

LOTES EM TERRITÓRIOS COM ELEVADAS DECLIVIDADES: REDEFINIÇÃO DO TÉRREO

CONCEITO

A cidade de São Paulo possui um território com uma topografia irregular, que apresenta em diversos casos acentuada declividade. A legislação deve ser aprimorada, definindo parâmetros claros para as restrições construtivas em função da topografia e da melhor configuração da paisagem urbana.

Atualmente, a definição arbitrária de alguns parâmetros construtivos tem permitido que empreendimentos imobiliários ocasionem alterações violentas na paisagem urbana, que desconsideram a topografia existente e não promovem uma relação benéfica entre edificação e espaço público, como por exemplo os volumes aflorados de garagens, em especial em lotes com mais de uma frente. Tais elementos acabaram por gerar uma paisagem urbana descontínua, heterogênea, sem unidade e distante da escala do pedestre.

Grande parte dos empreendimentos, no intuito de conseguir o melhor retorno financeiro, prejudicam as qualidades espaciais, produzindo aberrações urbanas como grandes muros de arrimo, garagens afloradas e gabaritos que extrapolam as delimitações do zoneamento.

PROBLEMAS

A legislação existente, ao priorizar parâmetros construtivos internos aos lotes, negligenciou a inserção na paisagem e topografia da cidade, deixando de coibir formas de ocupação extremamente prejudiciais à qualidade dos espaços urbanos. Além disso, há um problema de clareza e objetividade nos critérios definidos na legislação para adoção de gabaritos e recuos, que abrem espaço para arbitrariedades e más interpretações. Destacamos abaixo os principais problemas:

A. FALTA DE CRITÉRIOS ASSOCIADOS A PAISAGEM URBANA:

Ao permitir que a definição do pavimento térreo se dê arbitrariamente em função de uma das frentes do lote, há a tendência de prejudicar as qualidades espaciais na(s) outra(s) frente do lote, muitas vezes relegada a um 'fundo' sem acesso à via e com usos pouco interessantes do ponto de vista espacial, como estacionamentos e depósitos, prejudicando assim a paisagem da via.

B. DIFICULDADE DE APLICAÇÃO DOS PARÂMETROS:

A definição de recuos contados a partir do Perfil Original do terreno (COE) e Perfil Natural do terreno (LPUOS) são de difícil aplicação e fiscalização, ficando muito sujeitos a interpretações arbitrárias somado ao fato das fontes de informação serem pouco precisas.

C. GARAGENS EM LOTES COM MAIS DE UMA FRENTE:

Somado ao problema já citado de lotes com mais de uma frente que relegam a uma das frentes situações de pouca qualidade espacial, há um agravante relacionado à permissividade de construções de garagens. O art. 191 da LPUOS permite que os estacionamentos em subsolo não sejam considerados na Taxa de Ocupação e o art. 1 da Lei 14.044 isenta a inclusão da área de estacionamento no cálculo de área construída. Especialmente quando estes 'subsolos' são aflorados há a tendência de que constituam volumes de enormes dimensões, tanto horizontais como verticais, que mesmo sendo obrigados a respeitar os recuos previstos em lei, resultam em elementos visualmente agressivos que tendem a gerar espaços estéreis nos quais predomina a sensação de monotonia e abandono, devendo portanto ser coibidos pela legislação.

PROPOSTAS

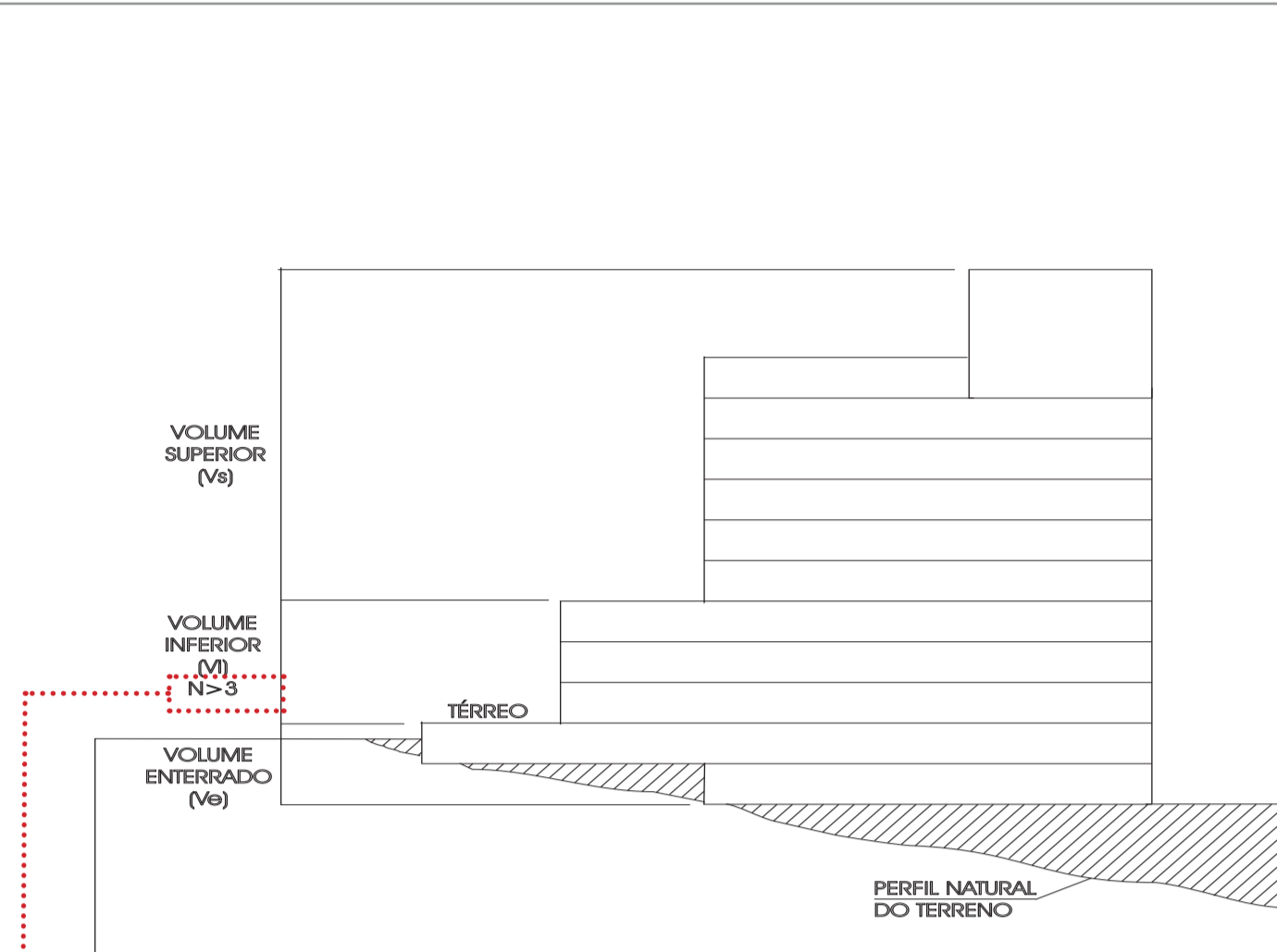
As propostas apresentadas neste trabalho visam determinar critérios que priorizem a inserção das construções em função das características próprias da paisagem urbana e topografia existente, ao mesmo tempo que procuram redefinir e aprimorar algumas definições já existentes na legislação vigente que são problemáticas, de forma a tornar seus parâmetros de mais claros e objetivos, facilitando sua aplicação e evitando dar margem à más interpretações, garantindo assim a qualidade da ocupação urbana. É fundamental que a legislação priorize a relação das construções com a via e sua topografia, garantindo um maior controle na definição da paisagem urbana, e coibindo exemplos como de enormes garagens afloradas voltados para a rua.

Os casos de lotes com mais de uma frente devem ser abordados de forma específica e a legislação deve coibir a construção de volumes de garagem adjacentes à via, induzindo que nestes espaços sejam instalados usos e formas construtivas que qualifiquem o espaço público e ajudem a dinamizar a utilização do passeio. Além disso a atual tendência de limitar a quantidade de área construída não computável para estacionamentos também pode contribuir para dirimir os prejuízos que este tipo de ocupação causam ao espaço urbano.

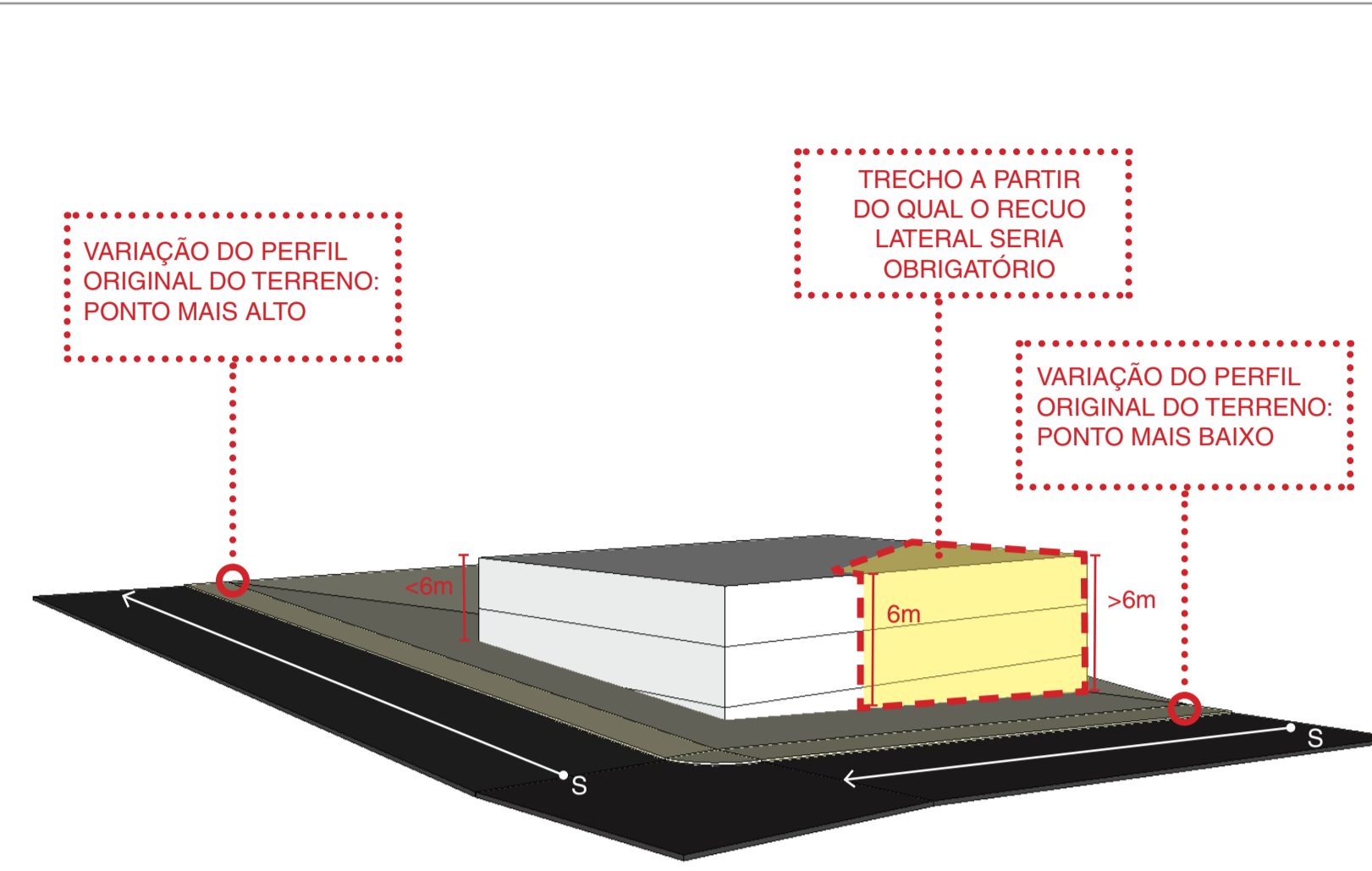
Quanto à definição de recuos e gabaritos ao invés da referência do perfil natural do terreno, de difícil interpretação, os recuos mínimos poderiam ser definidos em função de volumes classificados a partir da relação com a topografia da quadra.

ANÁLISE SITUAÇÃO ATUAL E PROPOSTA

* CLASSIFICAÇÃO DOS VOLUMES SEGUNDO CÓDIGO DE OBRAS E PERFIL NATURAL DO TERRENO



DESENHO DE CLASSIFICAÇÃO DOS VOLUMES DO CÓDIGO DE OBRAS



PERFIL ORIGINAL/ NATURAL DO TERRENO COMO DEFINIDO NA LEGISLAÇÃO ATUAL

ANÁLISE: O COE define a necessidade de aeração e insolação de uma edificação a partir da classificação de seus volumes construtivos. Este critério, objetivo e claro, contrasta com a dificuldade de aplicação dos parâmetros de recuos mínimos exigidos pela LPUOS, que se baseia na altura da edificação a partir do "Perfil Natural do Terreno", de difícil conferência e sujeito a interpretação.

No intuito de facilitar a definição das restrições construtivas, as propostas aqui apresentadas prevêm utilizar o conceito de volumes da edificação também para definição dos recuos exigidos pela LPUOS, eliminando a referência do "Perfil Natural" ou "Perfil Original" interno ao lote e tomando a topografia da via como a referência da topografia a ser considerada.

Estes novos parâmetros já incorporam a proposição mais ampla de uma nova morfologia construtiva para a cidade, na qual o recuo lateral deixa de ser obrigatório para volumes de até 36m de gabarito, sendo necessário revogar a exigência da faixa "A" pelo COE (mas mantendo a exigência da faixa "I").

Para isso, é necessário rever os conceitos de volumes, recuos e térreo:

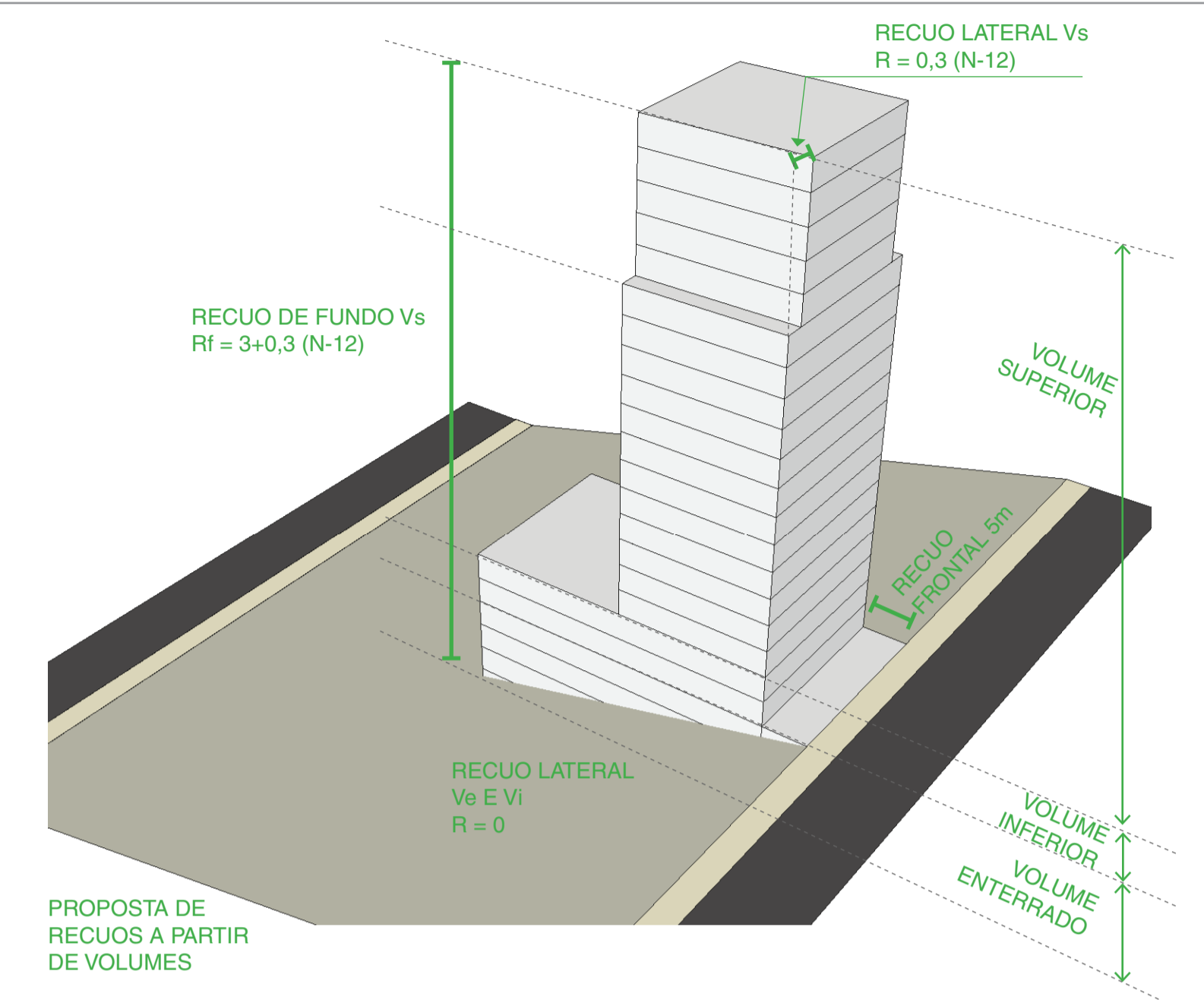
- CLASSIFICAÇÃO DOS VOLUMES: Se manteria como no COE, no entanto, a somatória N do volume inferior Vi passaria a ser $N < 2$ e do volume superior Vs quando $N > 2$.

- RECUOS DOS VOLUMES: Seria mantida a exigência de recuo frontal igual a 5m para todos os volumes edificados. O Recuo Lateral passaria a ser calculado a partir da fórmula: no Volume Superior: $R = 0,3 (N-12)$. (Considerando que a faixa "I" do COE deve ser atendida.)

O Recuo de fundo passaria a ser calculado a partir da seguinte fórmula: no Volume Superior: $R = 5+0,3 (N-12)$. Respeitando o recuo mínimo de 5m.

- DEFINIÇÃO DE TÉRREO

Os parâmetros para localização de pavimento térreo continuariam os mesmos estipulados pelo artigo 187 da LPUOS: "Para fins do disposto nesta lei, o nível do pavimento térreo não poderá exceder a cota de 1 (um) metro acima do nível médio entre as cotas das extremidades da testada do lote, quando o desnível na testada for menor ou igual a 2 (dois) metros.



PROPOSTA DE RECUOS A PARTIR DE VOLUMES

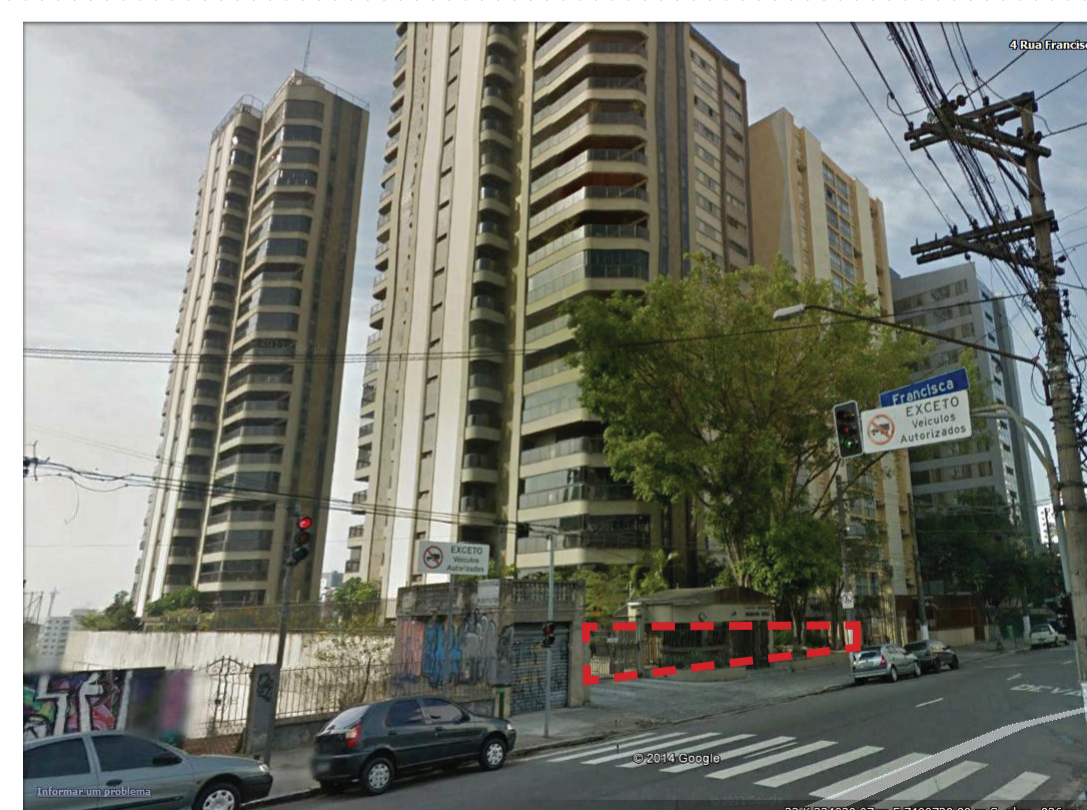
§ 1º - Quando o desnível na testada do lote for superior a 2 (dois) metros, o piso do pavimento térreo poderá estar situado em qualquer cota intermediária entre os níveis, mais elevado e mais baixo;"

No entanto, seria necessário modificar a definição de "térreo" que consta no artigo 2 da mesma lei, incluindo o conceito de que, para lotes com mais de uma frente a relação com a via deve ser respeitada para todas as frentes dentro de uma "Faixa Frontal":

- DEFINIÇÃO DE FAIXA FRONTAL

Com o objetivo de controlar qualitativamente a ocupação do espaço adjacente à via, será estabelecida uma "Faixa Frontal" paralela ao alinhamento frontal com 20m de largura contados a partir dele. Ela acompanhará a declividade da via em toda a frente do lote e incidirá sobre todos os volumes acima do(s) nível(is) da via. Em casos de lotes com mais de uma frente cada frente terá sua faixa correspondente. Em caso de sobreposição de faixas (em lotes de esquina, por exemplo), valerá os parâmetros mais restritivos na área sobreposta. Em cada faixa valerá os mesmos critérios de definição de uma plano "térreo" que servirá de referência para o cálculo de gabaritos e recuos naquela faixa. Com isso objetiva-se priorizar a relação da construção com a via adjacente, preservando a integridade da paisagem urbana.

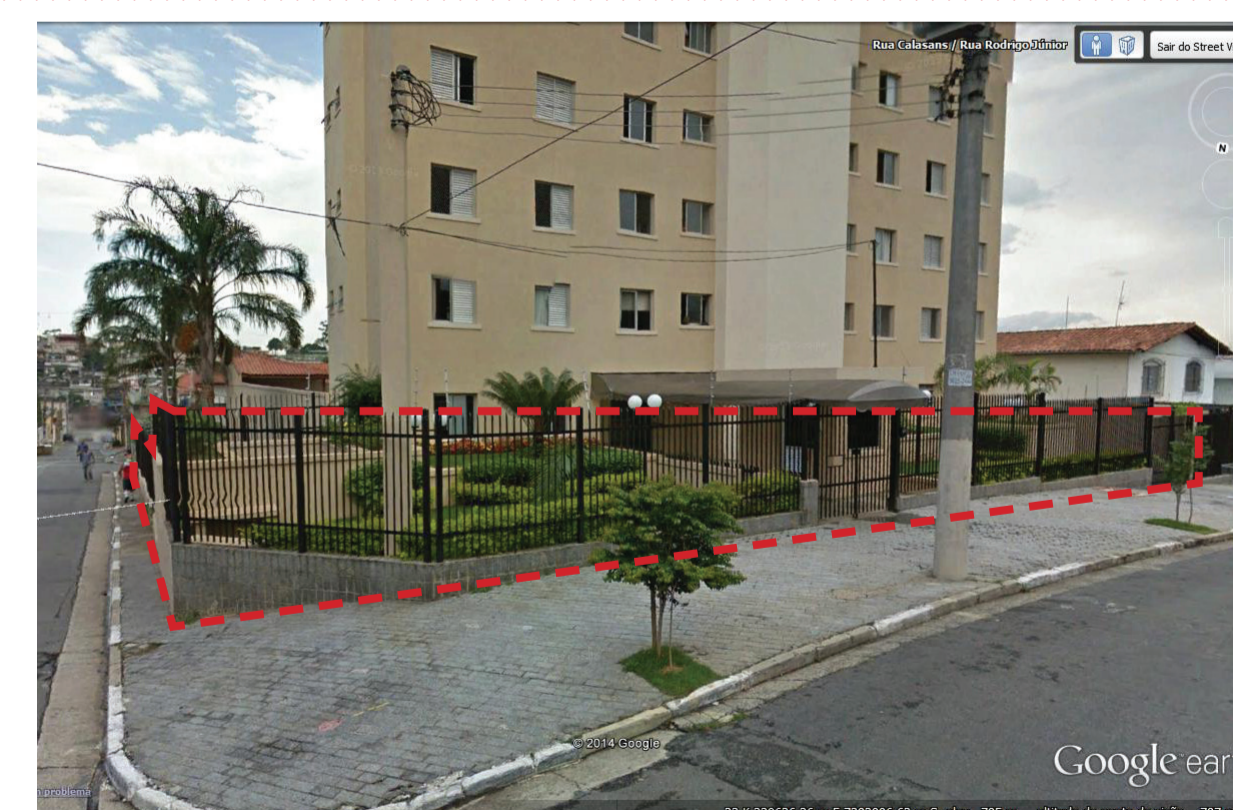
* OCORRÊNCIA PREJUDICIAL EM LOTES COM DUAS FRENTES: GARAGEM AFLORADA RECORTES DE SITUAÇÕES REAIS EM SÃO PAULO



caso A. frente superior



caso A. frente inferior



caso B. frente superior esquina

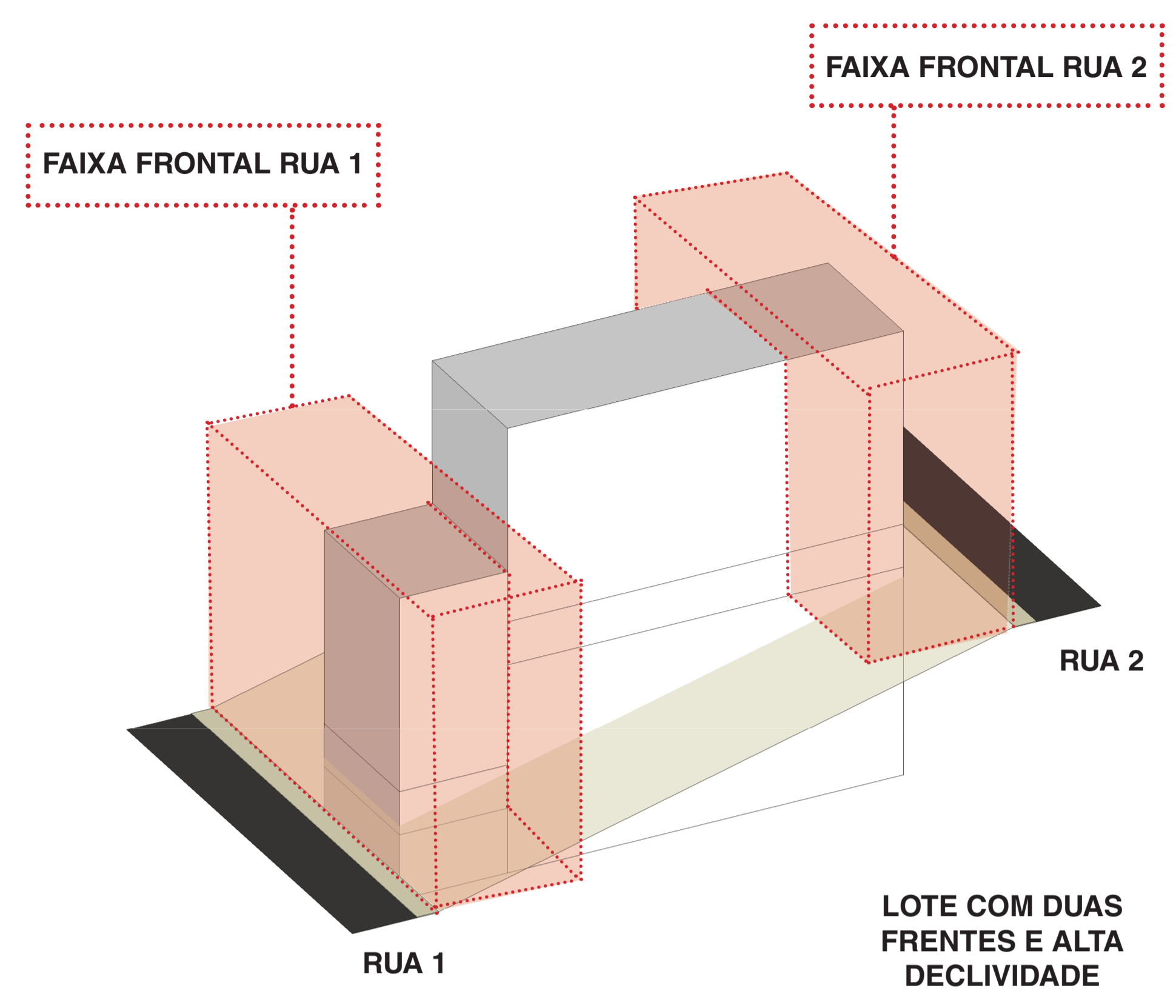


caso B. frente inferior esquina

fonte das imagens: Google Earth

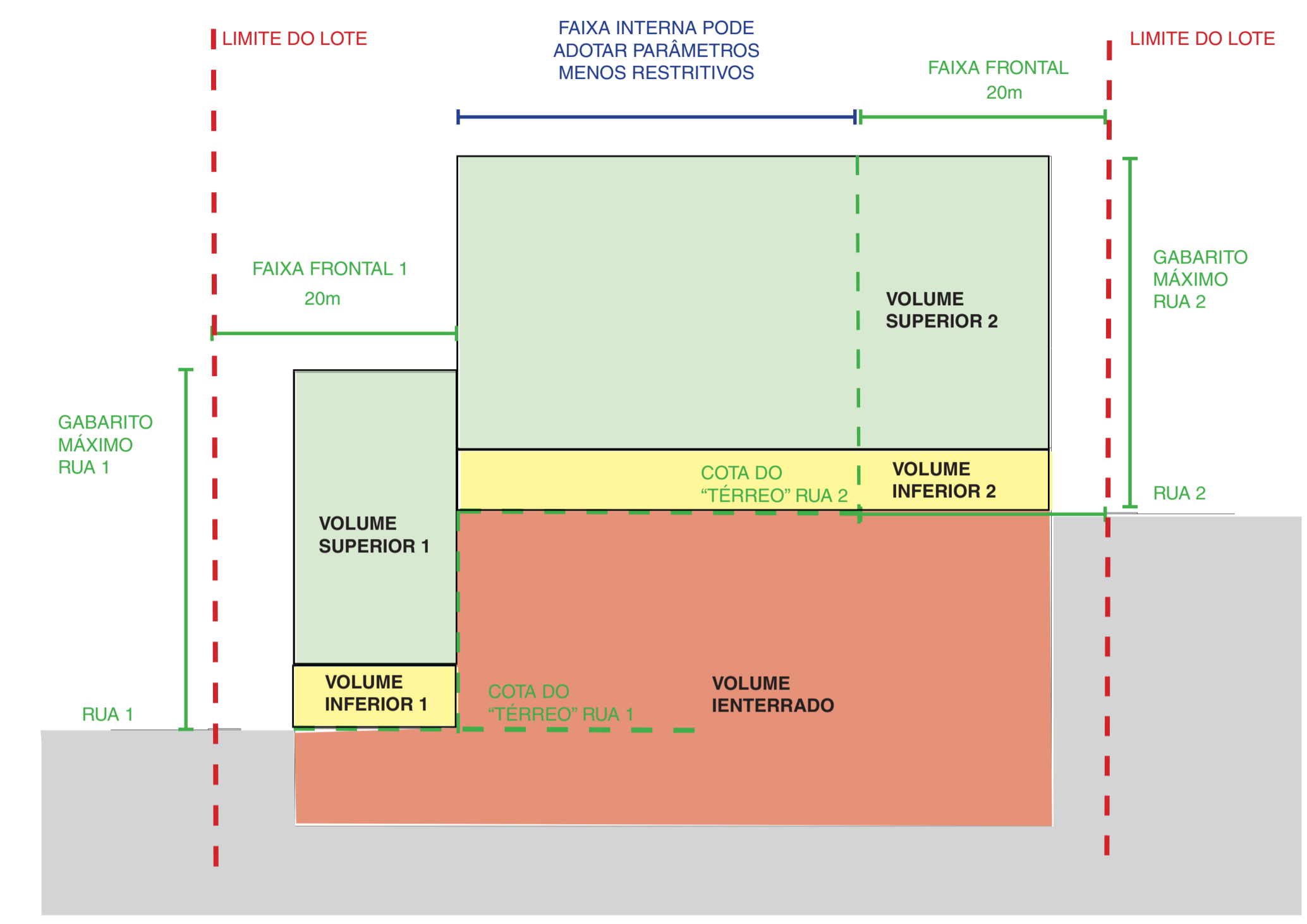
PROPOSTA

* FAIXA FRONTAL



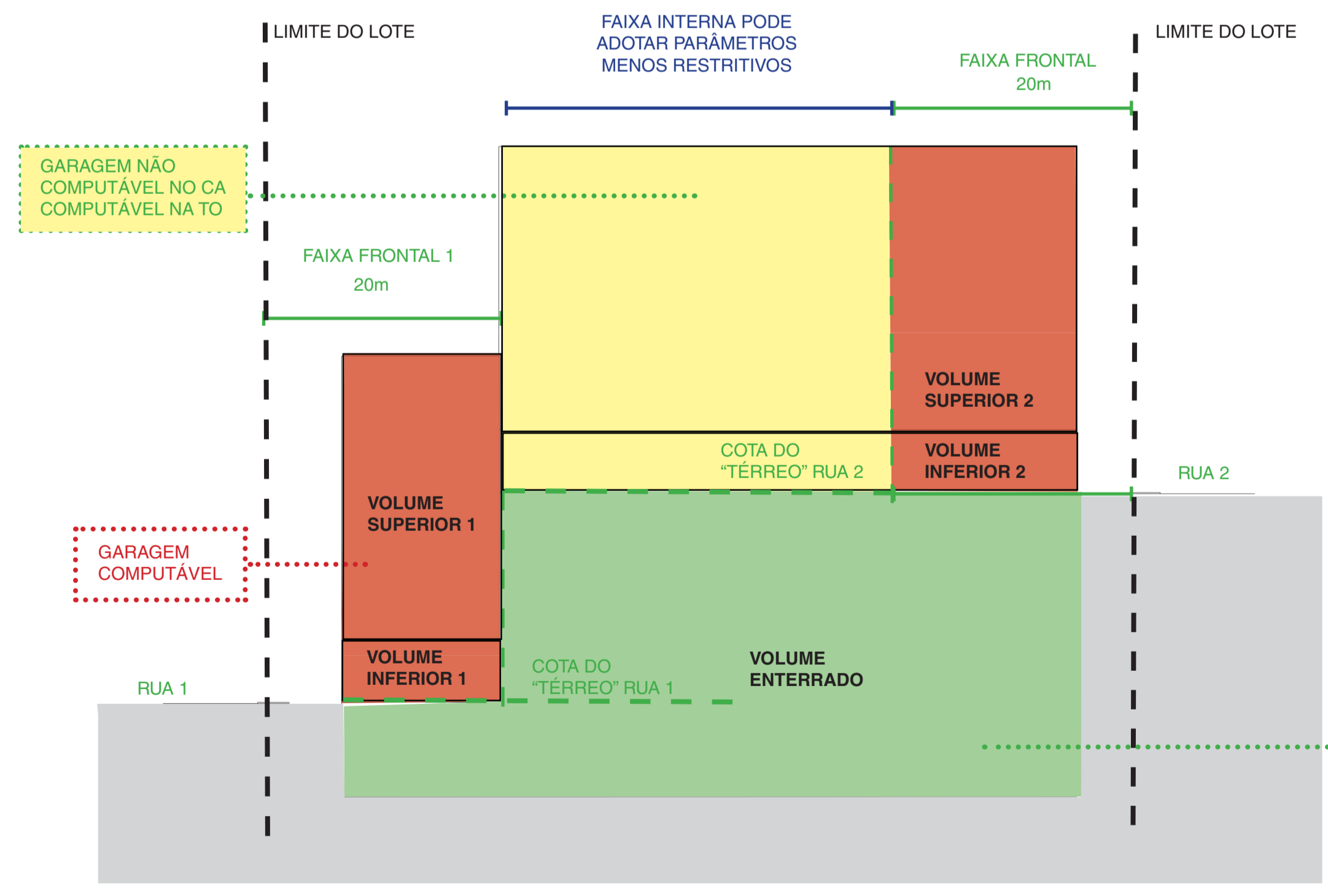
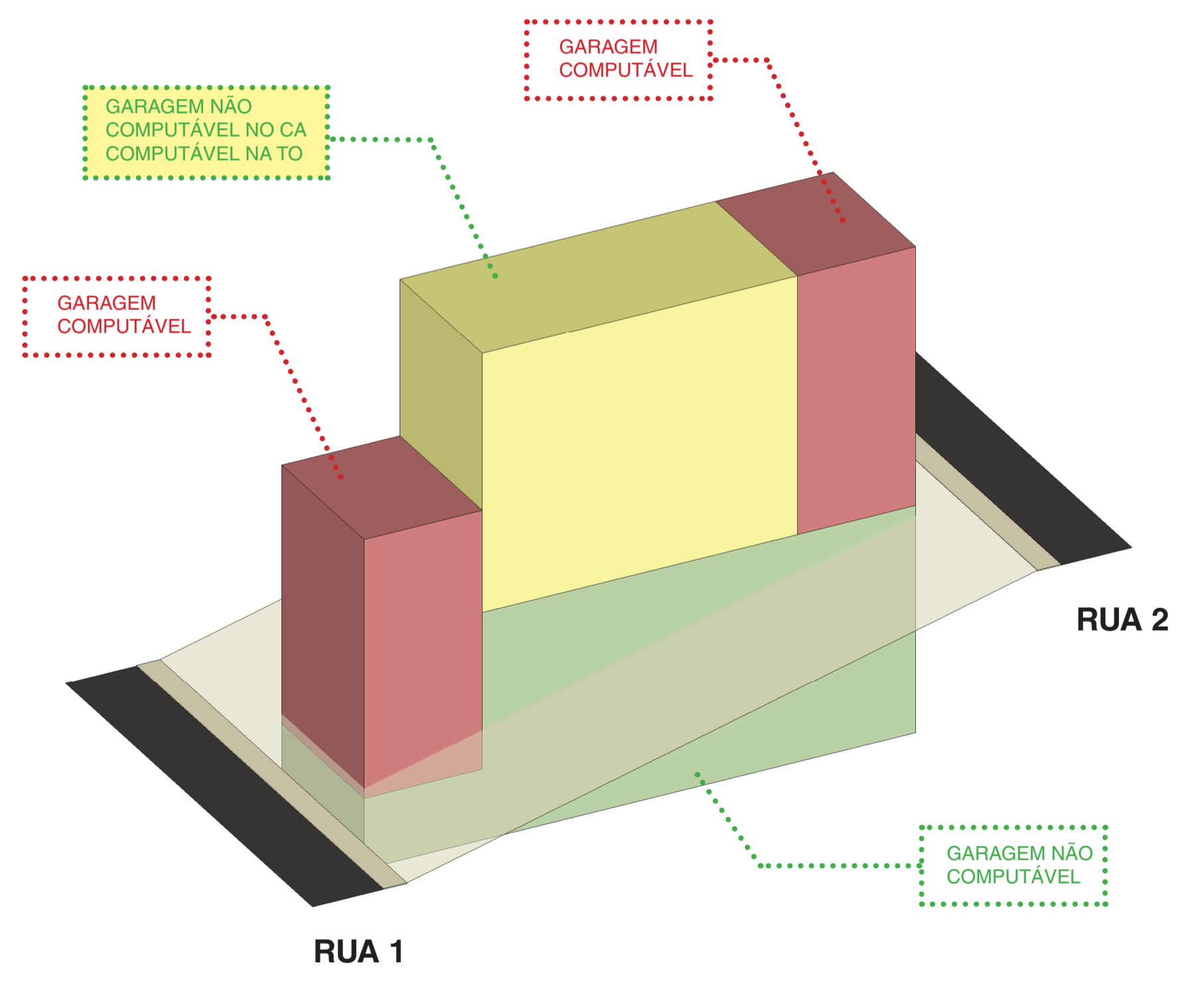
- FAIXA FRONTAL PARALELA AO ALINHAMENTO FRONTAL COM 20m DE LARGURA CONTADOS A PARTIR DELE. ELA ACOMPANHARÁ A DECLIVIDADE DA VIA EM TODA A FRENTE DO LOTE E INCIDIRÁ SOBRE TODOS OS VOLUMES ACIMA DO(S) NÍVEL(IS) DA VIA.
- EM CASOS DE LOTES COM MAIS DE UMA FRENTE CADA FRENTE TERÁ SUA FAIXA CORRESPONDENTE.
- EM CASO DE SOBREPOSIÇÃO DE FAIXAS, VALERÁ OS PARÂMETROS MAIS RESTRITIVOS NA ÁREA SOBREPOSTA.

* CLASSIFICAÇÃO DOS VOLUMES PARA LOTES COM MAIS DE UMA FRENTE E GABARITO



- COTA DO "TÉRREO" DEVE SER DEFINIDA SEMPRE ONDE HOUVER LIGAÇÃO DE FRENTE DE LOTE COM VIA. EM CASOS COM DUAS FRENTES HAVERÁ DOIS TÉRREOS DEFINIDOS, UM RELACIONADO A CADA RUA.
- EM UMA FAIXA FRONTAL DE 20m A PARTIR DE CADA RUA É OBRIGATÓRIO ATENDER AOS PARÂMETROS DE GABARITOS E RECUOS PARA OS VOLUMES INFERIOR E SUPERIOR A PARTIR DA COTA DO "TÉRREO". O ESPAÇO DO LOTE QUE ESTIVER FORA DAS FAIXAS FRONTAIS PODERÁ SEGUIR OS CRITÉRIOS DA FAIXA MENOS RESTRITIVA.
- OS PARÂMETROS DEFINIDOS PARA AS FAIXAS DEVERÃO SER RESPEITADOS INDEPENDENTEMENTE DA CONSTRUÇÃO DO SEU RESPECTIVO PAVIMENTO TÉRREO.
- OS LIMITES DE GABARITOS DEVEM CONTINUAR A SER DEFINIDOS A PARTIR DA COTA DO TÉRREO. NO ENTANTO, PARA LOTES COM MAIS DE UMA FRENTE DEVE SER CONSIDERADO A PARTIR DA DUAS COTAS DE TÉRREOS DEFINIDAS LIGADAS AS DUAS RUAS.

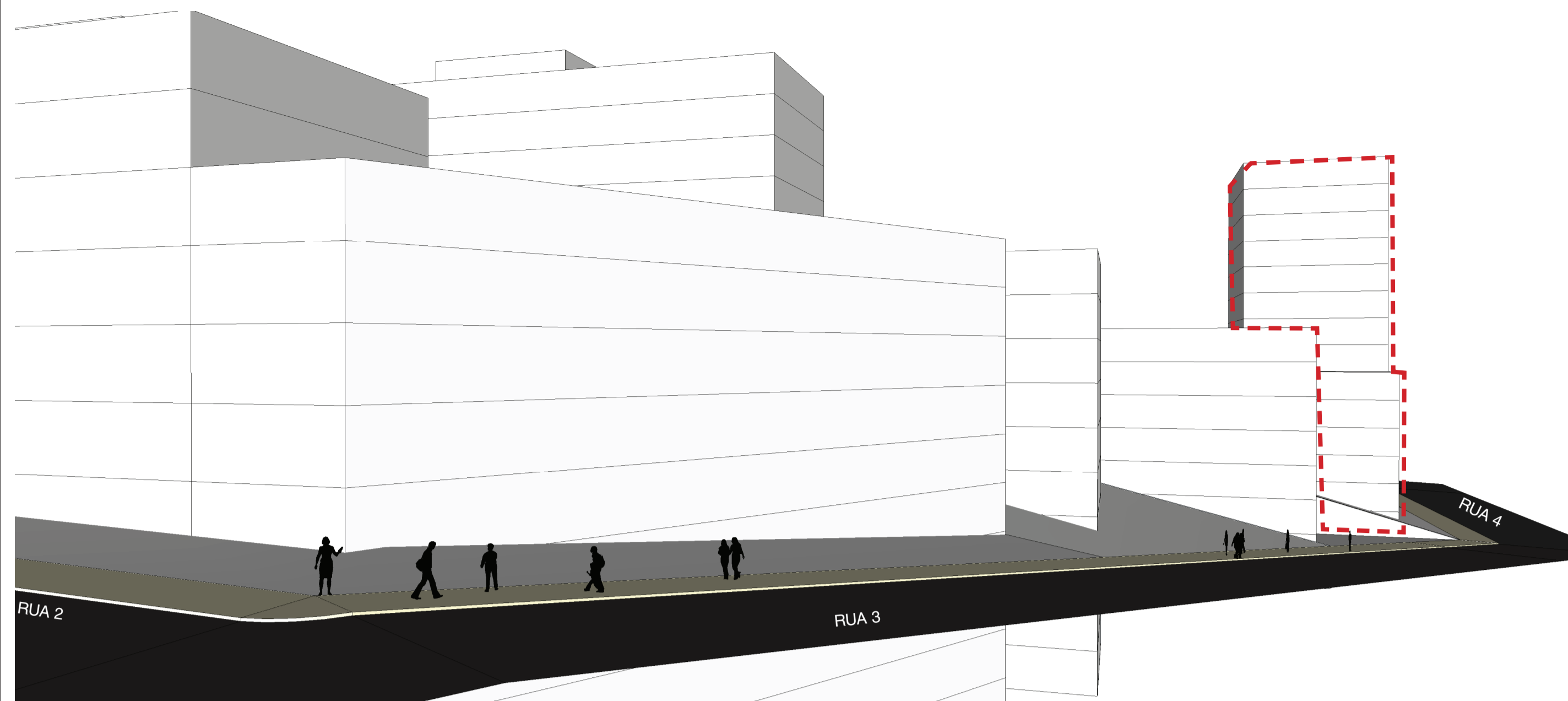
* GARAGEM



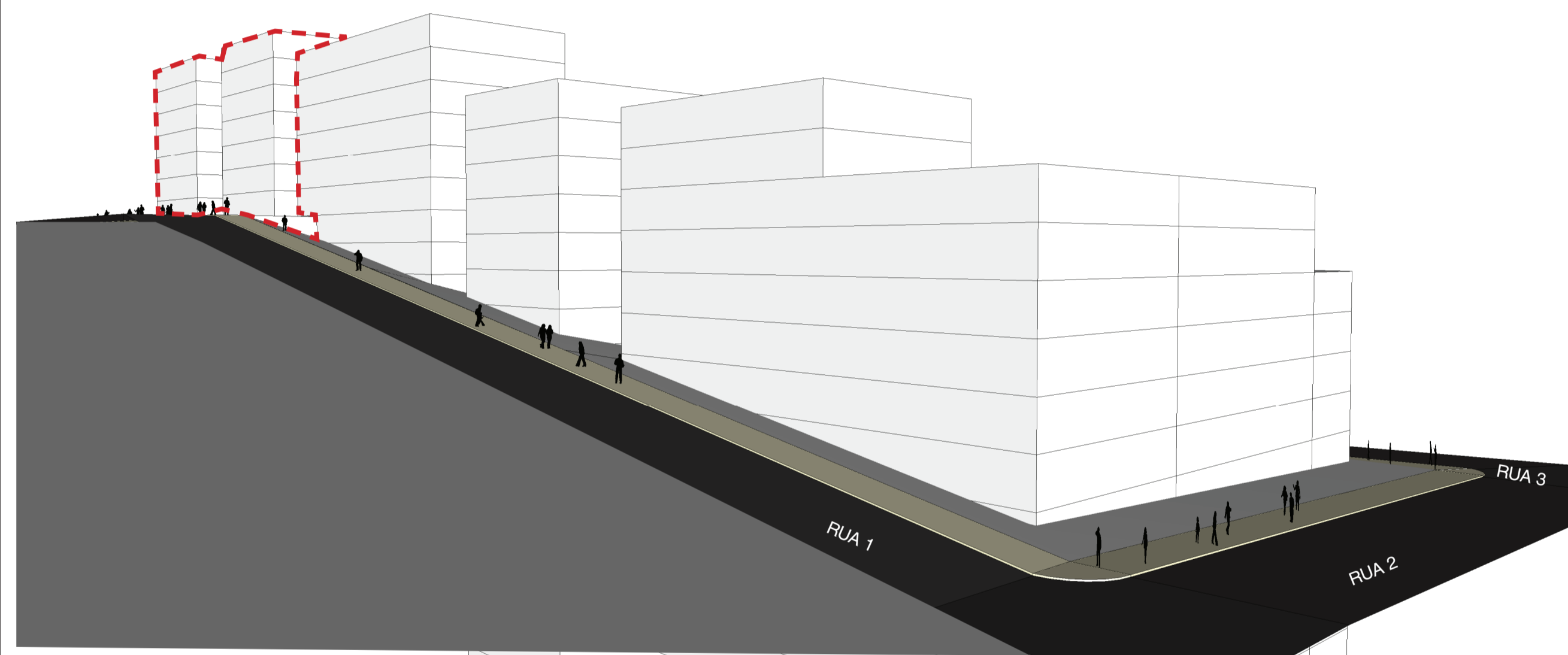
- PARA A GARAGEM TER A ÁREA CONSTRUÍDA NÃO COMPUTÁVEL NENHUMA PARTE DO VOLUME QUE A CONTÉM PODERÁ OCUPAR O ESPAÇO DA FAIXA FRONTAL DE 20m LIGADA À RUA.
- PARA GARAGEM TER A ÁREA NÃO COMPUTADA NO CÁLCULO DE T.O. ELA DEVE FAZER PARTE DO VOLUME ENTERRADO E TOTALMENTE SITUADA FORA DA FAIXA FRONTAL DE 20m. DEIXANDO DE CUMPRIR QUALQUER UM DESSES PONTOS A ÁREA SERÁ COMPUTADA NA TOTALIDADE DO PAVIMENTO.
- ÁREA DE GARAGEM DEVE SER CONSIDERADA NA T.O. QUANDO INSERIDA NOS DEMAIS VOLUMES.

ANÁLISE: A ocupação de lotes em desnível com mais de uma frente é especialmente prejudicial no caso de adoção de volumes aflorados de garagem voltadas para a frente mais baixa. Valendo-se da isenção no cálculo de Área Construída e no cálculo de Taxa de Ocupação as garagens tendem a constituir grandes volumes agressivos à paisagem da via na qual se encontram. Esse tipo de construção deve portanto ser desestimulada.

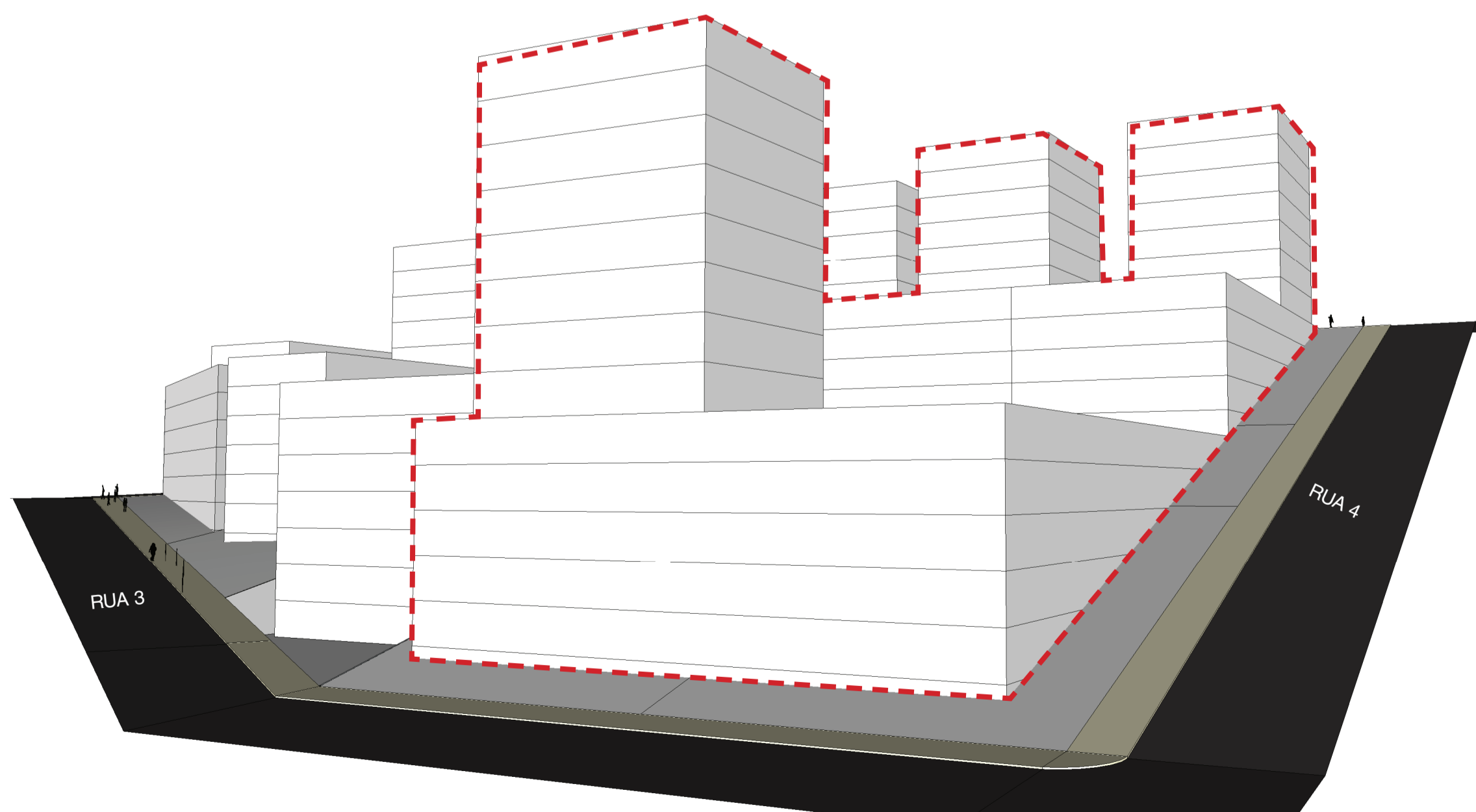
APLICAÇÃO



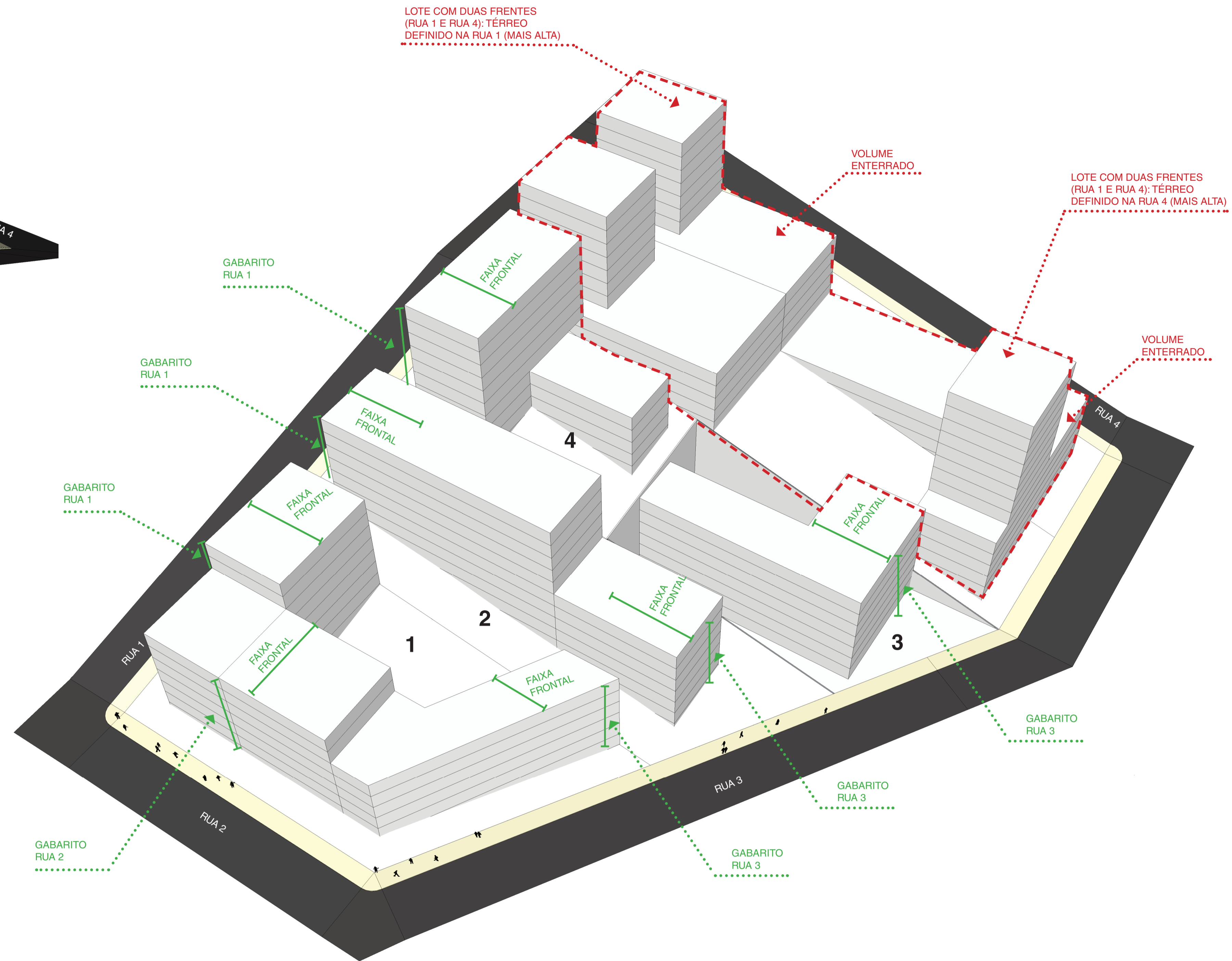
Perspectiva 1 a partir da Rua 3: Trecho com novos parâmetros é coerente com paisagem da quadra. Edifícios existente constituem volumes mais altos e volume de garagem aflorada voltada à via.



Perspectiva 2 a partir da Rua 1: na parte mais alta da quadra ocupação é relativamente homogênea



Perspectiva 3 a partir da Rua 4: Trecho com volus de acordo com legislação atual, conivente com a construção de grandes volumes de garagem voltadas às vias secundárias.



- 1 LOTE DE ESQUINA
- 2 LOTE COM MAIS DE UMA FRENTE
- 3 LOTE EM ACLIVE
- 4 LOTE EM DECLIVE

LEGENDA

SITUAÇÃO EXISTENTE COM LEGISLAÇÃO ANTERIOR

— PROPOSTA