

AÇÕES SOBRE A CIDADE PRÉ-EXISTENTE

FERRAMENTAS

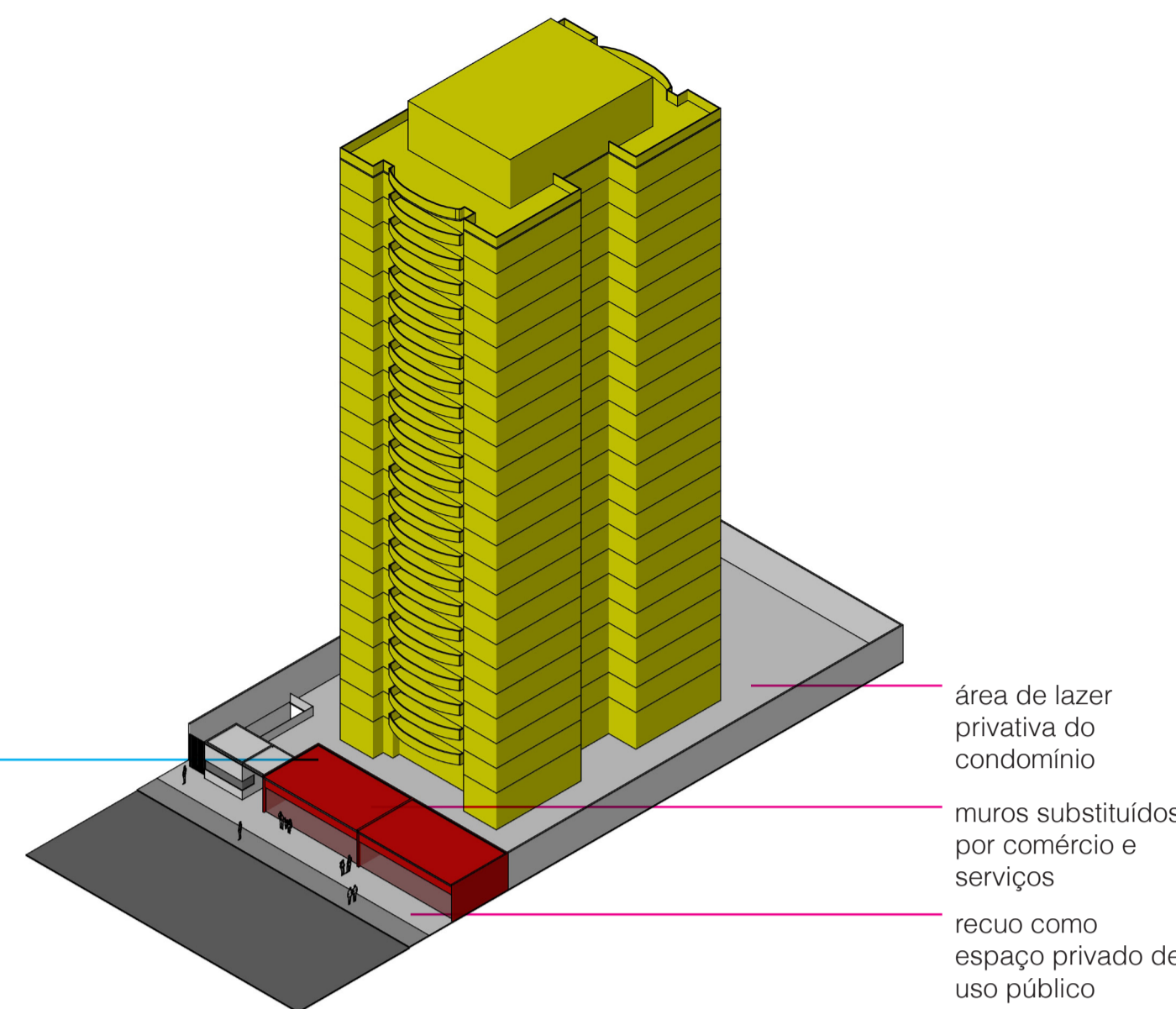
Para empreendimentos já construídos e com "Habite-se" com data anterior à publicação deste plano, propomos a permissão de áreas construídas no alinhamento do lote com a rua, ou no alinhamento do recuo frontal, **de uso obrigatoriamente não residencial nR1 e nR2, com abertura para o logradouro público 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 Diretor 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.

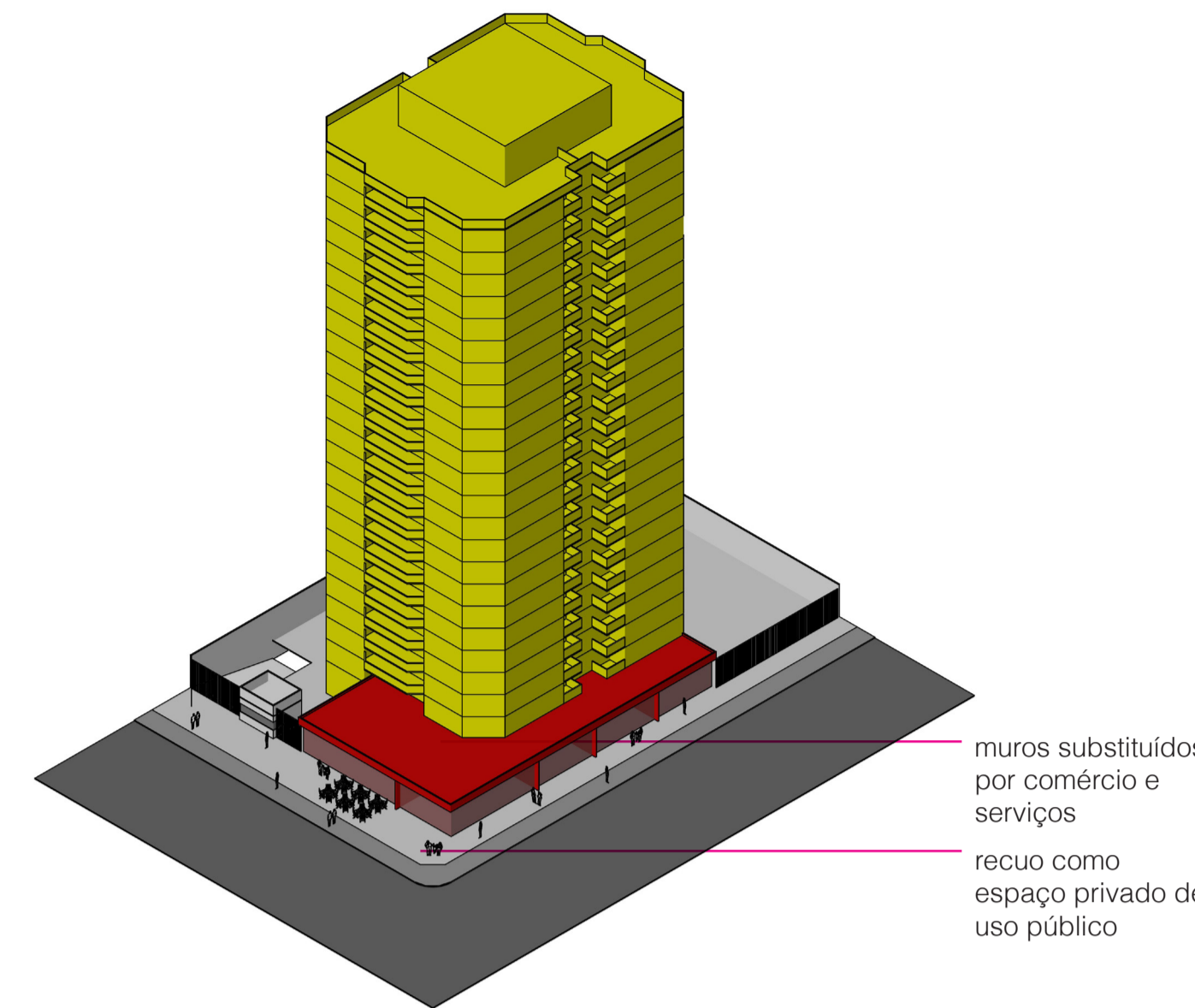
CIDADE TRANSFORMADA



tipologia meio de quadra com intervenção



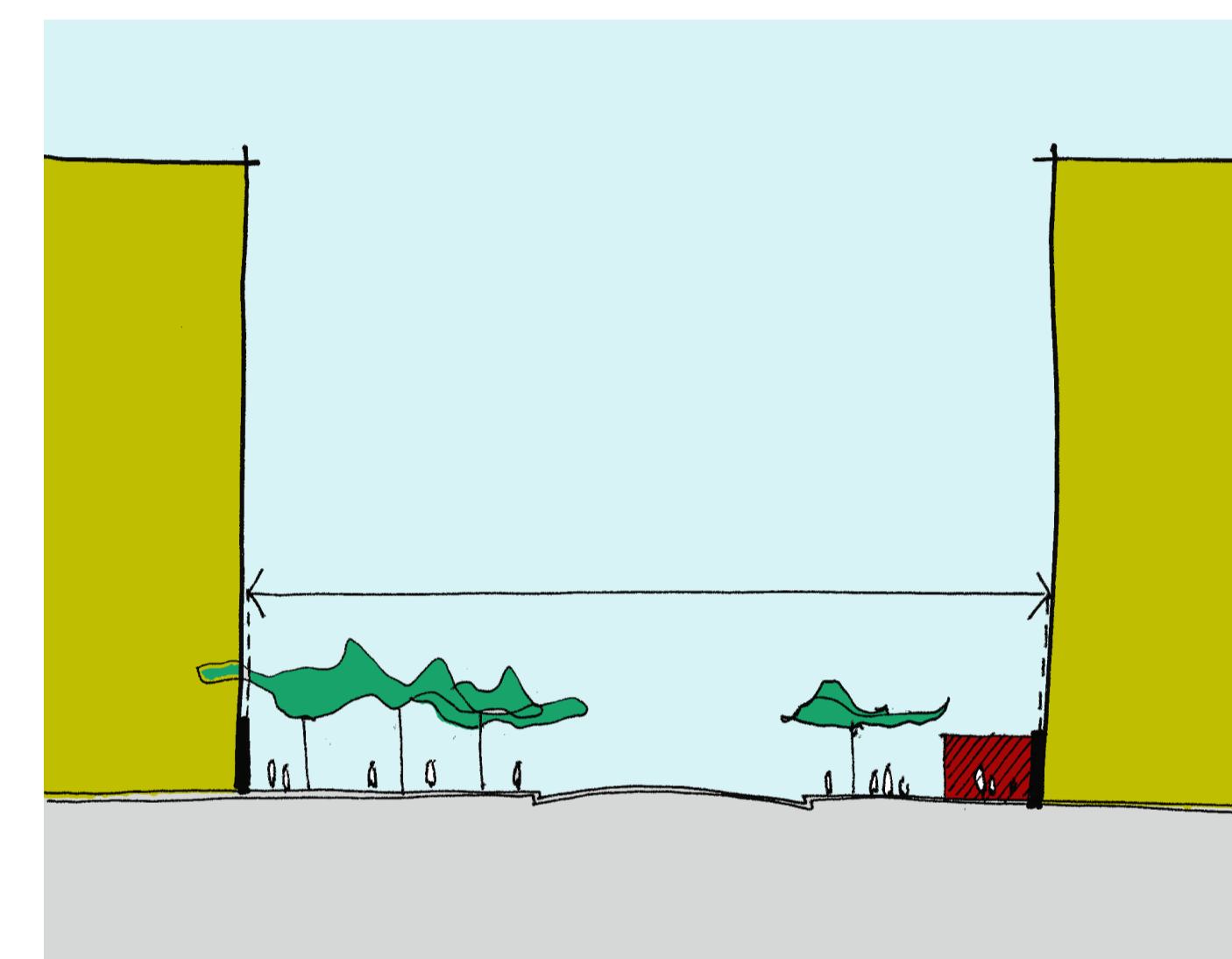
edificações isoladas no lote com intervenções



tipologia esquina com intervenção

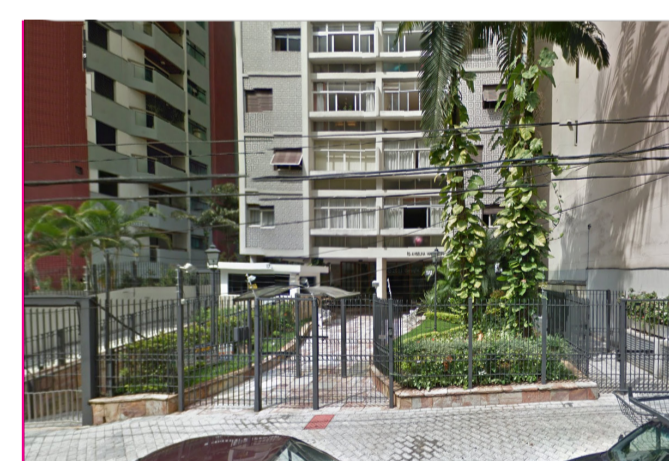


quadras com edificações isoladas no lote com intervenções



relação dos edifícios com a rua após intervenções

— ruas e espaços privados
— calçadas e espaços públicos
— edifícios residenciais
— comércio e serviços



ANTES
edificação isolada no lote no meio da quadra



DEPOIS
edificação isolada no lote com intervenção



ANTES
edificação isolada no lote de esquina



DEPOIS
intervenção em edificação em lote de esquina