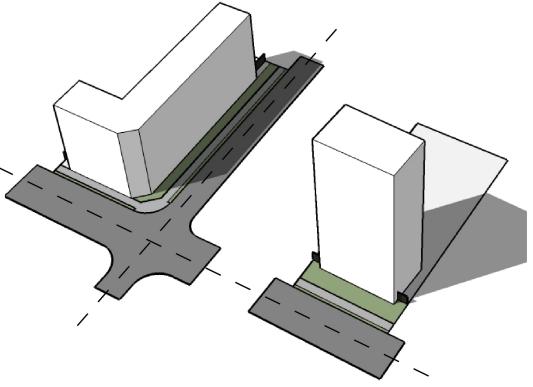


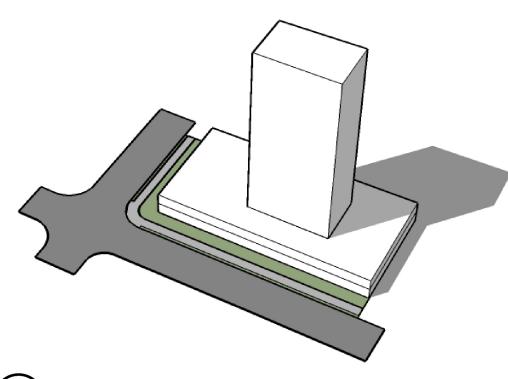
RECUO FRONTAL NÃO OBRIGATÓRIO ATÉ 6M



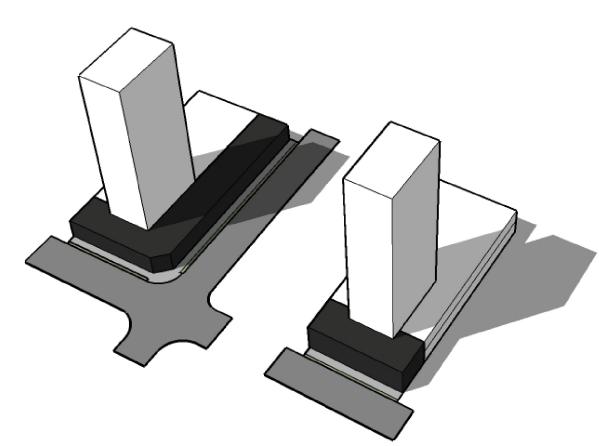
EXCESSÃO AO USO RESIDENCIAL UNIFAMILIAR



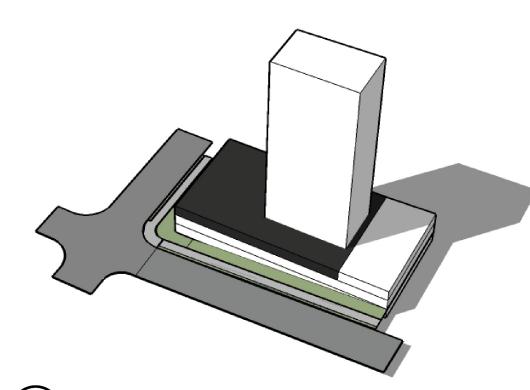
RECUO FRONTAL PROPORCIONAL A ALTURA E A VIA



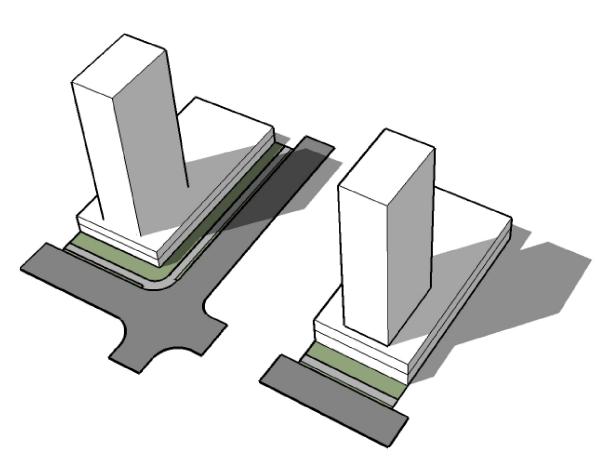
RECUO OBRIGATÓRIO PARA GARAGEM AFLORADA



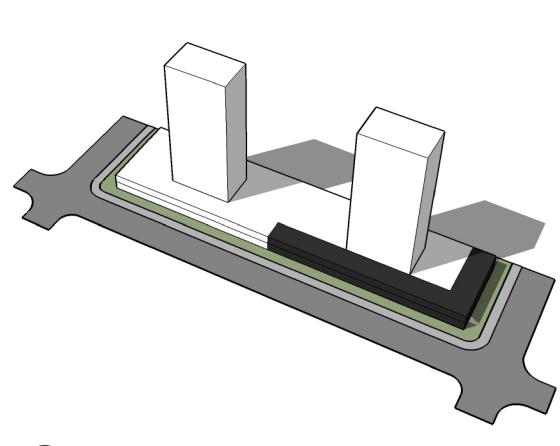
FRENTE COMERCIAL NÃO COMPUTÁVEL



GARAGEM AFLORADA ACIMA 6M COMPUTÁVEL



(4) PROIBIÇÃO DE FECHAMENTO DO RECUO FORNTAL



RESTRIÇÃO A FRENTES MUITO EXTENSAS

REGRAMENTOS

Os Esquemas ao lado representam algumas sugestões para o novo regramento urbano e construtivo de São Paulo que podem contribuir para minimizar alguns dos maiores impactos negativos na paisagem urbana da cidade: os sistemas de segurança e fechamento dos lotes; as garegens afloradas; condomínios residenciais fechados com extensões exageradas; degradação e desorgem das calçadas e do sistema de postes e fiação.

A estratégia para combater estes problemas gira basicamente em torno de 4 pontos: Proibição de fechamentos e sistemas de controle de acesso dentro do recuo frontal; penalização para garagens afloradas acima de 6m de altura; incentivo para adoção de frentes ou embasamentos comerciais; abolição do recuo frontal obrigatório exigido pela LUOS em determinadas regiões.

Estas medidas possibilitariam a conformação do que chamamos de anel de generosidade urbana, que seriam áreas de caráter semi-público extendendo à dimensão dos passeios públicos. Ao transformar toda a interface entre os lotes e as vias públicas, seu desencadeiamento traria, paralelamente, a oportunidade para a reforma no sistema de calçamento e fiação. O detalhamento de como seria esta reforma não é objeto deste trabalho, mas conceitualmente poderia se definir algumas diretrizes impor-

CALÇAMENTO

Uma faixa de largura fixa seria padronizada pelo município, com desenho e acabamento variando de acordo com a região ou bairro, podendo incluir o tratamento diferencial das esquinas, usode estacionamento com piso drenante, ciclofaixa, arborização iluminação, etc. O restante do passeio público, continuando para dentro do recuo frontal poderia ser customizado pelos proprietários, obedecendo alguns parâmetros estabelecidos.

SISTEMA DE FIAÇÃO

Os maiores custos de enterramento da fiação elétrica decorrem da complicação em deixar subterrâneos os fios de alta tensão e transformadores. Propomos como alternativa enterrar apenas os fios de telefonia, dados, os fios de baixa tensão e a alimentação aos lotes. Grande parte da poluição visual vinda dos postes diz respeito a esta grande quantidade de fios emaranhados que ficam na parte de baixo dos postes. As linhas de alta tensão, além de serem em menor quantidade, também ficam mais elevadas e impactam muito menos o ambiente. Para viabilizar esta operação, que ainda assim seria cara, pode-se pensar em uma forma de cobrar das operadoras de telefonia, internet, etc. pela utilização dos novos dutos subterrâneos ou fazer de maneira parcial, apenas em algumas regiões.

PARÊTROS URBANOS

- 1. O recuo frontal para edificações até 6m permanece não obrigatório no código de obras, podendo ser exigido na LUOS conforme necessidade.
- 2. No código de obras, o recuo frontal para volumes construídos acima de 6.00m permanece relativo à altura do edifício devendo ser contabilizado a partir do centro da via pública. Caso uma via possua largura suficiente para permitir a ventilação e insolação de uma edificação verticalizada no alinhamento do lote, o recuo não será necessário. Algumas excessões podem ser previstas na LUOS como no caso de corredores viários com planejamento de expansão, onde é interessante manter o recuo obrigatório para todas as edificações.
- **3.** Os embasamentos e frentes comerciais com altura até 6m são incentivados em edifícios residenciais ficando dispensados de recuo frontal, exceto se exigido pela LUOS. Sua área construída não será computável, gozando do mesmo benefício que as áreas de lazer condominiais.
- **4.** Guaritas, grades, cercas, muros ou barreiras que impeçam o acesso ao espaço conformado pelo recuo frontal ficam proibidas. Muretas, canteiros, guarda corpos, etc. são permitidos desde que não ultrapassem a altura de 1,10m. Equipamentos urbanos como bancos, paraciclos, iluminação, jardineiras, áreas verdes, etc. também são permitidos e incentivados.
- 5. Entendendo que é uma tipologia mais exposta aos problemas de segurança, exclusivamente para uso residencial unifamiliar, fica facultativo o fechamento do recuo frontal com muro, grade, cerca, etc. com altura máxima de 3m.
- 6. Recuo frontal obrigatório de 5m para garagens afloradas estabelecido pelo código de obras, incindindo mesmo sobre lote que possuir mais de uma frente. Garagens afloradas ficam proibidas nesta faixa, mesmo quando o recuo frontal for dispensado pela LUOS. Apenas garagens subterrâneas podem avançar sobre os recuos frontais.
- 7. Garagens afloradas acima de 6m passam a ter sua área considerada computável. Esta regra apenas pune os excessos cometidos, permitindo 2 pavimentos de garagem em terrenos com lençol freático próximo à superfície.
- **8.** Empreendimentos privados e fechados com extenção de limite frontal acima de 50m ficam obrigados a aprovar o projeto em uma nova instância, similiar ao que hoje acontece com uma construção considerada polo gerador de tráfego. Uma comissão técnica avaliará as soluções necessárias para diminuir o impacto urbano na quadra, podendo ser a obrigação de construir uma frente comercial parcial, ou utilizar o próprio edifício como fechamento do lote.

