

CATEGORIA 2 - MEMORIAL

Análise

A fórmula de Adiron, mecanismo introduzido na Lei de Zoneamento de 1972 para que se pudesse aumentar os coeficientes originalmente definidos, cria em contrapartida, uma proporção inversa entre coeficiente de aproveitamento e taxa de ocupação do lote, definida por uma fórmula matemática.

Esta determinação da lei, no entanto, não traz apenas as óbvias conseqüências para a tipologia arquitetônica do edifício mas também para a implantação do edifício no lote e sua relação com a cidade a sua volta.

Partindo do princípio de que o empreendedor imobiliário vai optar sempre pelo coeficiente de aproveitamento máximo permitido pela lei, os arquitetos, portanto, na hora da criação do projeto arquitetônico, trabalharão sempre com a taxa de ocupação mínima.

A primeira e mais clara conseqüência da aplicação da fórmula de Adiron para a tipologia dos edifícios se refere à sua altura: o aumento da área construída em menor área de projeção faz com que a altura dos edifícios cresça em grandes proporções.

A massa construída e, por conseqüência, a altura do edifício está diretamente relacionada com o tamanho do lote a ser edificado. Diferentes tamanhos de lotes configuram, portanto, diferentes alturas de edifícios. A altura do edifício, por sua vez, influencia diretamente o tamanho dos recuos obrigatórios exigidos por lei. Apesar da lei de zoneamento estabelecer recuos frontais, laterais e de fundos semelhantes para as principais zonas da cidade, o Código de Obras do Município¹ estabelece faixas de ventilação e iluminação livres de construções, que estão diretamente relacionados com o número de andares da edificação, e que acabam por se configurar como recuos muito mais restritivos que os estabelecidos pelo zoneamento. Apresenta-se aqui uma segunda conseqüência da fórmula de Adiron: com o aumento da altura dos edifícios, efeito da aplicação da fórmula, as faixas de iluminação e de ventilação se tornam tão grandes e restritivas que não sobra outra opção para os arquitetos a não ser implantar o edifício no centro do lote.

Uma terceira conseqüência da aplicação da fórmula de Adiron, menos perceptível mas de fundamental importância para a cidade, se refere ao uso do solo. Para que não haja aumento na projeção do empreendimento e conseqüente diminuição do coeficiente de aproveitamento, a área do pavimento térreo não pode ultrapassar a área de projeção do pavimento tipo. Este fator, somado ao fato de o edifício estar implantado no centro do lote, desestimula o uso comercial do térreo por este estar situado longe da rua. É desta maneira que, após a Lei de Zoneamento de 72, o uso misto das edificações foi se

¹ O Código de Obras do Município, Lei 11.228 de 1992, estabelece novas regras para as faixas de ventilação "A" e de iluminação "I" que já eram exigidas desde a Lei 8266 de 1975, quando eram denominadas de faixas livres "A1" e "A2".

extinguindo na cidade. Mesmo nas zonas que permitem usos diversificados dos seus lotes, essa diversidade se limitou apenas ao nível da quadra. Com a sistemática ocupação da cidade por empreendimentos imobiliários que buscam sempre o maior coeficiente, o uso misto vai ficando cada vez mais raro.

A fórmula de Adiron também limita as oportunidades imobiliárias para os pequenos investidores, uma vez que sua aplicação requer condições que apenas operações de remembramento ou proprietários de grandes lotes podem cumprir, promovendo assim circunstâncias especiais para os incorporadores. A própria lei de zoneamento estabelece fórmulas diferentes para terrenos com áreas menores ou maiores que mil metros quadrados. Em terrenos com área menor que mil metros quadrados, para se atingir o coeficiente de aproveitamento máximo, a taxa de ocupação acaba se tornando muito mais restritiva que para terrenos maiores que esta área.²

A aplicação da fórmula de Adiron, associada às exigências de faixas de iluminação e ventilação pelo Código de Obras, foi determinante para a formação de uma tipologia característica praticada pelo mercado imobiliário ao longo dos últimos quarenta anos na cidade de São Paulo. Tipologia esta bastante diferente daquela que podemos observar na região central ou em bairros como Santa Cecília e Higienópolis, que já se encontravam consolidados na ocasião do promulgação da lei de zoneamento de 1972. Esta tipologia pode ser claramente observada em regiões de maior concentração de renda, como Moema, Itaim Bibi, Vila Olímpia, Vila Nova Conceição, Tatuapé, Vila Leopoldina, entre outros bairros que sofreram processos de verticalização nas últimas décadas e, portanto, foram edificadas sob os parâmetros desta legislação.

Trata-se de uma tipologia de torres altas e estreitas, fisicamente isoladas, ocupando uma pequena parte do lote, com diferentes alturas e diferentes afastamentos da rua e, na maior parte da cidade, de uso exclusivamente residencial. Com pavimentos térreos cheios de equipamentos e serviços exclusivo para moradores e com implantações que não são mais objeto de um desenho urbano, suas áreas externas se tornaram apenas espaços residuais, resultado do que sobra da implantação do edifícios no lote, sem comunicação com cidade ao seu redor.

A consequência desta maneira de ocupar a cidade é que os edifícios deixam de se relacionar espacialmente e formalmente entre si. A boa qualidade arquitetônica individual de diferentes edificações não pode por si só dar boa forma ao tecido urbano. "Um conjunto de qualidade, se não for integrado num contexto, surge desarticulado e desprovido de verdadeira significação, tal como um conjunto de belas palavras não chega para constituir uma frase. O discurso arquitetônico pressupõe a relação dos edifícios com o espaço urbano e o seu enquadramento numa estrutura"³.

² A distinção das fórmulas para terrenos maiores e menores de 1.000 metros acontece por ocasião de Lei 8.881 de 79. Anteriormente não havia esta distinção e a fórmula utilizada para todos os terrenos era a mais restritiva; posteriormente foi utilizada apenas para os terrenos menores que 1.000 m.

³ LAMAS, José M. Garcia, *Morfologia Urbana e Desenho da Cidade*, Lisboa: Fundação Calouste Gulbenkian e Fundação para Ciência e Tecnologia, 2000, p. 307

Desde as mais antigas cidades até o período atual, a edificação urbana foi dependente da divisão cadastral do lote. Construir a cidade foi também separar o domínio privado do domínio público. O espaço remanescente da implantação do edifício no lote deve ser compreendido como articulação entre estes domínios pois estabelece com o espaço urbano um diálogo que pode ser positivo, possibilitando uma conexão, ou negativo, representando uma segregação.

A tipologia resultante da legislação urbana de São Paulo, que vem sendo praticada pelos empreendedores imobiliários nestes últimos quarenta anos representa uma segregação. Além de reprimir o uso misto das edificações, favorece o aparecimento de bolsões de moradia para específicas faixas de renda, evidenciando os locais de maior renda e aumentando assim as tensões sociais. Tensões que acabam assumindo uma vertente de violência e de medo.

Propostas para os novos empreendimentos:

I) Abolição da **Formula de Adiron** que estabelece uma relação de proporcionalidade inversa entre o C.A. e o T.O.; o empreendimento poderá atingir o C.A. máximo somente através da compra de potencial construtivo por Outorga Onerosa. II) Abolição das **faixas de aeração “A” e iluminação “I”** previstas no Código de Obras do Município de São Paulo. III) Abolição dos **recuos laterais** para construções acima de 6 metros de altura.

Justificativa:

A interdependência entre a forma do edifício e a forma urbana é uma das relações mais importantes entre a cidade e o projeto de arquitetura. A forma urbana é, simultaneamente, produto e produtora da tipologia arquitetônica edificada. O edifício, portanto, não pode ser entendido como um acontecimento isolado na cidade, mas como parte integrante de um complexo sistema de relações espaciais e formais com todo o espaço urbanizado à sua volta. Os edifícios constituem parte da forma do espaço urbano, estabelecendo com esta uma relação dialética. “A tipologia edificada determina a forma urbana e a forma urbana é condicionadora da tipologia edificada”⁴ (LAMAS, 2000, p. 86).

Com a abolição da aplicação da Formula de Adiron, os empreendimentos ainda poderão atingir o coeficiente máximo previsto por lei através da compra de potencial construtivo por Outorga Onerosa, mas não precisarão oferecer como contrapartida a diminuição da Taxa de Ocupação. Este fato possibilitará uma mudança nas tipologias dos edifícios, principalmente no que se refere ao seu embasamento: o pavimento térreo não mais precisará estar contido na projeção do edifício e poderá se aproximar do alinhamento do lote, incentivando o seu uso comercial pois também estará próximo à rua. O recuo obrigatório de 5 metros previsto na Lei de Zoneamento (lei 13.885 de 2004) será o único a ser respeitado, mas deverá ser interpretado como espaço privado de uso público,

⁴ LAMAS, op. cit, p. 86.

sendo incorporado à calçada, proporcionando o seu alargamento e possibilitando áreas úteis para as atividades relacionadas ao térreo comercial, como mesas para bares e restaurantes, vagas para estacionamento de veículos de clientes de lojas ou simplesmente espaço para a melhor fruição de pedestres.

As faixas de aeração “A” e de iluminação “I” foram criadas para determinar o afastamento entre os edifícios e também entre estes e as divisas do lote mas acabaram por interferir de modo decisivo na tipologia edificada e, principalmente, na implantação do edifício no lote. A abolição da necessidade das Faixas “A” e “I” permitirá que todo o empreendimento se aproxime do alinhamento com a rua e que sua implantação seja resultado de um projeto de desenho urbano, proporcionando uma conexão entre o domínio privado do lote e o espaço público da rua. A abolição dos recuos laterais permitirá que o edifício ocupe toda a extensão da frente do lote, estabelecendo uma relação especial e formal com o edifício vizinho. A sucessão de edifícios implantados no alinhamento do recuo frontal e geminados entre si irá formar um “Plano Vertical” (a fachada contínua) paralelo ao logradouro, configurando um elemento morfológico determinante na forma e na imagem da cidade.

Propostas para a cidade pré-existente:

I) Para empreendimentos já construídos e com “Habite-se” com data anterior à publicação deste plano, a permissão de áreas construídas no alinhamento do lote com a rua, ou no alinhamento do recuo frontal, de uso obrigatoriamente não residencial nR1 e nR2, com abertura para o logradouro público e acesso à população em geral e consideradas não computáveis até o limite de 20% da área total construída.

Justificativa:

O tecido urbano da cidade de São Paulo já está consolidado na maior parte de seu território, sendo que grande parte dos empreendimentos foi construído nos últimos quarentena anos, seguindo a Lei de Zoneamento de 1972 que proporcionava uma tipologia de torres isoladas, implantadas no centro do lote, sem relação com a cidade em sua volta. Para se atingir mais rapidamente os objetivos de instrumentos como a “Fachada Ativa”, é necessário que seja criados meios de transformação sobre o patrimônio existente. Nossa proposta apresenta a possibilidade de um empreendimento realizado anteriormente a publicação deste Plano construir, para além do limite do C.A. do lote, áreas para uso comercial que, por um lado animam a vida pública nas calçadas e, por outro se configuram como uma fonte de renda para o próprio condomínio.

Dentro desta proposta é possível também lançar mão de incentivos fiscais, como a redução de IPTU de condomínios que recuarem os fechamentos de seus lotes, ampliando assim as calçadas para melhor fruição dos pedestres.

Bibliografia:

ARGAN, Giulio Carlo; *Projeto e destino*, São Paulo, Ed. Ática, 2001.

CALDEIRA, Teresa Pires do Rio; *Cidade de Muros Crime, Segregação e Cidadania em São Paulo*. São Paulo, Edusp 2000.

CAMPOS FILHO, Candido Malta; *Cidades brasileiras: seu controle ou o caos O que cidadãos devem fazer para humanização das cidades do Brasil*. Studio Nobel, 4º edição. São Paulo; 2001.

CAMPOS FILHO, Cândido M. *Reinvente seu bairro. Caminhos para você participar do planejamento de sua cidade*. São Paulo: Editora 34, 2003a.

CAZOLLATO, Jozé Donizete. *Código Geomapas do zoneamento: parcelamento, uso e ocupação do solo no município de São Paulo*. São Paulo: Geomapas, 1998.

COSTA, André. *A Imagem de Arquitetura e a arquitetura da Imagem: uma investigação acerca da construção dos discursos na produção do espaço urbano*. Dissertação de Mestrado. FAU-USP. 2002

GRACIA, Francisco de, *Construir em lo construído*, Madrid, Editorial Nerea, 1992.

JACOBS, Jane; *Morte e vida das grandes cidades*. São Paolo, Martins Fontes, 2001.

LAMAS, José M. Garcia, *Morfologia Urbana e Desenho da Cidade*, Lisboa: Fundação Calouste Gulbenkian e Fundação para Ciência e Tecnologia, 1999.

LYNCH, Kevin R. ; *A imagem da cidade*. São Paulo, Martins Fontes, 1997

MONTANER, Josep Maria, *Depois do movimento moderno – Arquitetura da segunda metade do Séc. XX*, Editora Gustavo Gili SA, Barcelona, 2001.

PANERAI, Philippe. *Análise Urbana*. Brasília: Editora Universidade de Brasília, 2006.

ROLNIK, Raquel - *A cidade e a lei: legislação, política urbana e território na cidade de São Paulo*. São Paulo: Studio Nobel: FAPESP, 2003.

ROSSI, Aldo; *A Arquitetura da Cidade*, São Paulo, Martins Fontes, 2001.

SOLÁ-MORALES Y RUBIÓ, Manuel de; *Las formas de crecimiento urbano*, Editora UPC, Barcelona, 1997.

YASUNAGA, Emílio. *Verticalização Habitacional no Município de São Paulo*. São Paulo, Dissertação de Mestrado – FAUUSP, 2007.