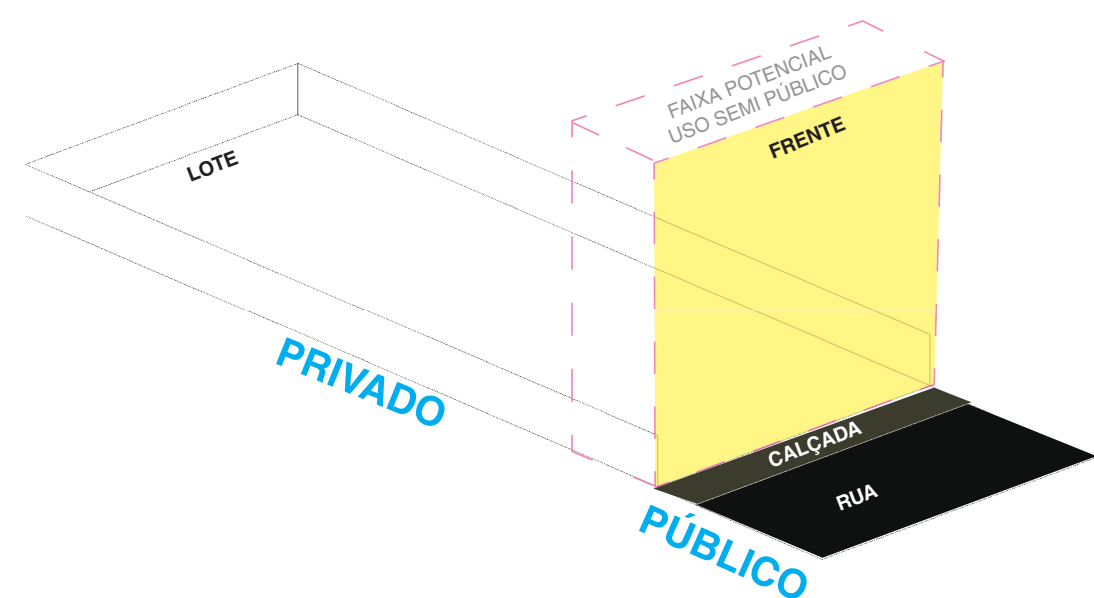


FRENTES DE LOTES: INTERFACE ENTRE ESPAÇO PÚBLICO E ESPAÇO PRIVADO

PLANO DE INTERFACE ENTRE O LOTE (PRIVADO) E A CALÇADA / RUA (PÚBLICO).



CONCEITO

A boa articulação entre construções particulares e espaços públicos de uma cidade é elemento fundamental para **promover espaços urbanos de qualidade**. Atualmente, essa relação tem ocorrido de forma conflituosa e a qualidade dos espaços públicos tem sido sistematicamente negligenciada. O plano de interface entre lote e cidade revela hoje uma situação de ruptura e descontinuidade entre espaço público e privado, evidenciando a intenção de resguardar este último pela adoção de soluções que muitas vezes põe a perder a qualidade urbana. A legislação pode proporcionar **instrumentos** que fomentem um processo virtuoso de melhora recíproca na qualidade dos espaços públicos e privados, induzindo modelos de ocupação que promovam **espaços urbanos mais agradáveis, seguros e adequados às necessidades atuais da cidade**. Além disso, a diretriz reforçada pelo Plano Diretor em processo de aprovação de um melhor aproveitamento das infra-estruturas urbanas aponta para uma cidade de **ocupação mais densa** que deve ter espaços públicos capazes de **comportar um uso intenso**.

PROBLEMA

A atual forma de construção e ocupação da cidade replica tipologias construtivas que minam a qualidade dos espaços públicos. Empreendimentos imobiliários têm sido construídos **sem uma relação profícua com a calçada e a via**, exemplos de lotes com muros altos e extensos ou garagens afloradas demonstram como estes tipos de ocupação fazem do passeio público um espaço desagradável e ermo.

É necessário **reverter este modelo que gera espaços públicos pouco atrativos**, promovendo uma mudança qualitativa para que as calçadas e praças se tornem espaços convidativos, agradáveis e seguros. Em muitos casos, é notável como a própria legislação vigente induziu a certas morfologias, agravando a falta de qualidade urbana, principalmente, a que diz respeito a ligação com a calçada/ rua/ cidade.

PROPOSTAS

As iniciativas aqui propostas têm como finalidade principal propiciar uma melhora de qualidade dos espaços urbanos, no entanto sempre levando em consideração a necessidade de **dialogar com as formas de ocupação existentes**.

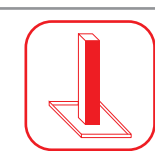
Primeiramente, **a legislação urbana deve garantir parâmetros mínimos de qualidade**, determinando requisitos obrigatórios como dimensões mínimas, recuos e limites construtivos, que devem ser simples e de fácil entendimento. No entanto, no intuito de **incentivar tipologias construtivas que qualifiquem o espaço urbano**, a legislação pode prever instrumentos que ofereçam a concessão de contrapartidas ao proprietário que optar por modelos de ocupação benéficas à cidade. Hoje a principal contrapartida que pode ser oferecida pelo poder público é a concessão de potencial construtivo, o que é comprovado pela alta procura pela compra de potencial através do recurso da Outorga Onerosa. Por esse motivo é importante garantir que a concessão de potencial construtivo esteja associada a um retorno de interesse público, sendo fundamental rever instrumentos que associam áreas construídas não computáveis a construção de estacionamentos e de varandas.

São Paulo tem como característica uma paisagem muito heterogênea se desenvolvendo de forma desordenada ao longo das últimas décadas. Tal processo resultou em espaços urbanos sem desenho e sem referências interessantes, na medida em que elementos sem qualidades arquitetônicas e urbanísticas conformam o limite entre lotes e passeio sem constituir efetivamente um conjunto urbano. **Um melhor ordenamento do plano do pavimento térreo poderia se constituir como um elemento orientador da paisagem a medida que configura quadras com maior continuidade espacial e, principalmente, usos voltados ao espaço público**. Medidas para evitar trechos muito extensos de fechamento, um melhor controle da ocupação do recuo frontal dos lotes e incentivos a abertura destes espaços também podem contribuir à situação urbanas de maior qualidade.

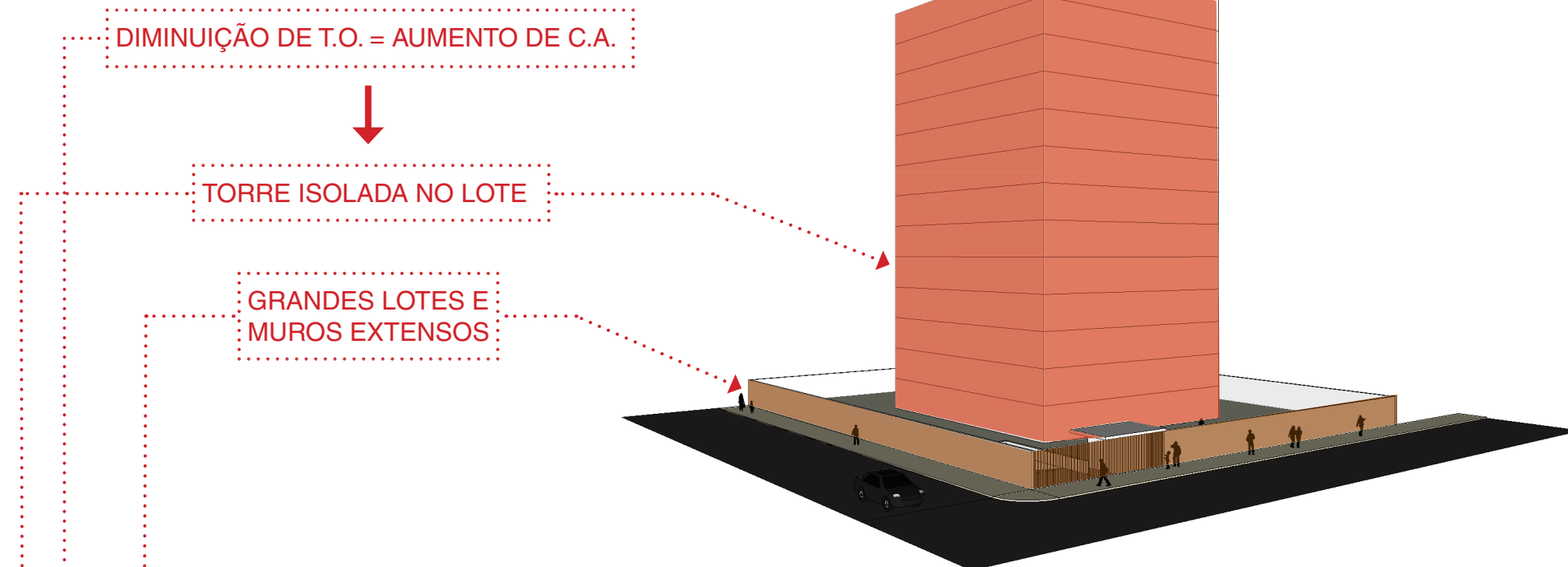
Para além do espaço construído, é importante considerar que **os usos das edificações são aspectos importantes para dotar os passeios de uma dinâmica que fomente a ocupação constante das calçadas**. A concentração de um único uso gera picos de movimento em determinados horários e desocupação em outros. Além disso, usos voltados ao público, como comércio, serviço e instituições públicas, tendem a se conectar diretamente com a calçada, promovendo atrativos e pretextos para encontro e estar.

É claro que a melhora qualitativa da cidade depende de diversos fatores que extrapolam a influência da legislação urbana. No entanto, **os parâmetros que regulam a construção dos espaços da cidade devem se voltar desde já a uma mudança de paradigma, voltando-se a construção de uma cidade mais compacta, dinâmica e democrática, que valorize sobretudo a qualidade de seus espaços públicos**.

PROPOSTA



* **REVOGAR ART. 240 DA LEI 13.855 (FÓRMULA DE ADIRON)**



ANÁLISE: O artigo 240 da lei 13.855/04, ao manter o artigo 166 do Plano Diretor Estratégico de 2002, permite associar o aumento de potencial construtivo à diminuição proporcional da taxa de ocupação através da fórmula:

$$CAu = TO / TOuxCAB$$

(coeficiente útil = taxa de ocupação / taxa de ocupação útil x coeficiente básico)

A medida tende a gerar as seguintes formas urbanas:

VERTICALIZAÇÃO: Ao condicionar o aumento de Coeficiente de Aproveitamento (C.A.) à diminuição da Taxa de Ocupação (T.O.), o instrumento induz à verticalização.

TORRE ISOLADA NO LOTE: A verticalização dos edifícios resulta em recuos mais restritivos em decorrência da necessidade de atender ao Código de Obras do município. A morfologia resultante é da torre construída no centro do lote. O excessivo distanciamento da rua empobrece a relação com o espaço público e dificulta o aproveitamento do embasamento dos edifícios para usos não residenciais que demandam proximidade com o passeio público.

GRANDES LOTES: Devido a necessidade da construção se adequar a um baixo valor de T.O., a viabilidade do empreendimento imobiliário passa a depender de lotes maiores, capazes de acomodar plantas que correspondam às demandas construtivas e mercadológicas, além dos recuos e faixas exigidos pelo Código de Obras, o que desestimula empreendimentos em terrenos menores.

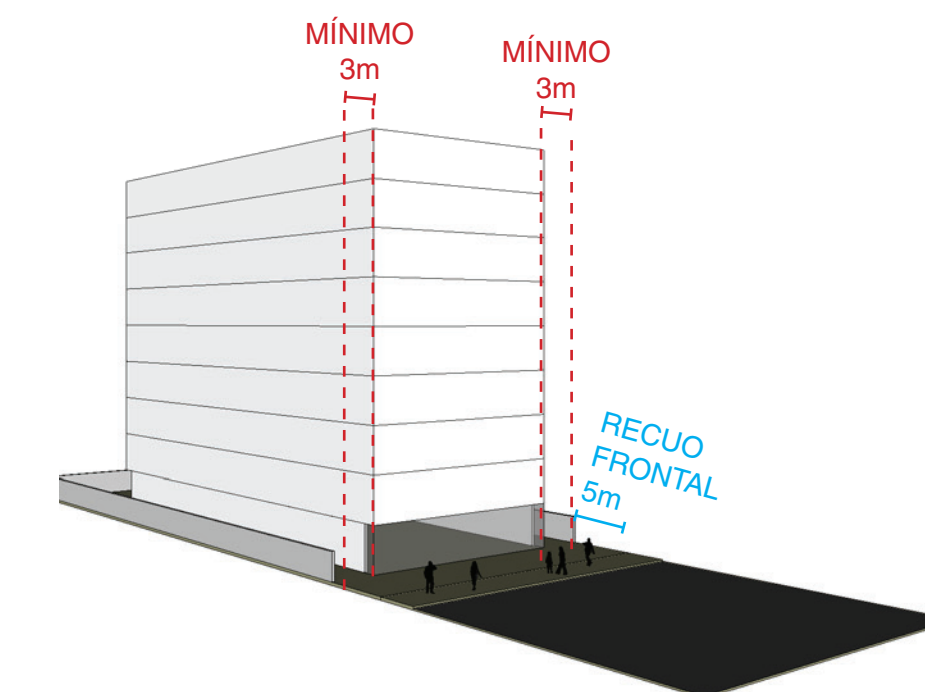
MUROS EXTENSOS: A opção por grandes lotes, somada à dificuldade de utilização de usos não residenciais e às preocupações com questões de segurança resultam numa morfologia com grandes extensões de muros e poucos pontos de conexão com a via. O resultado são espaços públicos estéreis, nos quais predomina a sensação de monotonia e desamparo.

- A REVOGAÇÃO DESTE ARTIGO PRODUZ UM IMPACTO POSITIVO IMEDIATO NA PROMOÇÃO DA QUALIDADE DAS MORFOLOGIAS EDIFICADAS DA CIDADE.

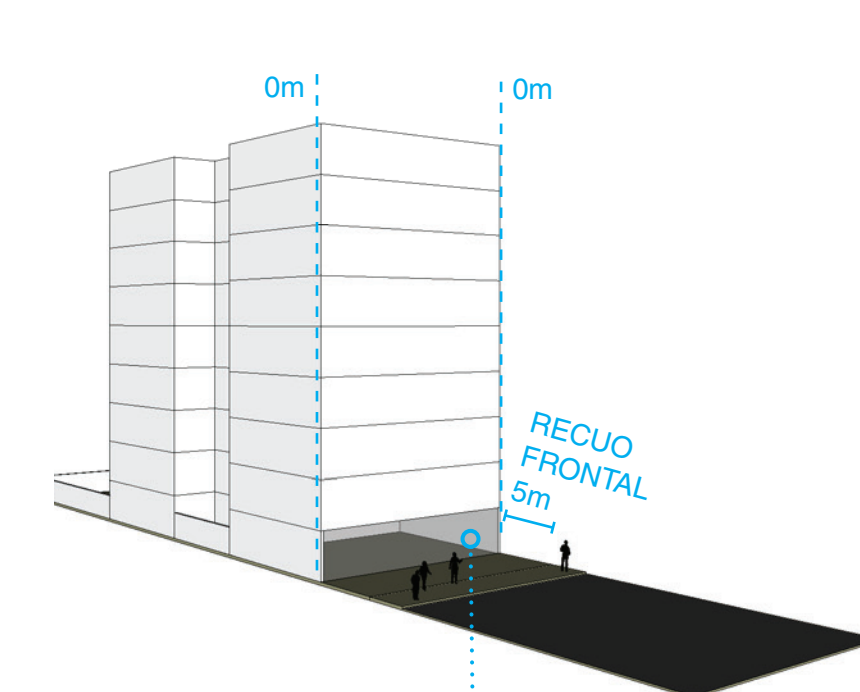


* **SUPRESSÃO DA OBRIGATORIEDADE DO RECUO LATERAL**

COM RECUO LATERAL MÍNIMO EXIGIDO PELA LPUOS



SEM RECUO LATERAL MÍNIMO



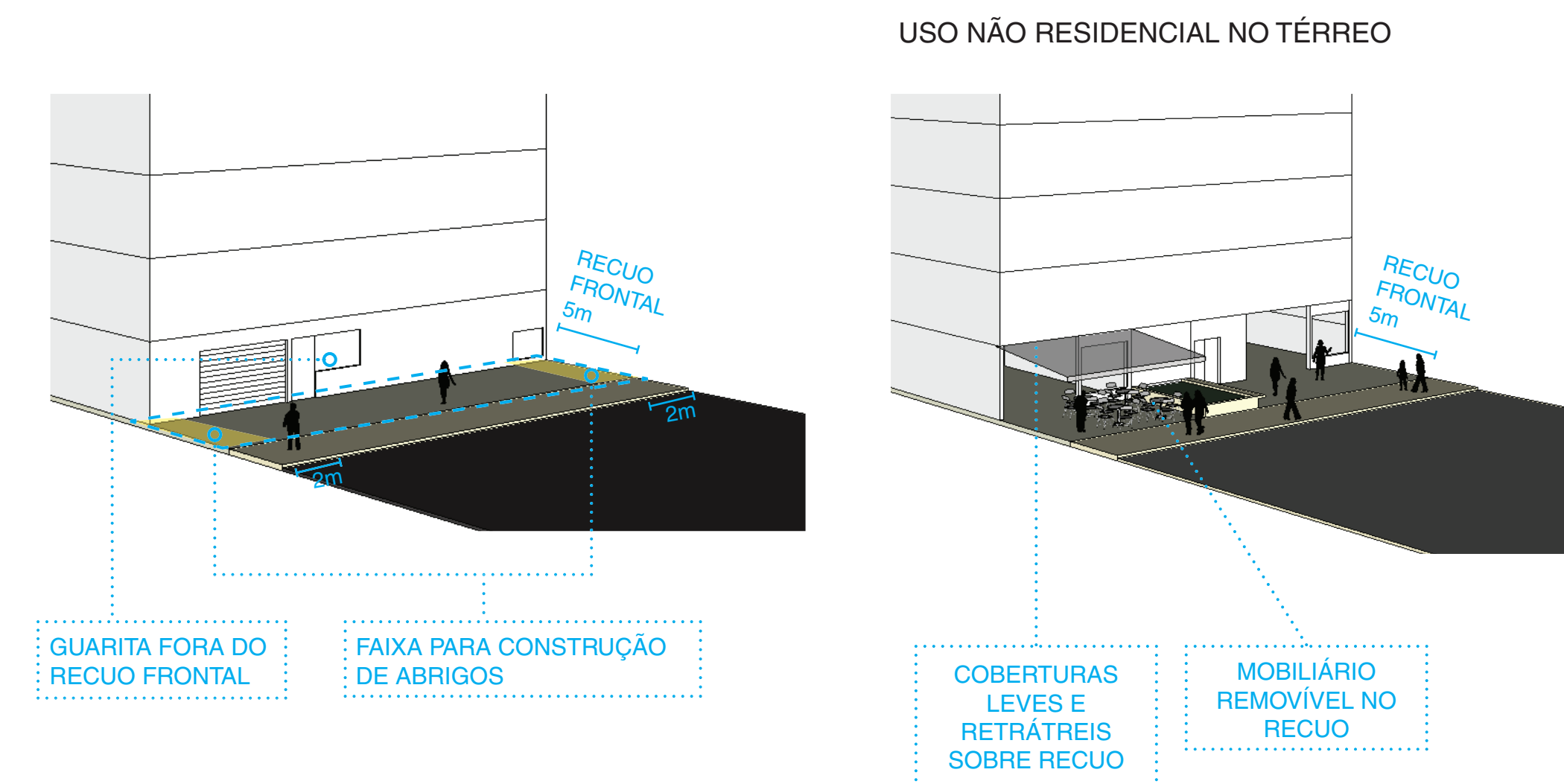
ANÁLISE: A supressão dos recuos laterais obrigatórios exigidos na LPUOS facilitará a **ocupação de lotes menores e mais estreitos**, fomentando um aumento de diversidade das tipologias construídas e um maior número de frentes e acessos ao lote, promovendo um maior dinamismo à via. Estimulará também a ocupação de toda a extensão da frente do lote, gerando a adoção de morfologias mais propícias à ocupação do térreo por usos não residenciais. A proposta optou por manter os recuos de fundo e frontal. No caso deste último, considerou-se a sua manutenção como parte de uma estratégia de compensação da escassez de espaço livre existente em grande parte das vias da cidade através da utilização do espaço do recuo em benefício do uso público.

- SUPRIMIR A EXIGÊNCIA DE RECUO LATERAL OBRIGATÓRIO PELA LPUOS PARA EDIFÍCIOS DE ATÉ 36m DE ALTURA, MANTENDO AS EXIGÊNCIAS QUANTO A FAIXA DE "INSOLAÇÃO" DO CÓDIGO DE OBRAS.

- MANUTENÇÃO DO RECUO FRONTAL MÍNIMO DE 5m E RECUO DE FUNDO.



* **REGULAR OCUPAÇÃO DO RECUO FRONTAL POR MOBILIÁRIO, SALIÊNCIAS E OBRAS COMPLEMENTARES**



ANÁLISE: Os artigos 10.11 e 10.12 do Código de Obras liberam a construção de elementos classificados como "mobiliário" e "obras complementares" nos recuos obrigatórios. Em muitos casos, tais elementos passaram a se constituir como os principais elementos que estabelecem a relação entre espaço público e espaço privado.

É necessário rever os itens 10.11 e 10.12 da lei 12.228/92 regulando a ocupação do recuo frontal por estes elementos, principalmente nos casos mais recorrentes.

Para fomentar atividades não residenciais no pavimento térreo será permitido a ocupação do recuo frontal com elementos que deem suporte ao uso, como coberturas leves e mobiliário.

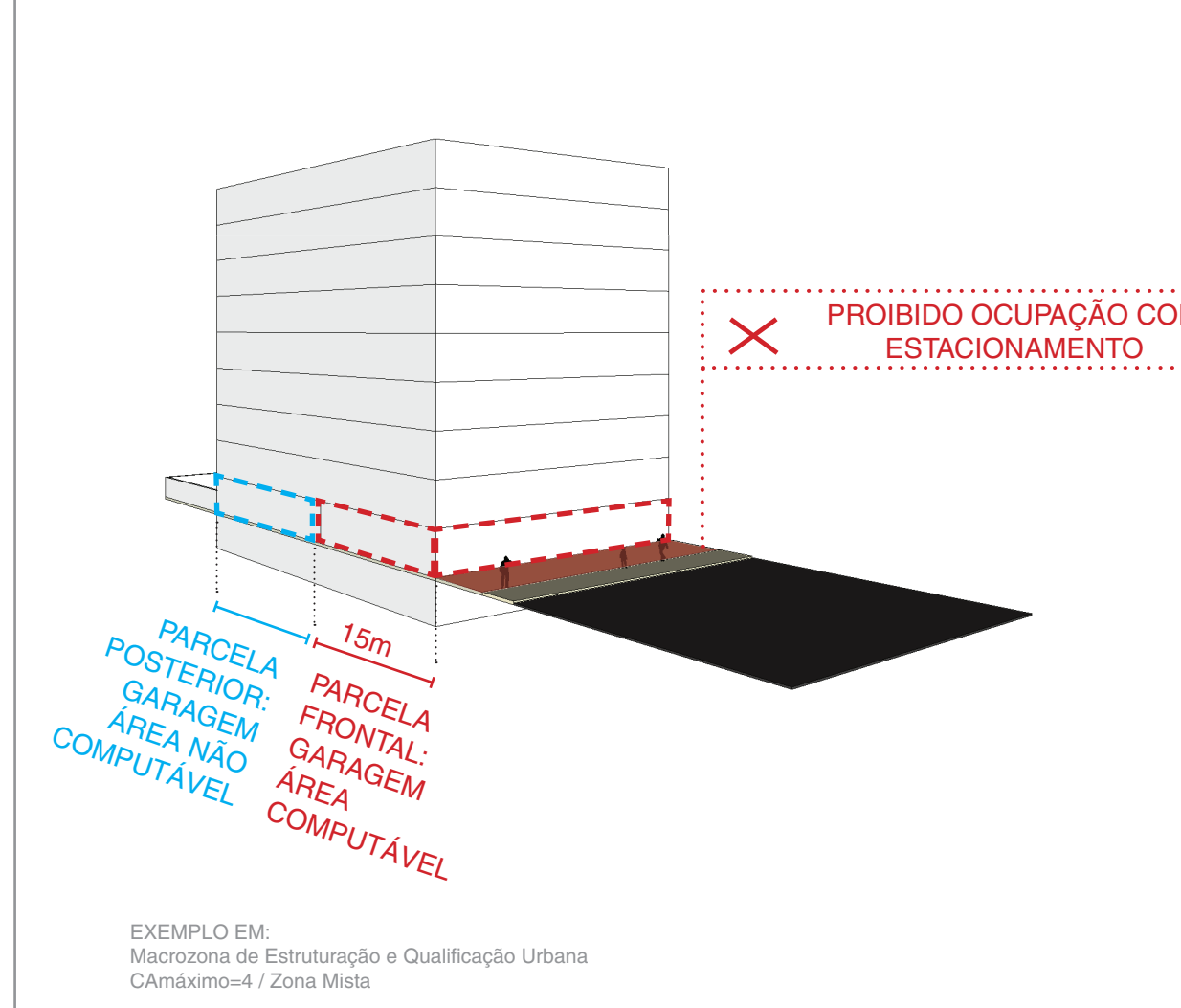
- PROIBIR CONSTRUÇÃO DE GUARITA NO RECUO FRONTAL.

- ABRIGOS E MEDIDORES, QUANDO NO RECUO FRONTAL, DEVEM ESTAR CONTIDOS EM UMA FAIXA DE 2m DE LARGURA JUNTO À DIVISA LATERAL.

- PROIBIR CONSTRUÇÃO DE ABRIGOS PARA AUTOS NO RECUO FRONTAL, EXCETO EM RESIDÊNCIAS UNIFAMILIARES.

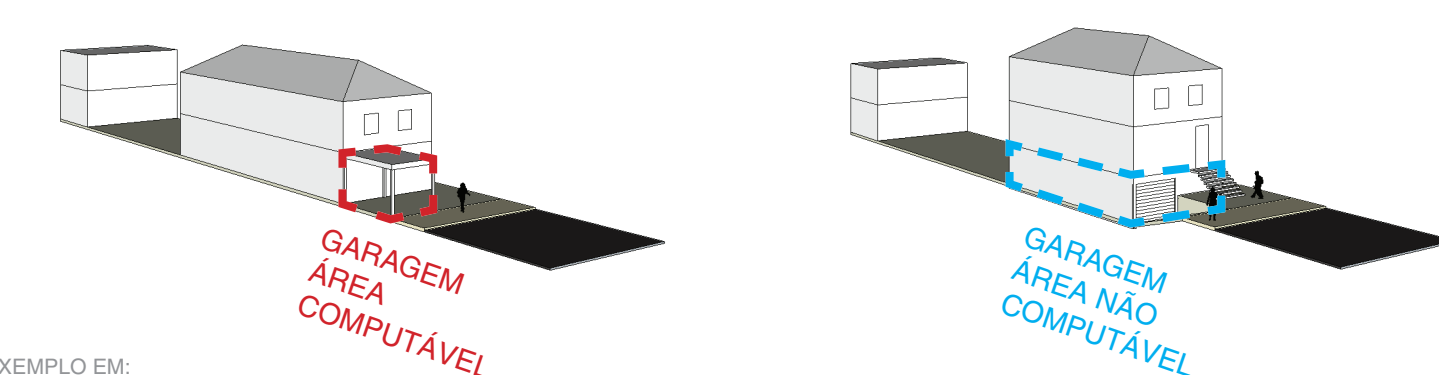


* **PROIBIÇÃO DE GARAGEM COBERTA NO RECUO FRONTAL E DESESTÍMULO A GARAGEM NO TÉRREO LIGADA AO PASSEIO**



EXEMPLO EM:
Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana
CAmáximo=4 / Zona Mista

* **EXCEÇÃO: RESIDÊNCIA UNIFAMILIAR**



EXEMPLO EM:
Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana
CA=1 / Zona Ext. Residencial

- PROIBIR OCUPAÇÃO DO RECUO FRONTAL COM ESTACIONAMENTO COBERTO (EXCETO EM RESIDÊNCIAS UNIFAMILIARES).

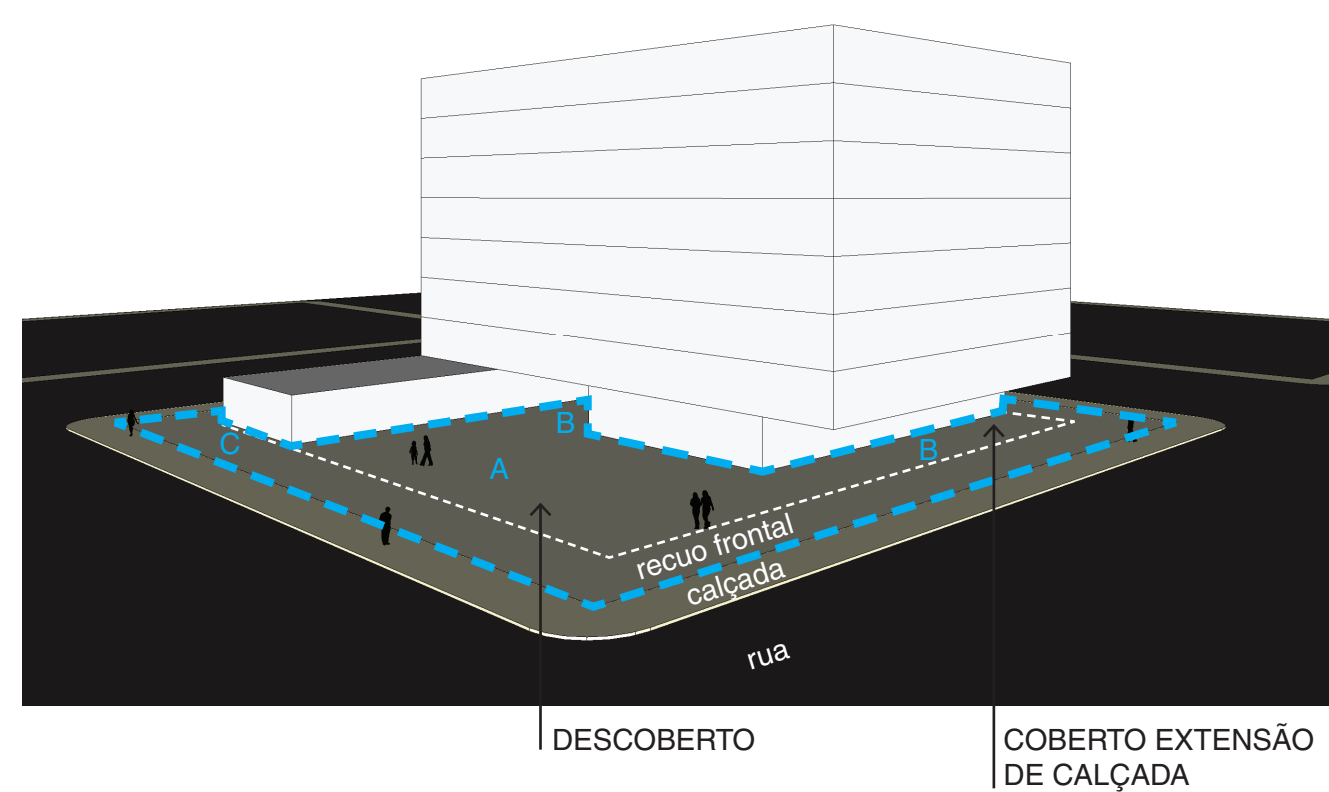
- NO PAVIMENTO TÉRREO, A PARCELA FRONTAL DE 15m A PARTIR DO RECUO, SE OCUPADA POR GARAGEM, TERÁ SUA ÁREA COMPUTÁVEL.

- EM RESIDÊNCIAS UNIFAMILIARES, SERÁ PERMITIDO CONSTRUÇÃO DE ABRIGO DE AUTOMÓVEL NO RECUO DE ACORDO COM PARÂMETROS DO CÓDIGO DE OBRAS, NO ENTANTO, ESTA SERÁ COMPUTÁVEL.

ANÁLISE: A construção de garagens voltadas ao passeio gera espaços urbanos áridos e monótonos, por esse motivo deve ser coibida pela legislação. O fato da legislação atual não impor limites a construção de espaços de estacionamento tem permitido a construção de enormes volumes adjacentes ao passeio sem nenhum interesse espacial.

PROPOSTA

* FRUIÇÃO PÚBLICA



USOS PERMITIDOS:
 A. PRAÇA
 B. CIRCULAÇÃO DE PEDESTRES
 C. FAIXA RESULTANTE DO RECUO FRONTAL DE 5 METROS;

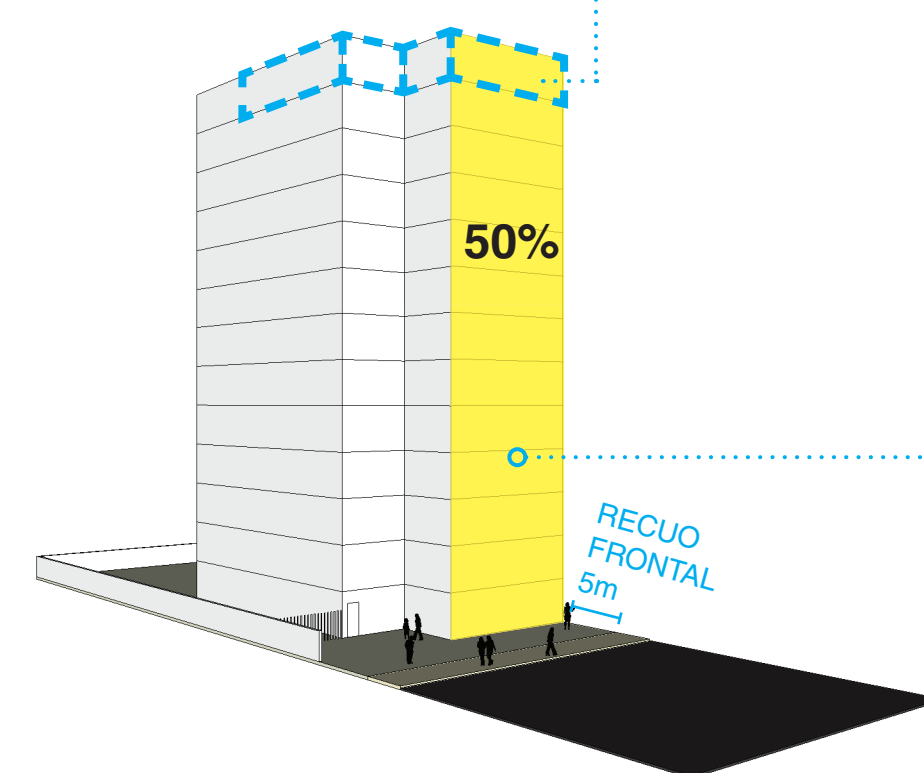
ANÁLISE: O instrumento da Fruição Pública pode ser importante para a melhoria dos espaços urbanos, no entanto seu benefício principal está ligado à possibilidade de uso público do espaço e não apenas às suas características. Portanto a proposta recomenda que o benefício oferecido em contrapartida não se reverta em potencial construtivo, mas em isenção fiscal que possa ser suspensa em caso de alteração no uso do espaço.

- ÁREAS SEM FECHAMENTO E ACESSO PÚBLICO NÃO SERÃO CONSIDERADAS PARA CÁLCULO DO IPTU E ISS PARA O EMPREENDEDOR. CASO ESTA ÁREA SE TORNE FECHADA, O BENEFÍCIO SERÁ RETIRADO.
- A ÁREA DESTINADA À FRUIÇÃO PÚBLICA DEVE SER DEVIDAMENTE AVERBADA EM CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS.
- PARA CONCESSÃO DA ÁREA CONSTRUÍDA, CONFORME ARTIGO 254 ITEM II DO PD/13, A QUALIDADE DA ÁREA CEDIDA E AS GARANTIAS DA PERENIDADE DO BENEFÍCIO PÚBLICO SERÁ ANALISADA POR COMISSÃO ESPECÍFICA DO ÓRGÃO MUNICIPAL.
- DEVE POSSUIR EFETIVAMENTE CARÁTER PÚBLICO E ACESSIBILIDADE PERMANENTE.
- ÁREA PERMANENTEMENTE LIVRE DE FECHAMENTO COM ACESSO DIRETAMENTE LIGADO À VIA.
- MÍNIMO DE 50% DE SUA ÁREA DEVE SER DESCOBERTA OU SE COBERTA DEVE SER UMA EXTENSÃO DA CALÇADA.

* FACHADA ATIVA RESIDENCIAL

EXEMPLO USO RESIDENCIAL

+ POTENCIAL CONSTRUTIVO = 20% DA ÁREA DO TERRENO



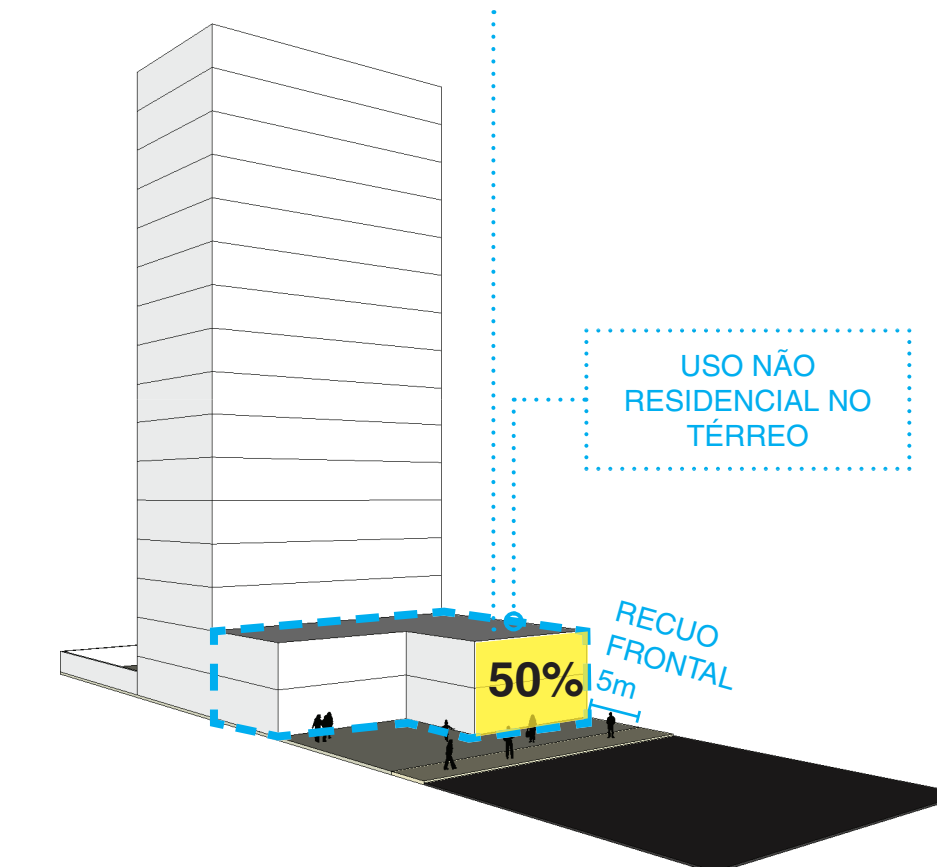
EXEMPLO EM:
 Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana
 CA máx=4 / Zona Mista

- QUANDO A CONSTRUÇÃO RESIDENCIAL TIVER A FACHADA POSICIONADA NO ALINHAMENTO DO RECUO FRONTAL E COM LARGURA MAIOR OU IGUAL A 50% DA FRENTE DO LOTE, PODERÁ SER ACRESCIDA GRATUITAMENTE AO POTENCIAL CONSTRUTIVO BÁSICO DO IMÓVEL UMA ÁREA CONSTRUÍDA COMPUTÁVEL EQUIVALENTE A 20% DA ÁREA DO LOTE.

ANÁLISE: Mesmo no caso do uso exclusivamente residencial, o afastamento excessivo da construção da via contribui para promover a sensação de abandono e desamparo da via, por esse motivo é necessário incentivar a implantação do edifício junto ao recuo frontal, promovendo maior relação com o passeio e facilitando uma eventual utilização do terreno para usos não residenciais.

* ESTÍMULO AO USO MISTO

+ ÁREA NÃO COMPUTÁVEL = 50% DA ÁREA DO TERRENO

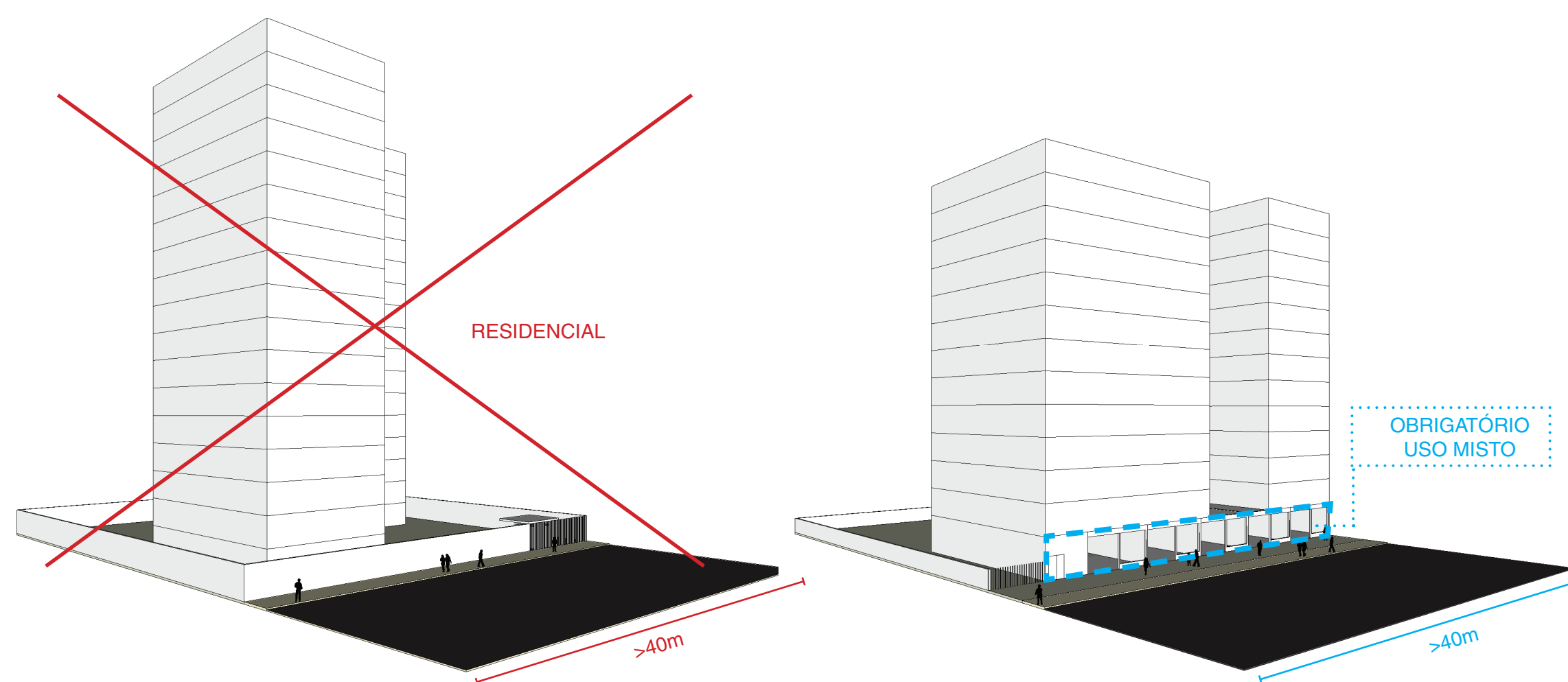


EXEMPLO EM:
 Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana
 CA máx=4 / Zona Mista

- QUANDO O EMBASAMENTO DE USO NÃO RESIDENCIAL TIVER A FACHADA POSICIONADA NO ALINHAMENTO DO RECUO FRONTAL E COM LARGURA MAIOR OU IGUAL A 50% DA FRENTE DO LOTE, PODERÁ USUFRUIR DO BENEFÍCIO DE ACRÉSCIMO DE ÁREA NÃO COMPUTÁVEL (SOMENTE PARA O USO NÃO RESIDENCIAL) EQUIVALENTE A 50% DA ÁREA DO TERRENO.

ANÁLISE: A ocorrência de áreas da cidade sem diversidade de usos está associada ao surgimento de problemas ligados à falta de circulação de pessoas em determinados dias e horários. A disseminação de edificações de uso misto é uma forma de garantir maior dinamismo aos espaços públicos que tendem a beneficiar todos usuários do espaço, sejam moradores ou comerciantes.

* OBRIGATORIEDADE DE USO MISTO PARA EMPREENDIMENTOS RESIDENCIAIS EM LOTES COM FRENTE PARA RUA MAIORES QUE 40 METROS



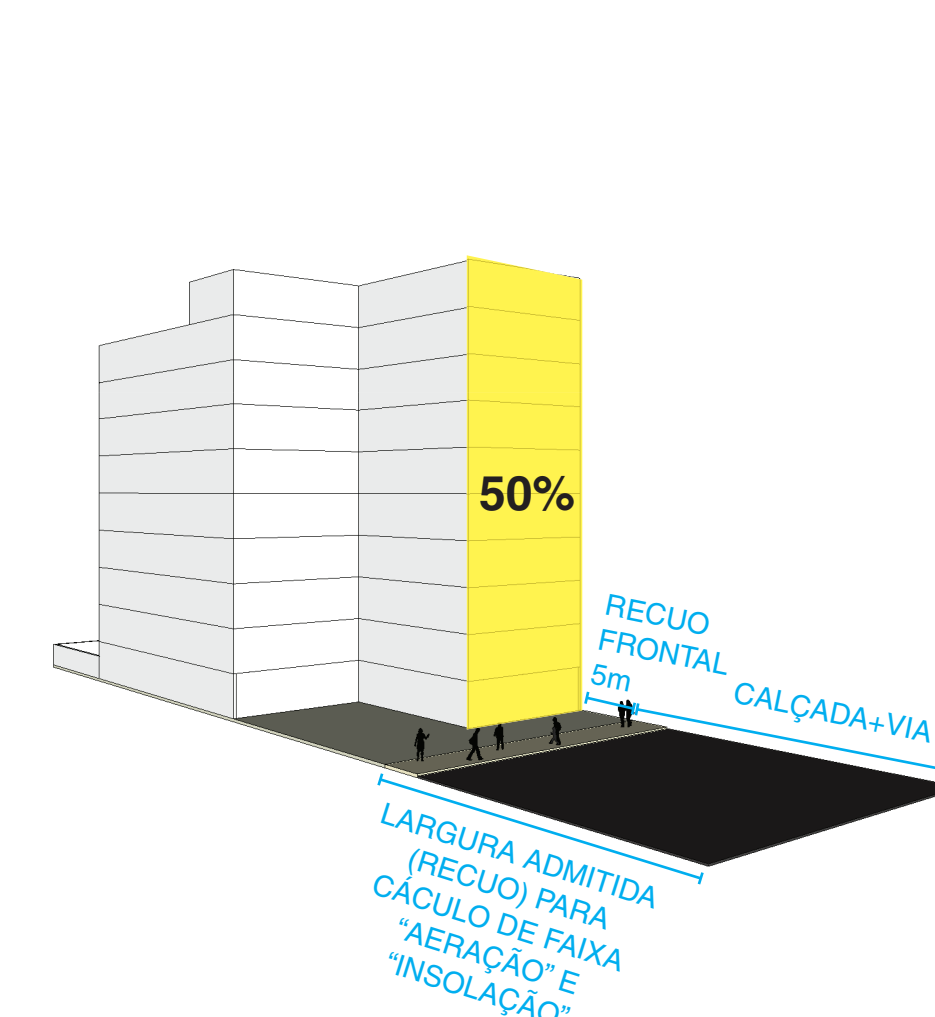
EXEMPLOS EM:
 Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana
 CA máx=4 / Zona Mista

- OBRIGAR EMPREENDIMENTOS EXCLUSIVAMENTE RESIDENCIAIS COM FRENTE DE LOTE MAIOR QUE 40m A ASSOCIAR USO NÃO RESIDENCIAL NO PAVIMENTO TÉRREO, COM ACESSO À VIA.
- O LOTE NÃO DEVE TER MAIS QUE 30m CONTÍNUOS DE FRENTE DE LOTE COM USO RESIDENCIAL.
- EM LOTES COM DUAS FRENTE, A SOMA TOTAL DAS FRENTE SE RESULTAR EM >40M SERÁ OBRIGATÓRIO USO MISTO.
- EM LOTES DE ESQUINA, COM UMA DAS FRENTE >40M SERÁ OBRIGATÓRIO USO MISTO.

ANÁLISE: A fim de evitar grandes extensões de frentes muradas e gradeadas, prejudiciais ao espaço urbano, o instrumento induz a ocupações que promovam um maior dinamismo da via pela introdução do uso não residencial. Caso não exista o desejo de adotar o uso não residencial o proprietário poderá parcelar o terreno em lotes menores, o que seria benéfico do ponto de vista urbanístico ao levar ao aumento no número de acessos e diminuição na extensão de fechamentos sem conexão com a via.

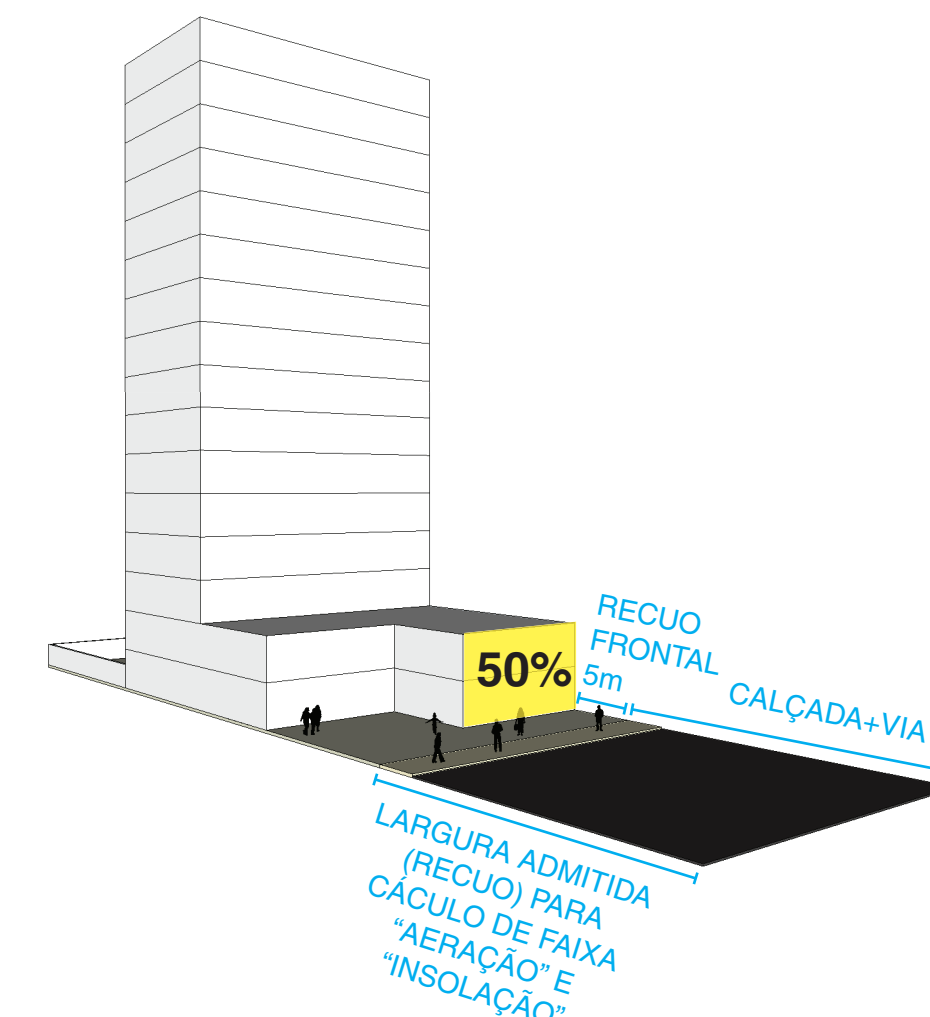
* ADEQUAÇÃO DAS FAIXAS DE AERAÇÃO E INSOLAÇÃO

EXEMPLO USO RESIDENCIAL



EXEMPLOS EM:
 Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana
 CA máx=4 / Zona Mista

EXEMPLO USO MISTO OU NÃO RESIDENCIAL



- CONSTRUÇÃO COM USO RESIDENCIAL E/OU NÃO RESIDENCIAL DEVE ESTAR NO MÍNIMO O EQUIVALENTE A 50% DA FACHADA FRONTAL JUNTO AO ALINHAMENTO DO RECUO FRONTAL PARA SE BENEFICIAR DAS LARGURAS DO RECUO FRONTAL, CALÇADA E RUA PARA ATENDIMENTO DAS FAIXAS DE "AERAÇÃO" E "INSOLAÇÃO" SEGUNDO CÓDIGO DE OBRAS.

ANÁLISE: A flexibilização do atendimento à exigência das faixas de Aeração e Insolação pelo Código de Obras tem como objetivo estimular ocupações que promovam maior dinamismo e qualidade ao espaço da via. No caso do uso residencial principalmente através da aproximação do edifício com a rua, e no caso de uso não residencial pela existência de usos e acessos voltados diretamente à via.

ÍNDICES E PARÂMETROS

	LOTE			INSTRUMENTOS						
	RECUO FRONTAL (mínimo) ¹	RECUO FUNDO (mínimo) ¹	RECUO LATERAL ¹	GARAGEM COBERTA ¹	FRUIÇÃO PÚBLICA ²	FACHADA ATIVA (acréscimo em área construída) ²	INCENTIVO USO MISTO (acréscimo em área construída) ²	FRENTE LOTE (máxima) ²	MOBILIÁRIO NO RECUO FRONTAL ²	
RESIDENCIAL	5m	3m	0m	Residência Unifamiliar= computável	não computável	isenção fiscal	20% da área do terreno	-	40m	Permitido com Restrições
USO MISTO	5m	3m	0m	proibido	computável	isenção fiscal	50% da área do terreno	50% da área do terreno	ilimitado	Permitido itens de apoio ao uso não residencial
NÃO RESIDENCIAL	5m	3m	0m	proibido	computável	isenção fiscal	50% da área do terreno	-	ilimitado	Permitido itens de apoio ao uso não residencial

¹ Aplicável em todas as Macrozonas *

² Aplicável apenas na Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana e nos Eixos de Estruturação da Transformação Urbana *

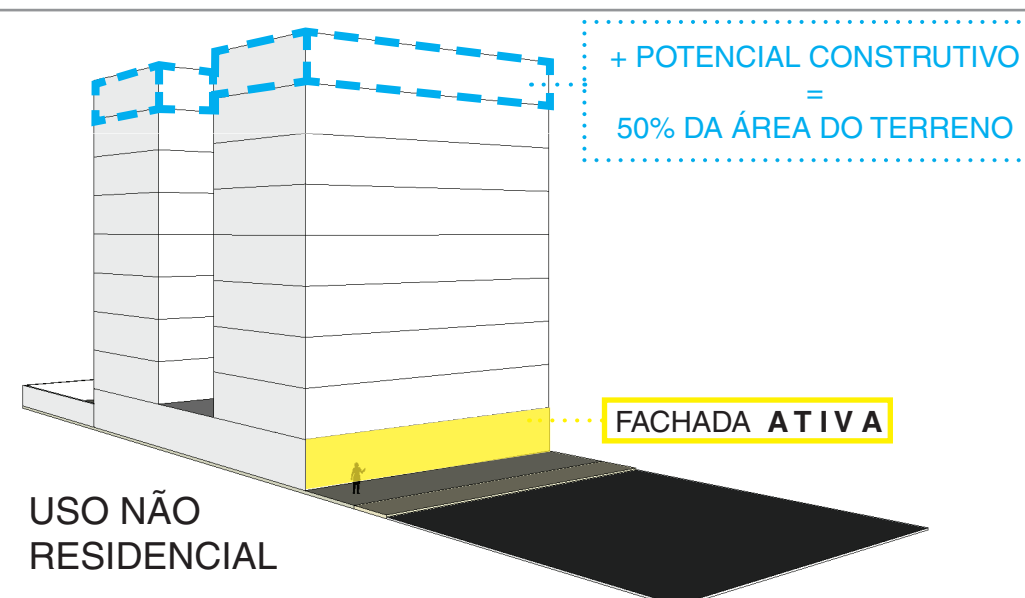
QUADRO 1* - MACROÁREAS (PLANO DIRETOR 2013)

Macrozonas de Estruturação e Qualificação Urbana	Macrozonas			Eixos de Estruturação da Transformação Urbana			Cota Parte Máxima (b) / Unidades Habitacionais
	Coefficiente de Aproveitamento mínimo	Coefficiente de Aproveitamento básico	Coefficiente de Aproveitamento máximo (a)	Coefficiente de Aproveitamento mínimo	Coefficiente de Aproveitamento básico	Coefficiente de Aproveitamento máximo (a)	
Estruturação Metropolitana	0,7			0,7			
Qualificação da Urbanização Consolidada		1	2		1	4	20
Redução da Vulnerabilidade Urbana	0,6			0,6			
Redução da Vulnerabilidade Urbana	0,5		2	0,5	1	2,5	32
Recuperação Urbana e Ambiental	0,2		1	0,2		2	40
Contenção Urbana e Uso Sustentável	NA	0,2	0,2	NA	0,2	0,5	
Preservação de Ecossistemas Naturais		0,1	0,1		0,1	0,1	N/A

PROPOSTA



* FACHADA A T I V A NÃO RESIDENCIAL



USO NÃO RESIDENCIAL
EXEMPLO EM:
Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana
CA máximo=4 / Zona Mista

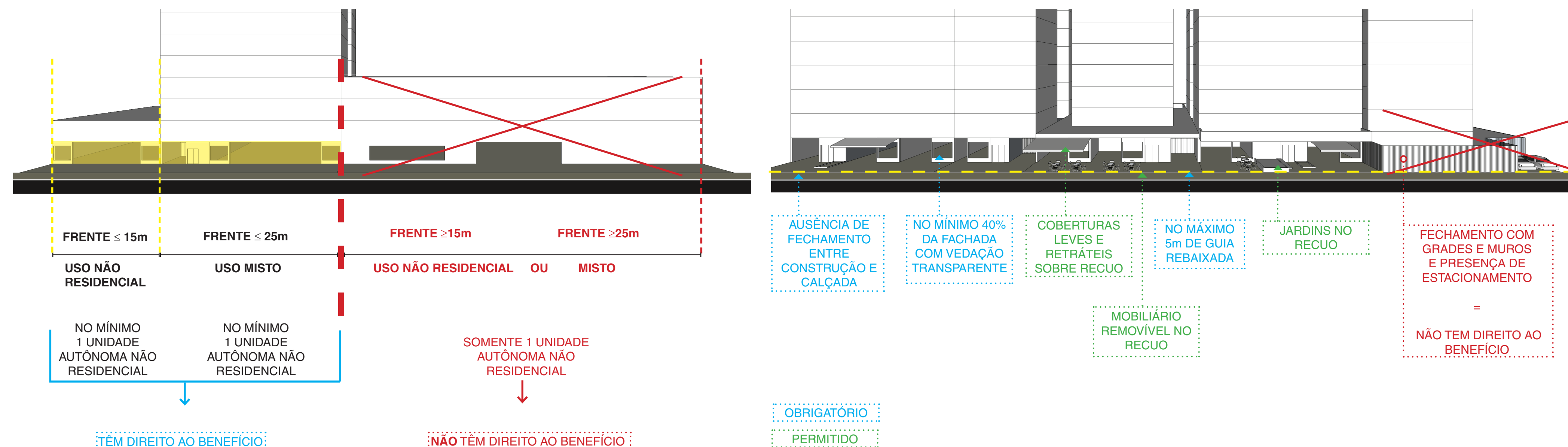


USO MISTO
EXEMPLO EM:
Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana
CA máximo=4 / Zona Mista

- PARA USOS NÃO RESIDENCIAIS QUE SE ENQUADREM NOS CRITÉRIOS DE FACHADA ATIVA PODERÁ SER ACRESCIDADA GRATUITAMENTE AO POTENCIAL CONSTRUTIVO BÁSICO DO IMÓVEL UMA ÁREA CONSTRUÍDA COMPUTÁVEL EQUIVALENTE A 50% DA ÁREA DO LOTE.

ANÁLISE: A existência de usos não residenciais no térreo é importante para qualificar o espaço urbano, no entanto há também características espaciais e físicas importantes a dotar de qualidades positivas a relação entre espaço privado e público. O instrumento da Fachada Ativa visa estimular a adoção de morfologias que tragam mais benefícios à cidade. Nesse sentido a proposta do PD/13 em desestimular frentes contínuas monofuncionais é positiva, no entanto a proposta prevê que o benefício seja estendido também a lotes de frentes menores cujas construções se enquadrem nas características, de forma a não beneficiar apenas proprietários de lotes grandes.

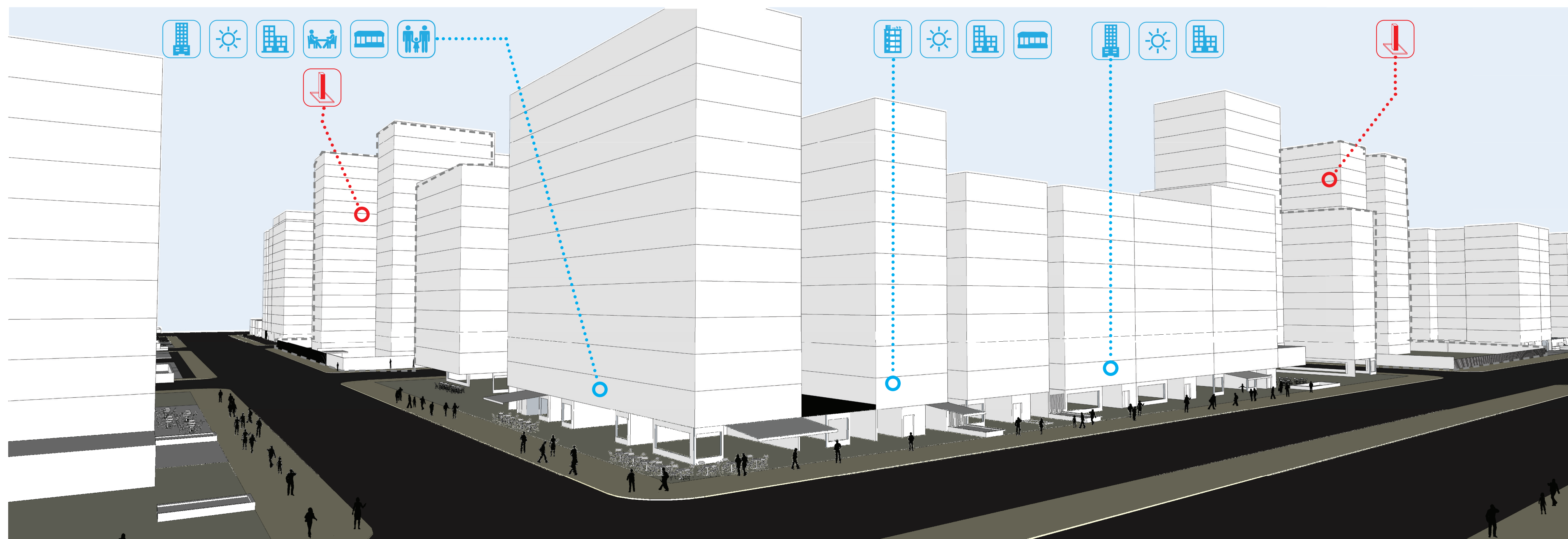
CARACTERIZAÇÃO FACHADA A T I V A E OCUPAÇÃO DO RECUO FRONTAL



APLICAÇÃO

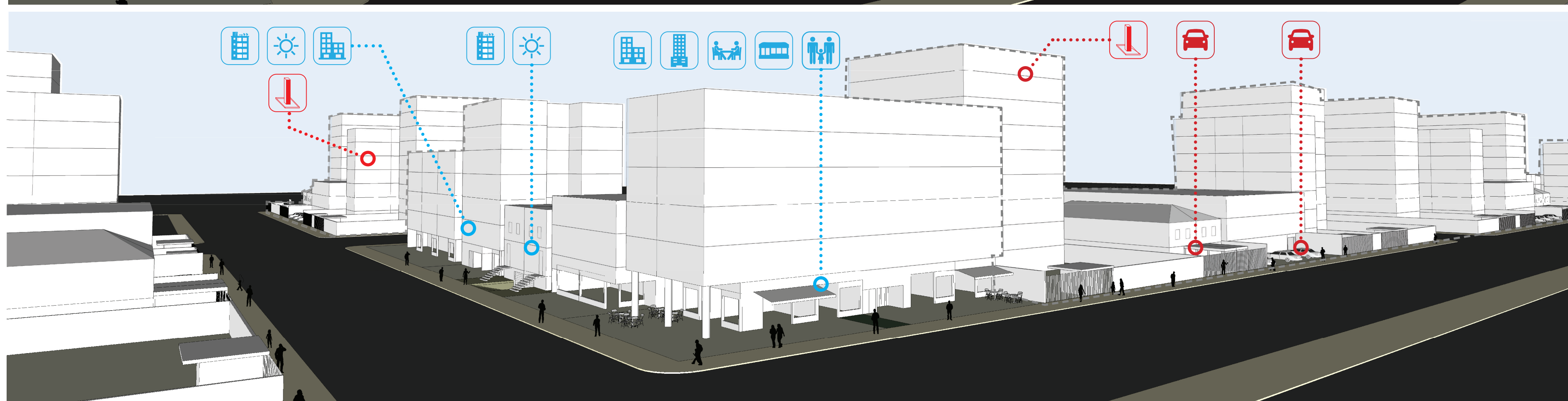
1
EM EIXO DE ESTRUTURAÇÃO DA TRANSFORMAÇÃO URBANA/ MACROZONA DE ESTRUTURAÇÃO E QUALIFICAÇÃO URBANA

ALTA DENSIDADE
CA máximo=4
ZONA MISTA



2
EM MACROZONA DE ESTRUTURAÇÃO E QUALIFICAÇÃO URBANA

MÉDIA DENSIDADE
CA máximo=2
ZONA MISTA



LEGENDA

- DESESTÍMULO A TORRE ISOLADA NO LOTE
- SUPRESSÃO DO RECUO LATERAL
- PROIBIÇÃO DE GARAGEM NO RECUO
- OCUPAÇÃO RECUO FRONTAL / MOBILIÁRIO
- FRUIÇÃO PÚBLICA
- FACHADA ATIVA RESIDENCIAL
- USO MISTO
- FACHADA ATIVA NÃO RESIDENCIAL
- FLEXIBILIZAÇÃO FAIXAS "A" E "I"
- SITUAÇÃO EXISTENTE COM LEGISLAÇÃO ANTERIOR