diretor Estratégico (PDE) em 2014 após intenso processo participativo em todas as fases de elaboração, desde o diagnóstico até a etapa de votação na Câmara Municipal. Processo rico que envolveu de forma sinérgica o Executivo, o Legislativo e setores da sociedade civil, utilizando-se para isso várias formas de comunicação que buscaram garantir transparência e participação durante todo o processo. O resultado trouxe avanços significativos em relação ao PDE de 2002 no que tange ao modelo de cidade e a aplicabilidade dos instrumentos nele detalhados. A partir do coeficiente básico 1 e de mecanismos de estímulo associados à parâmetros de projeto, de uso e ocupação, definiu-se com clareza onde a cidade deveria ou não ser adensada, direcionando a ação privada e pública no território, incluindo reservas significativas de áreas bem localizadas na malha urbana tanto para HIS como para parques municipais. Destaca-se ainda, o detalhamento de um conjunto de instrumentos urbanísticos, ambientais e de proteção do patrimônio que, ao serem reunidos em uma mesma lei, permitem atuar em diferentes dimensões relativas à função social da propriedade com avanços concretos na agenda da reforma urbana, viabilizando a aplicação do PEUC, da outorga onerosa, entre outros.

ISSN: 1984-8781 - Código verificador: kBa3g9JWWHWa

A Nova Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do solo de São Paulo

Daniel Montadon (Escola da Cidade e Universidade São Judas Tadeu)

Fernando de Melo Franco (FAU MACKEZIE)

É notório que o zoneamento 2016 trouxe mudanças de concepção e em seus vínculos com o plano diretor. Embora tenha mantido alguns elementos das leis de 1972 e 2004 (como a manutenção dos bairros exclusivamente residenciais), não pode ser considerada um híbrido, pois grande parte da nova lei traz uma reformulação dos parâmetros urbanísticos e da lógica de incidência territorial. Nesse contexto, se proporcionou uma nova organização da cidade, por uma estrutura em rede, com o adensamento ao longo das redes de transporte público, superando o modelo de vias radiais-perimetrais. Avançou ao instituir a Quota Ambiental, os lotes máximos e o parcelamento em lotes com área acima de 20 mil m², de modo a gerar melhor equilíbrio entre áreas públicas e privadas, melhor conectividade do sistema viário e maior oferta de áreas públicas. Instituiu as Zonas Mistas de Interesse Social (ZMIS), sendo zonas de uso misto (residencial e não residencial) em que a única modalidade de uso habitacional possível é a HIS, entre outras questões. Trata-se de uma mudança de paradigma tanto pelo modelo de cidade proposto, quanto pela nova relação entre zoneamento e plano diretor. E é essa mudança de paradigma que pretendemos trazer ao debate.

Estratégias interescalares e para promoção de políticas integradas e inclusivas no Plano Diretor de Campinas-SP

Vanessa Gayego Bello Figueiredo (FAU PUC-Campinas)

Eugenio Fernandes Queiroga (FAU USP)

Este trabalho debaterá as inovações conceituais, metodológias e estratégicas norteadas pela interescalaridade da compartimentação urbanística, mostrando as relações entre macrozoneamento, setores, zonas ordinárias e extraordinárias e suas articulações com as funções sociais da cidade e da propriedade definidas para cada escala. Destacará desde as estratégias de inserção regional a partir do reconhecimento da centralidade que Campinas desempenha na macrometrópole paulista à inclusão da cultura como sistema estruturador do desenvolvimento urbano, por meio da identificação de paisagens culturais, que articulam patrimônios materiais, imateriais e naturais, assim como do uso do território. Pretende-se mostrara as estratégias e métricas para evitar o espraiamento da urbanização tendencial de baixa densidade, típico das cidades do interior paulista e o adensamento dos eixos estruturadores de mobilidade, assim como a incorporação dos parâmetros desenhados a partir do Sistema de Centralidades, do Sistema de Espaços Livres e dos usos públicos necessários a uma urbanidade que promova o encontro das pessoas. Por fim, se apresentará como os instrumentos urbanísticos previstos no Estatuto da Cidade foram aplicados, especialmente a outorga onerosa, a cota de solidariedade e a permissão de HIS na cidade toda, condicionada ao EIV quando fora das ZEIS e ao controle de demanda pelo poder público.

ISSN: 1984-8781 - Código verificador: kBa3g9JWWHWa

Como introduzir novos parâmetros de desenho urbano por meio da Lei de Uso e Ocupação do Solo? O caso de Campinas - SP

Luis Antonio Jorge (FAU USP)

Esta exposição provocará o debate sobre a articulação entre plano diretor e lei de uso e ocupação, onde estratégias de desenvolvimento se integram às propostas para um novo desenho urbano. Objetivando maior clareza dos conteúdos urbanísticos, as 59 zonas praticadas foram reorganizadas em 5 zonas ordinárias (periurbana, residencial, mista, de centralidade e de atividades econômicas), estabelecendo novos parâmetros morfológicos e novas formas de mitigar os impactos urbano-ambientais da combinação de usos. Para tanto, foram eleitas 4 matrizes urbanísticas: 1. USOS, definidos pelas categorias Residencial, Não-residencial, Misto e Ambiental; 2. FORMAS DE OCUPAÇÃO, definidas pelas tipologias horizontais e verticais, pelo espaço de fruição pública e índices de permeabilidade, arborização e retenção de aguas pluviais; 3. DENSIDADES CONSTRUTIVAS E HABITACIONAIS, definidas pelos coeficientes de aproveitamento, pelas dimensões mínimas e máximas dos lotes e frações de unidades habitacionais por hectare; 4. IMPACTOS URBANO-AMBIENTAIS, definidos pela regulação de ruído e tráfego por zonas e tipologias. Todos os parâmetros foram testados em desenho, a partir da articulação da cidade existente a recentes conceitos como fachada ativa e fruição, dispensando a obrigatoriedade de recuos que prejudicam a relação público-privado, deixando a edificação mais distante da rua, assim como facultando a exigência de vagas para automóveis e incluindo exigências para bicicletas, parâmetros que induzem a mobilidade ativa.

ISSN: 1984-8781 - Código verificador: **kBa3g9JWWHWa**