

VISÃO

CRIAR MECANISMOS LEGAIS E FISCAIS PARA QUALIFICAÇÃO DO ESPAÇO PÚBLICO LINDEIRO AO LOTE URBANO PARA A CIDADE EXISTENTE E EM TRANSFORMAÇÃO

ANÁLISE DA LEGISLAÇÃO VIGENTE

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 consequências 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 **consequência 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 consequência, 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 Município 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 consequência 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 consequência 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 consequente 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 estar situado longe da rua. É desta maneira que, após a Lei de Zoneamento de 72, **o uso misto das edificações foi se extinguindo na cidade.** Mesmo nas zonas que permitem usos diversificados dos seus lotes, essa diversidade se limitou apenas ao nível da quadra.

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 edificados sob os parâmetros desta legislação.

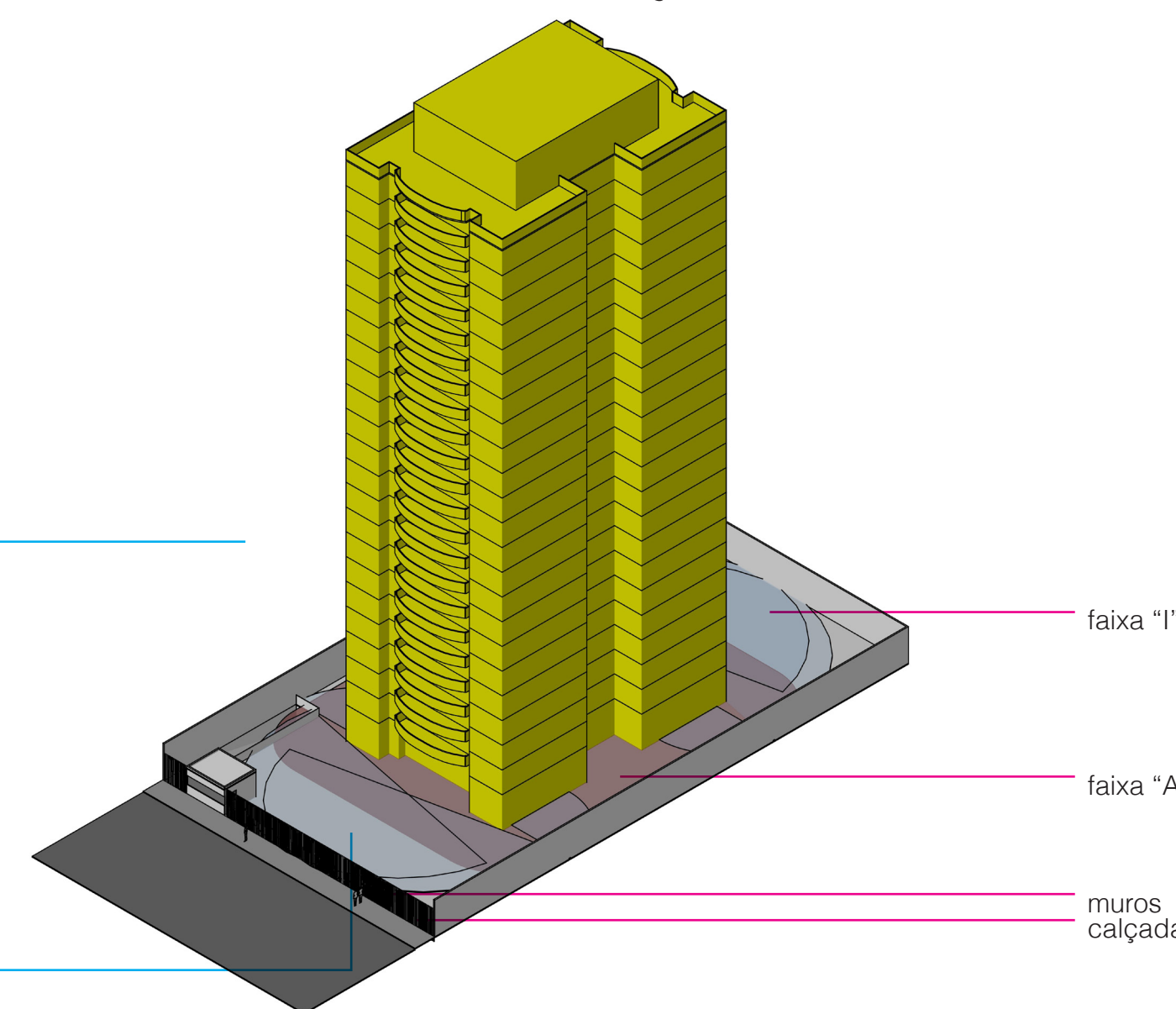
Trata-se de **uma tipologia de torres altas e estreitas, fisicamente isoladas, ocupando uma pequena parte do lote, com diferentes alturas e diferentes afastamentos da rua e, na maior parte da cidade, de uso exclusivamente residencial.** Com pavimentos térreos cheios de equipamentos e serviços exclusivo 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.

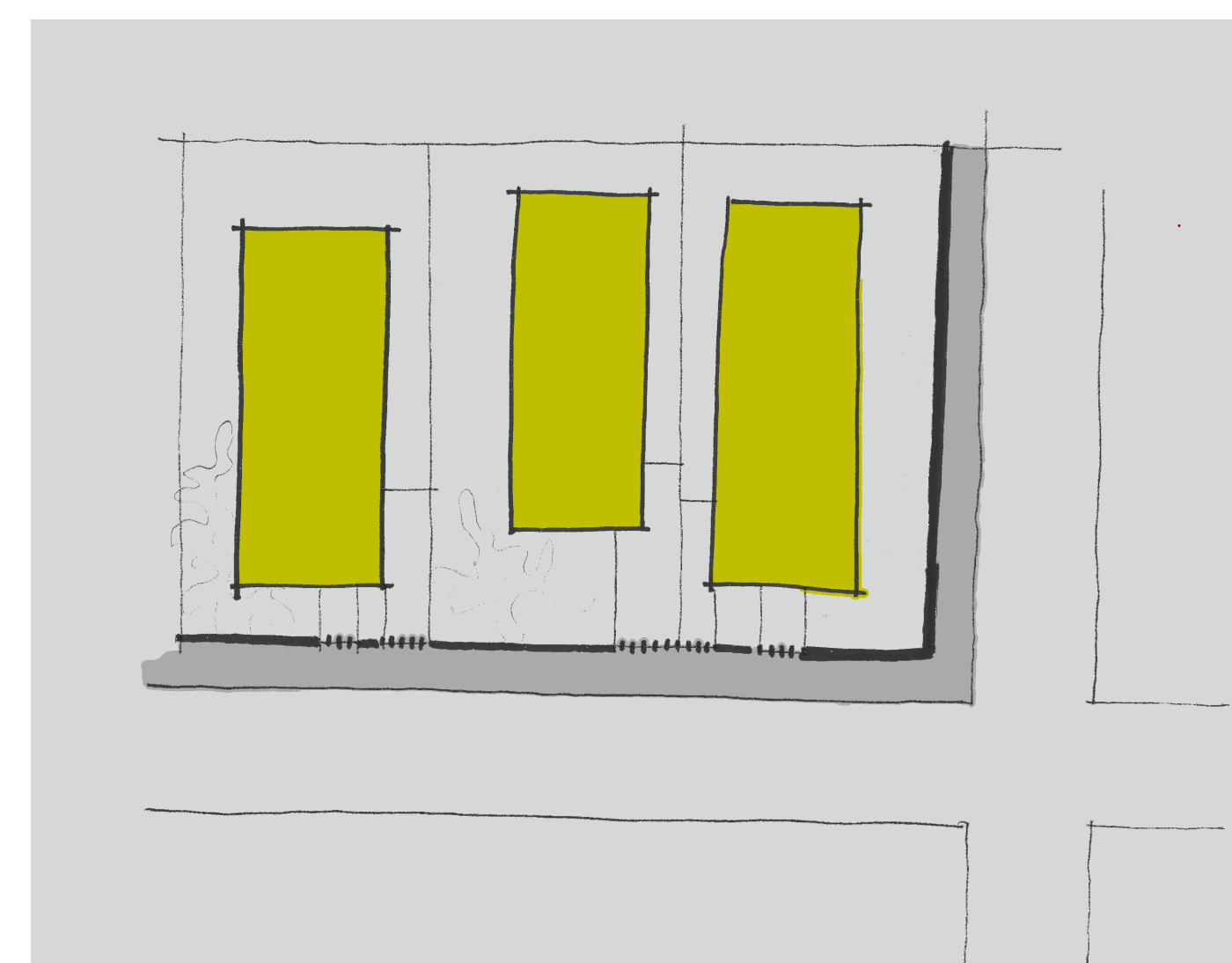
O espaço remanescente da implantação do edifício no lote deve ser compreendido como articulação e domínio privado do domínio público pois estabelece com o espaço urbano um diálogo que pode ser positivo, possibilitando uma conexão, ou negativo, representando uma segregação.

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.

MORFOLOGIA URBANA - SITUAÇÃO EXISTENTE



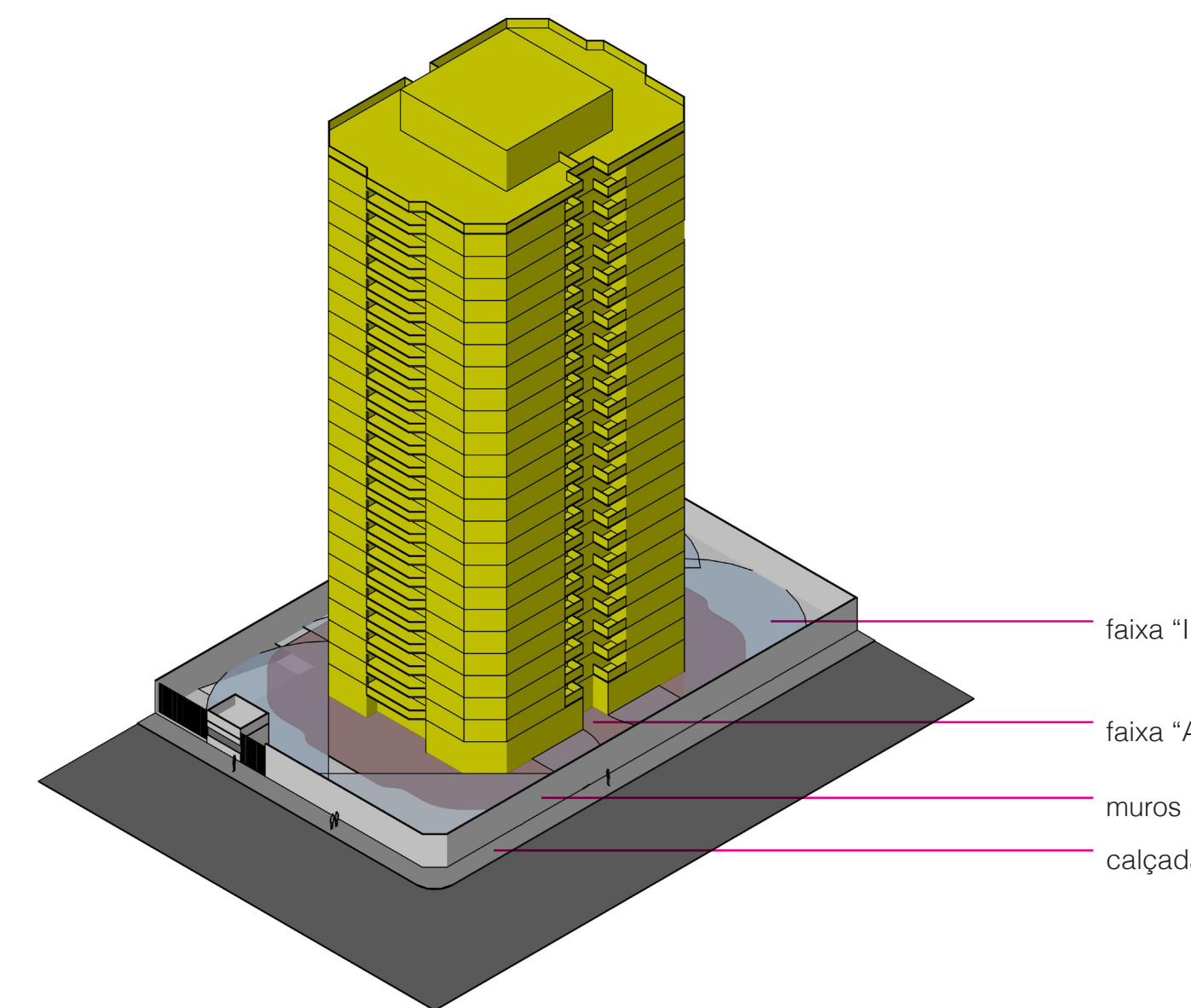
tipologia meio de quadra



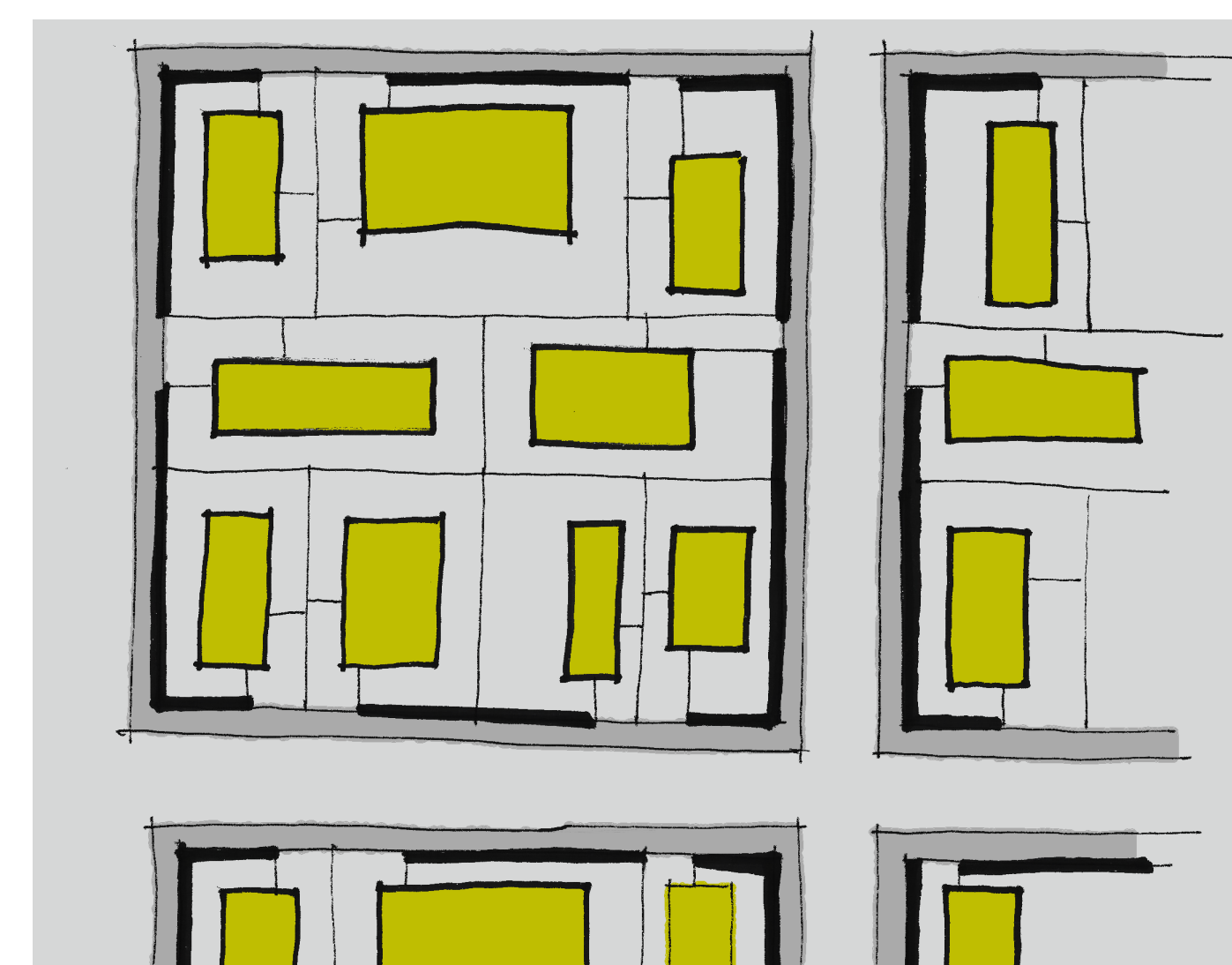
edificações isoladas no lote



tipologias resultantes da fórmula de Adiron



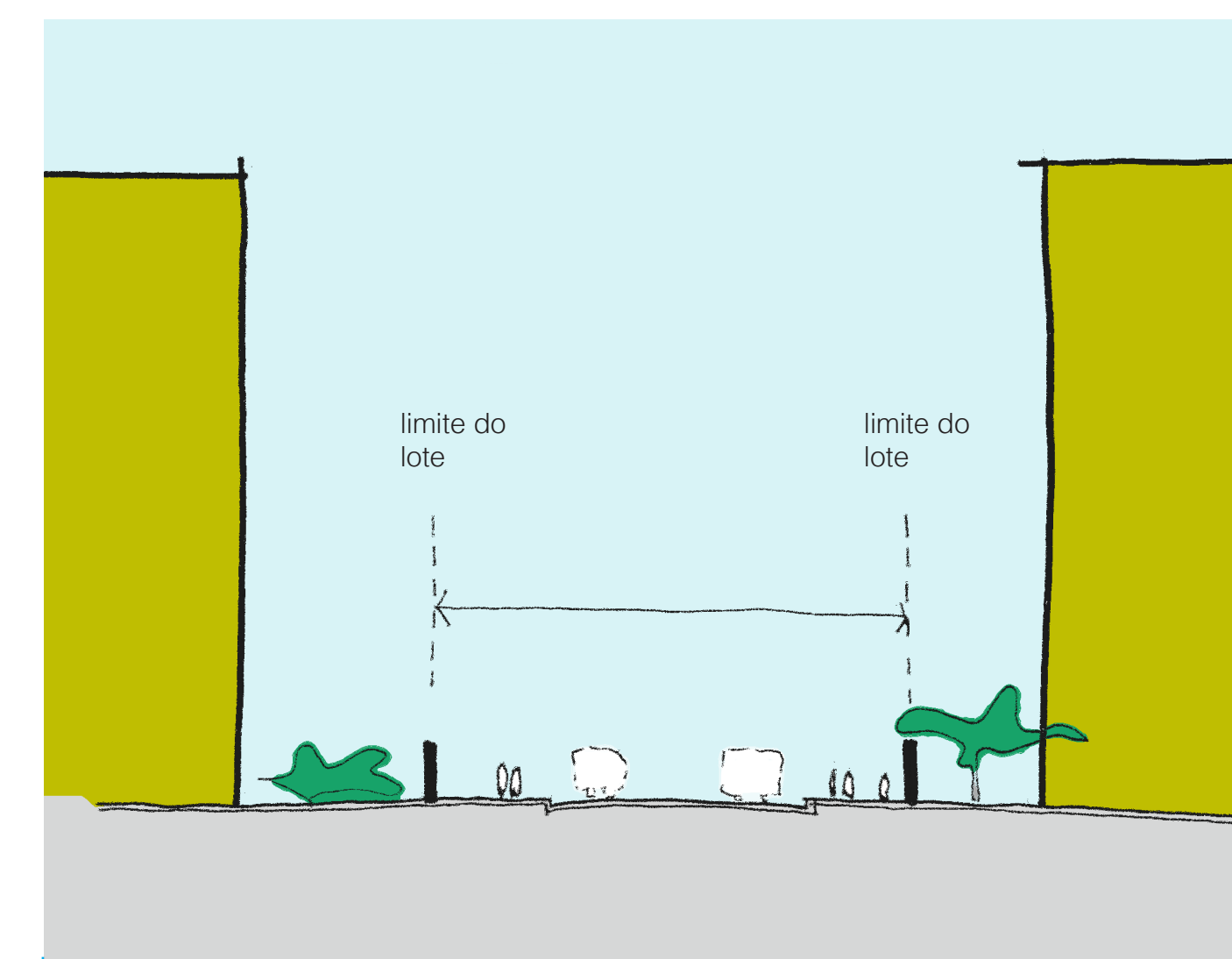
tipologia esquina



separação ostensiva entre espaço público e privado



quadras com edificações isoladas no lote



espaço público monótono e estreito

ruas e espaços privados
calçadas e espaços públicos
edifícios residenciais



relação dos edifícios com a rua