

## 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.

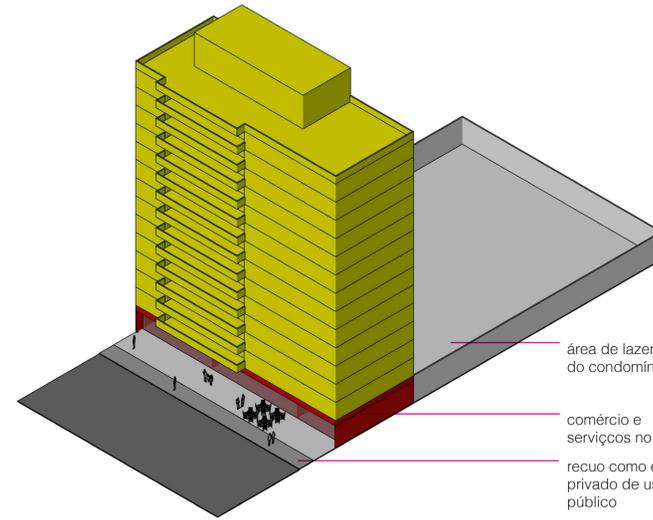
### JUSTIFICATIVA

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).

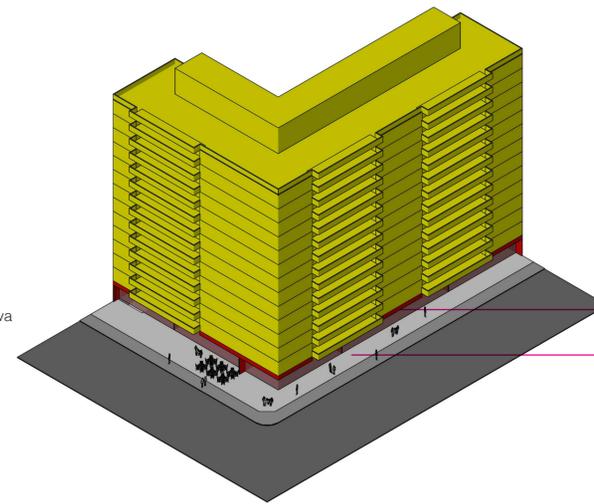
Com a abolição da aplicação da Formula de Adiron, os empreendimentos ainda poderão atingir o coeficiente máximo previsto por lei através da compra de potencial construtivo por Outorga Onerosa, **mas não precisarão oferecer como contrapartida a diminuição da Taxa de Ocupação**. Este fato possibilitará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

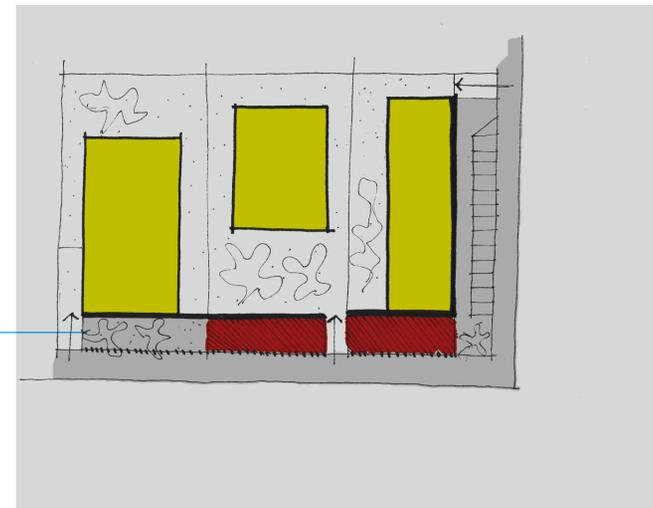
## NOVAS TIPOLOGIAS



novas tipologias em lotes no meio de quadra



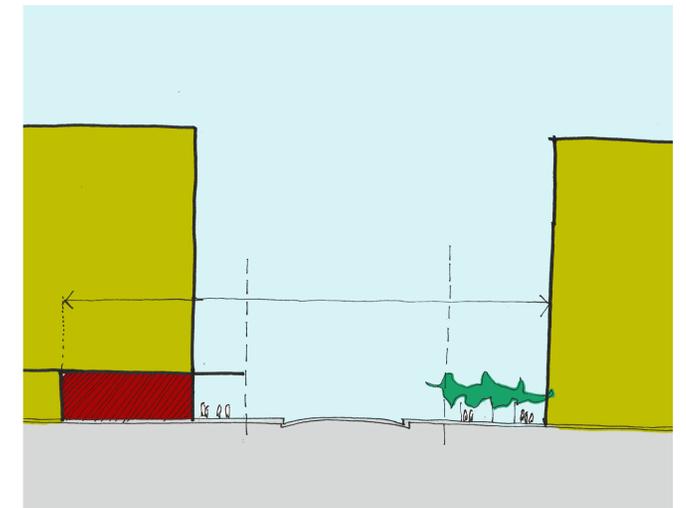
novas tipologias em lotes de esquina



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

