

## 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 este 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.

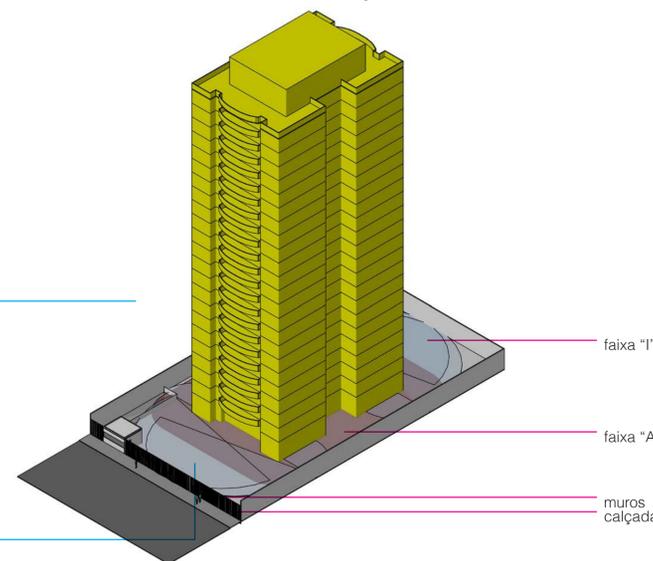
Trata-se de **uma tipologia de torres altas e estreitas, fisicamente isoladas, ocupando uma pequena parte do lote, com diferentes alturas e diferentes afastamentos da rua e, na maior parte da cidade, de uso exclusivamente residencial.** Com pavimentos térreos cheios de equipamentos e serviços exclusivos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

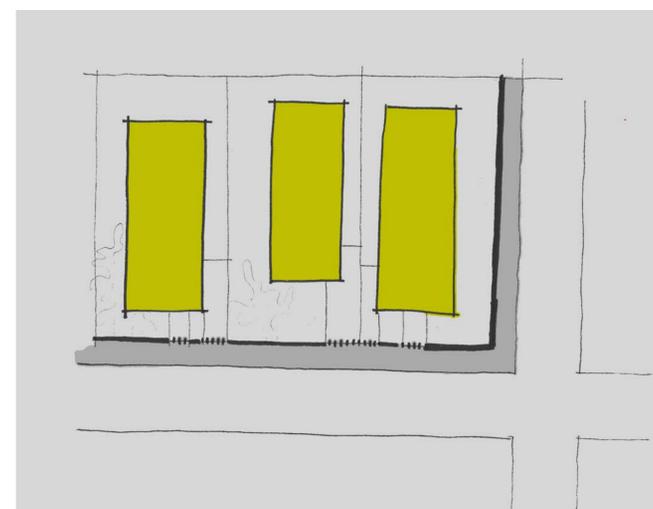
O espaço remanescente da implantação do edifício no lote deve ser compreendido como articulação e domínio privado do domínio público pois estabelece com o espaço urbano um diálogo que pode ser positivo, possibilitando uma conexão, ou negativo, representando uma segregação.

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



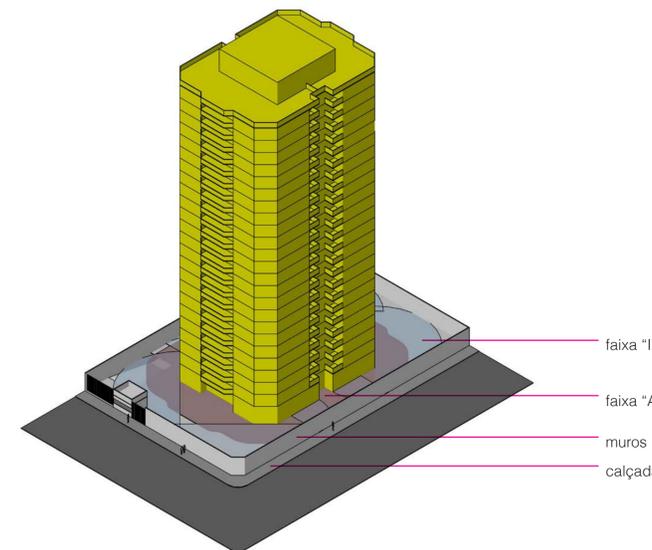
tipologia meio de quadra



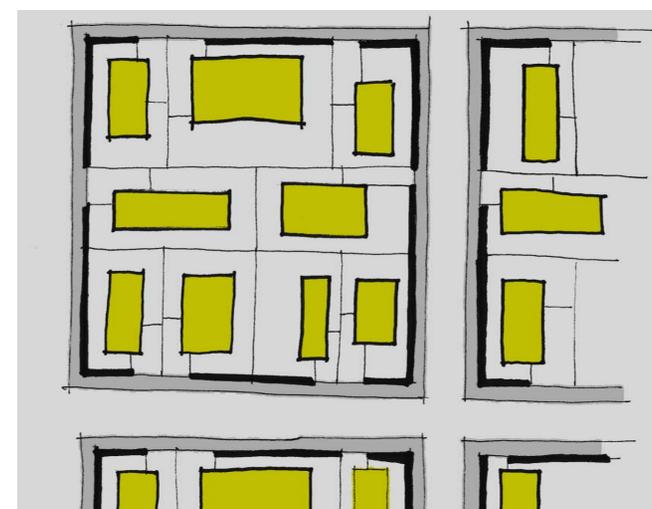
edificações isoladas no lote



tipologias resultantes da fórmula de Adiron



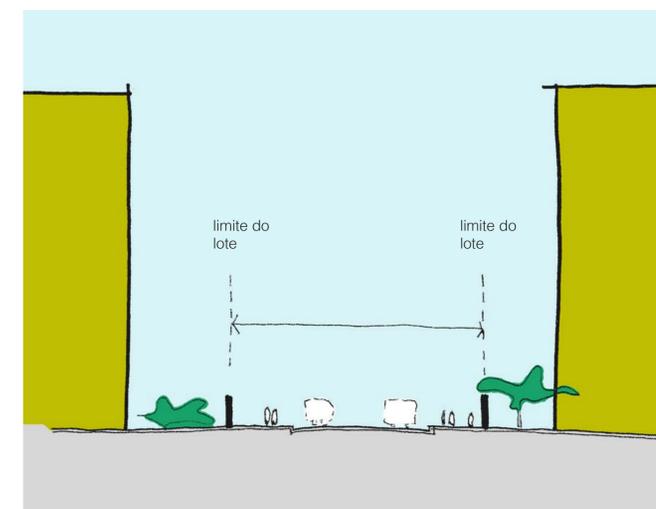
tipologia esquina



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

## AÇÕES SOBRE A CIDADE PRÉ-EXISTENTE

### FERRAMENTAS

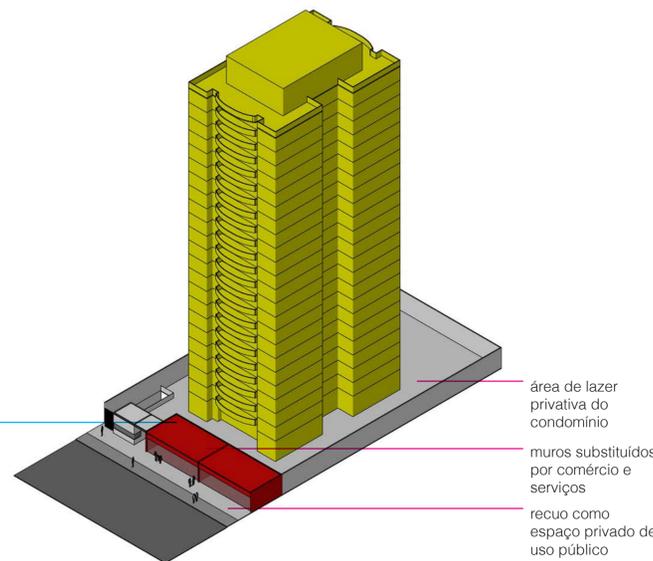
Para empreendimentos já construídos e com "Habite-se" com data anterior à publicação deste plano, propomos a permissão de áreas construídas no alinhamento do lote com a rua, ou no alinhamento do recuo frontal, **de uso obrigatoriamente não residencial nR1 e nR2, com abertura para o logradouro público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

### JUSTIFICATIVA

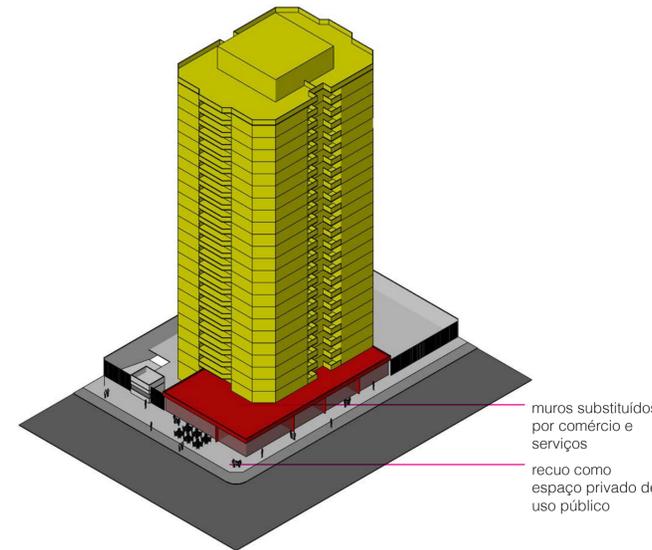
O tecido urbano da cidade de São Paulo já está consolidado na maior parte de seu território, sendo que grande parte dos empreendimentos foi construído nos últimos quarentena anos, seguindo a Lei de Zoneamento de 1972 que proporcionava uma tipologia de torres isoladas, implantadas no centro do lote, sem 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



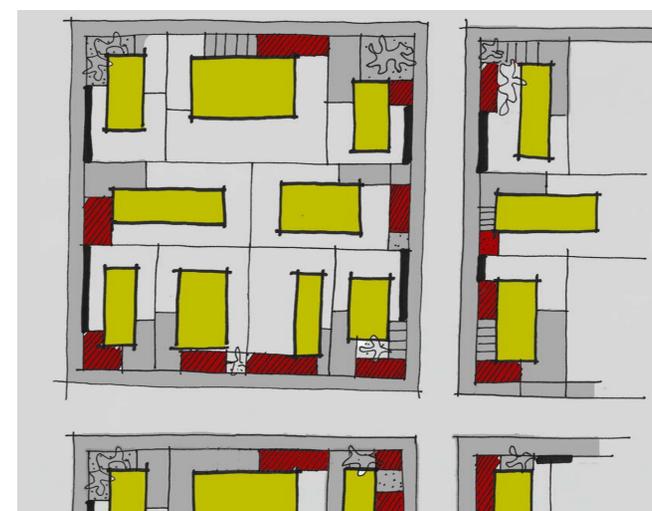
tipologia meio de quadra com intervenção



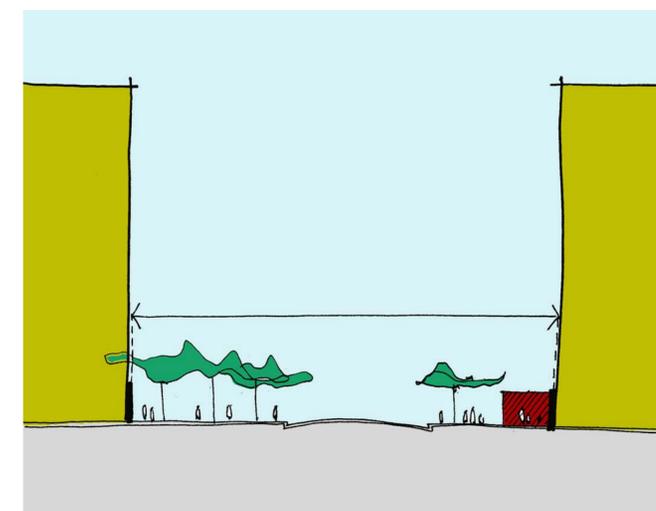
tipologia esquina com intervenção



edificações isoladas no lote com intervenções



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

## AÇÕES PARA NOVOS EMPREENDIMENTOS

### FERRAMENTAS

**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.

**Abolição das faixas de aerção "A" e iluminação "I"** previstas no Código de Obras do Município de São Paulo.

**Abolição dos recuos laterais** para construções acima de 6 metros de altura.

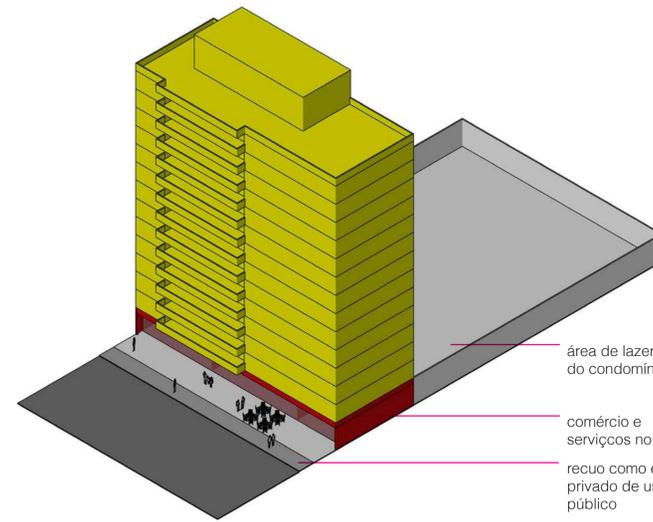
### JUSTIFICATIVA

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*" (LAMAS, 2000, p. 86).

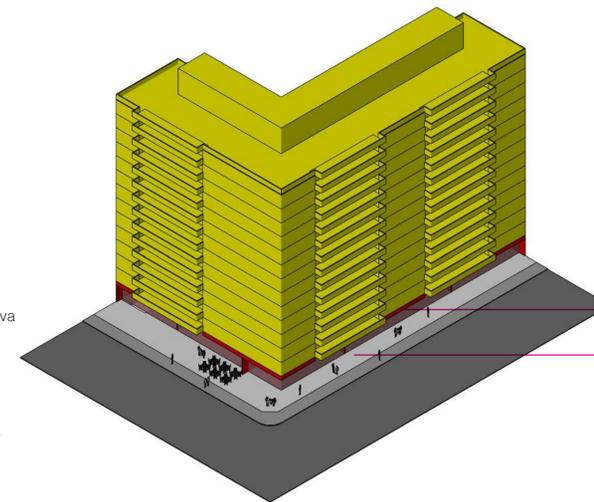
Com a abolição da aplicação da Formula de Adiron, os empreendimentos ainda poderão atingir o coeficiente máximo previsto por lei através da compra de potencial construtivo por Outorga Onerosa, **mas não precisarão oferecer como contrapartida a diminuição da Taxa de Ocupação**. Este fato possibilitará 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 **recurso 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**, 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 aerção "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**.

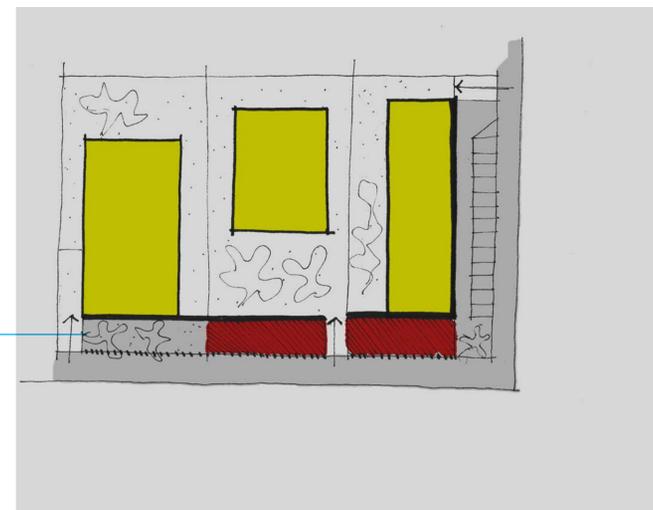
## NOVAS TIPOLOGIAS



novas tipologias em lotes no meio de quadra



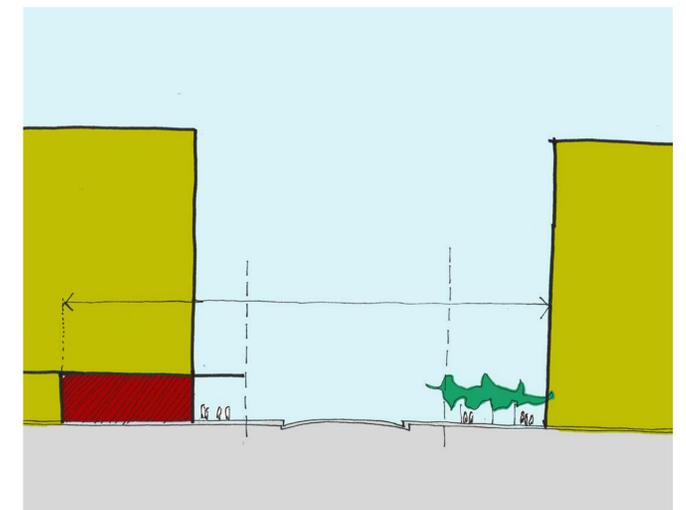
novas tipologias em lotes de esquina



possibilidades de novas tipologias



quadras com novas tipologias de edificações



relação dos novos edifícios com a rua

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

edifício

comércio e serviços

recurso ampliando a calçada

calçada original

