

# FÓRUM SP 21

---

Avaliação do Plano Diretor e da Política Urbana de São Paulo

21.set — 01.out.2021

**S20** Eixos de Estruturação Urbana e os miolos de bairros

**T113** Verificação dos parâmetros qualificadores da ocupação do lote

Thaty Tamara Baldini Galvão

thatybgalvao@gmail.com

Mackenzie



## VERIFICAÇÃO DOS PARÂMETROS QUALIFICADORES DA OCUPAÇÃO DO LOTE

Thaty Tamara Baldini Galvão – [thatybgalvao@gmail.com](mailto:thatybgalvao@gmail.com)

Mestre em Arquitetura e Urbanismo pela Universidade Presbiteriana Mackenzie

**Resumo:** O presente artigo tratou de utilizar os parâmetros de qualificação do lote presentes na Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo (LPUOS) - Lei 16.402/2016 para fazer projeções com os limites máximos estabelecidos e verificar qual deverá ser seu impacto para a interface entre o logradouro público e o edifício.

**Palavras-chave:** Parcelamento do solo. Zoneamento. Qualificação dos espaços públicos. Qualificação da paisagem.

**Abstract:** This article dealt with using the lot qualification parameters present in the Land Parceling, Use and Occupation Law (LPUOS) - Law 16.402/2016 to make projections with the established maximum limits and verify what its impact should be on the interface between the public street and the building.

**Keywords:** Land parcel. Zoning. Qualification of public spaces. Qualification of the landscape.

## INTRODUÇÃO

Mesmo que tenhamos clara a ideia de que resolver de forma isolada a arquitetura no lote, não cria uma cidade com qualidade urbana, a percepção que se faz da cidade no final, é construída por inúmeras intervenções arquitetônicas contidas no lote. Um muro, um espaço aberto ajardinado, uma parede com vitrines, uma porta que se abre no meio do edifício, grades que fecham um parque, são esses espaços de transição suave na opinião de Gehl (2014, p. 75), onde os edifícios encontram a cidade, que se dão as trocas e interações entre o interior e o exterior. A literatura nos mostra que há uma estreita relação entre a configuração do edifício, no que diz respeito à disposição do térreo e seus acessos, e o espaço urbano.

A regulação urbana (Plano Diretor Estratégico (PDE) - Lei 16.050/2014, Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo (LPUOS) - Lei 16.402/2016, e Código de Obras e Edificações (COE) – Lei 16.642/2017) da cidade de São Paulo retomou o debate sobre esta relação entre o edifício e o espaço urbano na forma de alguns instrumentos: fachada ativa, fruição pública, eliminação da exigência de recuos frontais, restrição quanto à extensão de muros, e outros. O principal foco para aplicação destes instrumentos foram as áreas da cidade localizadas em ZEU (Zona de Eixo de Estruturação Urbana).

Porém, temos que notar ao menos dois pontos que parecem conflitantes com a perspectiva de “qualificação dos espaços públicos”, como indica a Lei 16.050/2014 e de “qualificação da paisagem” como indica a Lei 16.402/2016 :

- a dimensão máxima permitida na Lei 16.402/2016 para um lote urbano é de 20.000m<sup>2</sup> (exceto em Zona de Desenvolvimento Econômico ZDE-1 que seria de 1.000m<sup>2</sup> e em Zona Predominantemente Residencial ZPR, Zona Exclusivamente Residencial ZER e Zona Corredor ZCOR onde seria de 10.000m<sup>2</sup>). Ou seja, lotes com dimensões maiores do que uma quadra, continuam sendo permitidos mesmo dentro do perímetro do centro expandido;
- segundo a Lei 16.402/2016 o limite de 25% (vinte e cinco por cento) de vedação da testada do lote com muros é obrigatória apenas para lotes com área superior a 10.000m<sup>2</sup>. Ou seja, lotes de grandes dimensões até 9.999m<sup>2</sup> ficam livres para fechamento completo por muros. É compreensível a preocupação com áreas maiores de 10.000m<sup>2</sup>, mas há uma grande parcela de lotes na cidade com área inferior a esse valor e grande possibilidade de o remembramento de lotes resultar em áreas menores que isto também. Já a Lei 16.642/2017 trouxe o parâmetro de que ao menos 25% da extensão da divisa deveria ser em superfície vazada, transparente ou por gradis, o que formalmente resulta na situação oposta da prevista na Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do solo.

O presente artigo tratou de utilizar os parâmetros de qualificação do lote para fazer projeções com os limites máximos estabelecidos e verificar qual deverá ser seu impacto para a interface do edifício com a rua.

## **PARÂMETROS QUALIFICADORES DO LOTE NA LEGISLAÇÃO URBANA ATUAL**

Esta seção traz a análise dos instrumentos relativos ao encontro do edifício com a rua da legislação urbana atual: limites para dimensões de lote, restrição quanto à extensão de muros, incentivo à fachada ativa, eliminação da exigência de recuos frontais, fruição pública.

### Plano Diretor

A preocupação com a dimensão do pedestre estava presente desde o projeto de Lei 688/2013, elaborado pelo Poder Executivo do Município de São Paulo para a revisão da Lei 13.430/2002 – o Plano Diretor Estratégico. Com o projeto de lei são criados os eixos de estruturação da transformação urbana, cujo objetivo em relação a produção imobiliária era: diversificação nas formas de implantação das edificações nos lotes; maior fruição pública nos terrenos dos empreendimentos; fachadas ativas no térreo dos edifícios; ampliação das calçadas, dos espaços livres, das áreas verdes e permeáveis dos lotes e convivência entre os espaços públicos e privados e entre usos residenciais e não residenciais (artigo 23 inciso VIII da Lei 16.050/2014).

Sabe-se, entretanto, que os limites para a implantação desses instrumentos foram alterados entre o Plano Diretor de 2014 e o Zoneamento de 2016. Segundo o parágrafo quarto do Artigo 79 da Lei 16.050/2014 (PDE), nas áreas de influência de eixos, lotes com área superior a 5.000m<sup>2</sup> e inferior a 40.000m<sup>2</sup> seriam obrigados a destinar 20% da área do lote para fruição pública, 20% para permeabilidade do lote, além do limite de 25% de vedação da testada do lote com muros. Esses limites foram alterados para lotes com área entre 10.000m<sup>2</sup> e 20.000m<sup>2</sup> na Lei 16.402/2016 (LPUOS), porém não foi encontrado nenhum registro nas Audiências Públicas entre julho de 2014 e março de 2016 a respeito da motivação dessa alteração.

O Artigo 78 do Plano Diretor procurou corrigir a dificuldade de implantação de usos diferenciados na mesma edificação da legislação anterior:

II - é admitida a instalação do uso misto no lote e na edificação, sem a necessidade de previsão de acessos independentes e compartimentação das áreas destinadas à carga e descarga, circulação, manobra e estacionamento de veículos, desde que sejam

demarcadas as vagas correspondentes às unidades residenciais e às áreas não residenciais;

III - está dispensado o atendimento às disposições relativas ao número mínimo de vagas para estacionamento estabelecidas pela LPUOS, desde que atendidas às exigências específicas da legislação e normas técnicas de acessibilidade, atendimento médico de emergência e segurança contra incêndio; (SÃO PAULO (Município). Lei nº 16.050/2014)

Enquanto o Artigo 80 traz incentivo a implantação de uso não residencial no térreo com a liberação de 50% da área do lote para esses usos como área não computável, nas áreas de influência dos eixos:

IV - as áreas construídas no nível da rua com acesso direto ao logradouro, em lotes com testada superior a 20m (vinte metros), até o limite de 50% (cinquenta por cento) da área do lote, destinadas a usos classificados nas subcategorias de usos nR1 ou nR2. (SÃO PAULO (Município). Lei nº 16.050/2014)

Estes dois artigos tornam possível, mais uma vez, a implantação do térreo com atividades comerciais e de prestação de serviços, essenciais para o aumento do fluxo de pessoas transitando em determinada região (GEHL, 2014) (JACOBS, 2000).

## Zoneamento

Uma das diretrizes elencadas no Artigo 2 do novo zoneamento da cidade de São Paulo é especificamente:

VI - a limitação e o condicionamento da instalação de empreendimentos de médio e grande porte tendo em vista as condições urbanísticas do seu entorno, de modo a proporcionar melhor equilíbrio entre áreas públicas e privadas, **melhor interface entre o logradouro público e o edifício**, compatibilidade entre densidade demográfica e a infraestrutura existente e maior continuidade, capilaridade e conectividade do sistema viário; (SÃO PAULO (Município). Lei nº 16.402/2016) (**grifo nosso**).

Em relação ao parcelamento do solo, temos o Quadro 2A (Quadro 1) da lei que traz os parâmetros de parcelamento do solo por zona:

**Quadro 1:** Quadro 2A da LPUOS - Parâmetros de parcelamento do solo

**Quadro 2A - Parâmetros de parcelamento do solo (dimensões de lote) por zona**

TIPO DE ZONA		ZONA	Dimensões mínimas de lote		Dimensões máximas de lote	
			Frente mínima (m)	Área mínima (m <sup>2</sup> )	Frente máxima (m)	Área máxima (m <sup>2</sup> )
TRANSFORMAÇÃO	ZEU	ZEU	20	1.000	150	20.000
		ZEUa				
		ZEUP				
	ZEM	ZEUPa	20	1.000	150	20.000
		ZEM				
ZEMP	20	1.000	150	20.000		
QUALIFICAÇÃO	ZC	ZC	5	125	150	20.000
		ZCa				
		ZC-ZEIS				
	ZCOR	ZCOR-1	10	250	100	10.000
		ZCOR-2				
		ZCOR-3				
		ZCORa				
	ZM	ZM	5	125	150	20.000
		ZMa				
		ZMIS				
		ZMISa				
	ZEIS	ZEIS-1	5	125	150	20.000
		ZEIS-2				
		ZEIS-3				
		ZEIS-4				
	ZDE	ZDE-1	5	125	20	1.000
		ZDE-2	10	1.000	150	20.000 (a)
ZPI	ZPI-1	10	1.000	150	20.000 (a)	
	ZPI-2	20	5.000	150	20.000 (a)	
PRESERVAÇÃO	ZPR	ZPR	5	125	100	10.000
	ZER	ZER-1	10	250	100	10.000
		ZER-2	5	125	100	10.000
		ZERa	10	500	100	10.000
	ZPDS	ZPDS	20	1.000	NA	NA
		ZPDSr	NA	20.000	NA	NA
	ZEPAM	ZEPAM	20	5.000 (b)	NA	NA

**Notas:**

NA = Não se aplica

(a) Se aplica apenas aos usos que não se enquadrem nas subcategorias Ind-1a, Ind-1b e Ind-2.

(b) Nas ZEPAMs localizadas nas Macroáreas de Contenção Urbana e Uso Sustentável e de Preservação dos Ecossistemas Naturais a área do lote mínimo será de 20.000m<sup>2</sup> (vinte mil metros quadrados).

**Fonte:** (SÃO PAULO (Município). Lei n° 16.402/2016)

De acordo com o quadro, as zonas destinadas à transformação urbana: Zona Eixo da Transformação Urbana (ZEU) e Zona Eixo de Estruturação da Transformação Metropolitana (ZEM), tem dimensões mínimas e máximas maiores que as demais. A frente mínima é de 20 metros e a área mínima de 1.000m<sup>2</sup>, enquanto a frente máxima é de 150 metros e a área máxima de 20.000m<sup>2</sup>. Parâmetros somente comparados à Zona Predominantemente Industrial 2 (ZPI-2). As áreas destinadas a transformação urbana têm por objetivo a promoção do adensamento construtivo, populacional, diversidade de atividades e qualificação paisagística dos espaços públicos. Seu perímetro é vinculado à rede de transporte coletivo.

Algumas zonas de qualificação urbana também tem o limite máximo de lote de 20.000m<sup>2</sup>: Zona Centralidade (ZC) e Zona Mista (ZM), também com testada de lote máximo de 150m, mas limites mínimos de 5 metros de testada e 125m<sup>2</sup> de área de lote. As zonas de qualificação se destinam a manutenção de usos não residenciais existentes, incentivo a atividades produtivas, diversificação de uso e adensamento populacional moderado. São no geral miolos de bairro, mas alguns perímetros estão localizados próximo à rede de transporte coletivo.

A quadra também tem uma dimensão máxima estabelecida pelo Artigo 43:

Art. 43. A área máxima de quadra no território da zona urbana do Município é de 20.000m<sup>2</sup> (vinte mil metros quadrados) e o comprimento máximo da face de quadra é de 300m (trezentos metros), observados os limites menores estabelecidos para as diferentes zonas.

§ 1º Nas faces de quadra com comprimento superior a 150m (cento e cinquenta metros), deverá ser prevista obrigatoriamente via de pedestre a cada 150m (cento e cinquenta metros). (SÃO PAULO (Município). Lei nº 16.402/2016)

Em relação à ocupação do solo, o Artigo 62 irá informar as áreas não computáveis:

VII - as áreas construídas no nível da rua com fachada ativa mínima de 25% (vinte e cinco por cento) em **cada uma das testadas** e de no mínimo 3m (três metros) de extensão, destinadas a usos classificados na categoria não residencial que sejam permitidos nas respectivas zonas, até o limite de: (grifo nosso)

a) 50% (cinquenta por cento) da área do lote nas ZEU, ZEUa, ZEUP, ZEUPa, ZEM, ZEMP, ZC e ZCa;

b) 20% (vinte por cento) da área do lote nas demais zonas;

VIII - nos lotes localizados nas ZEU, ZEUa, ZEUP, ZEUPa, ZEM, ZEMP, ZC e ZCa, a área destinada aos usos não residenciais, até o limite de 20% (vinte por cento) da área construída computável total nos empreendimentos de uso misto com fachada ativa; (SÃO PAULO (Município). Lei nº 16.402/2016)

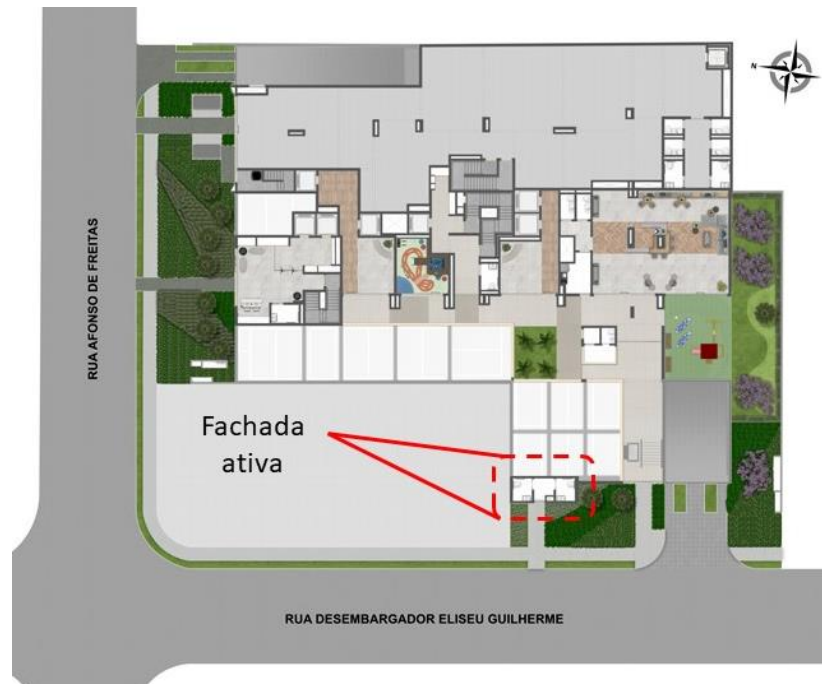
O texto da lei atual leva a desvios projetuais, pois obriga o incorporador a executar uma fachada ativa em **cada uma das testadas**, caso tenha a intenção de utilizar o benefício de área não computável. O entendimento da SMUL<sup>1</sup> é que caso a fachada ativa não seja implantada em todas as testadas, ela não estará sujeita ao benefício. Em um caso extremo, de um lote com frente para duas ruas opostas, e que uma das testadas tenha uma extensão de 7 metros, por exemplo (medida média de um lote da Vila Mariana), esta testada será obrigada a receber uma fachada ativa com no mínimo 3 metros de extensão (Figura 01). É de se questionar como uma construção com 3 metros de extensão pode se configurar como uma fachada ativa, considerando

---

<sup>1</sup> No site da prefeitura há um campo para comentários e em uma das dúvidas a SMUL responde: “Boa tarde, Marcos. É possível instalar a fachada ativa em duas das três frentes do lote, mas sua área será considerada computável, uma vez que não atenderá as disposições do inciso VII do art. 62 da Lei 16.402/16 (que exige fachada ativa mínima de 25% em cada uma das testadas). Ou seja, não há benefício para atendimento da fachada ativa desta forma.” Disponível em: <https://gestaourbana.prefeitura.sp.gov.br/novo-pde-fachada-ativa-fruicao-publica-e-cota-parte-maxima/> Acesso em 15 dez. 2020.

que em cada um dos lados ainda estão dispostos sanitários. A minuta do Projeto de lei disponível para ajustes na lei 16.402/2016, corrige esse desvio retirando a parte “cada uma das” e substituindo por “somatório de todas as” testadas. Com isso não temos mais o risco de situações como a da Figura 01.

**Figura 01** - Lote com frente para ruas opostas e fachada ativa nas duas testadas



**Fonte:** <https://www.gafisa.com.br/imoveis/residencial/upside-paraiso> Acesso em 17 dez. 2020

O Artigo 71 trata das disposições para a implantação da fachada ativa:

I - estar contida na faixa de 5m (cinco metros) a partir do alinhamento do lote, medida em projeção ortogonal da extensão horizontal;

II - ter aberturas para o logradouro público, tais como portas, janelas e vitrines, com permeabilidade visual, com no mínimo 1 (um) acesso direto ao logradouro a cada 20m (vinte metros) de testada, a fim de evitar a formação de planos fechados sem permeabilidade visual na interface entre as construções e o logradouro, de modo a dinamizar o passeio público.

§ 1º O recuo entre a fachada ativa e o logradouro público deve estar fisicamente integrado ao passeio público, com acesso irrestrito, não podendo ser vedado com muros ou grades ao longo de toda a sua extensão, nem ser ocupado por vagas de garagem ou usado para manobra de veículos, carga e descarga e embarque e desembarque de passageiros. (SÃO PAULO (Município). Lei nº 16.402/2016)

Os lotes maiores que 10.000m<sup>2</sup> e menores que 20.000m<sup>2</sup> das zonas ZEU, ZM e ZC (e suas variantes) são obrigados a adotar alguns parâmetros qualificadores da ocupação, detalhados no Artigo 87:

I - fruição pública nos empreendimentos de usos não residenciais permitidos nas respectivas zonas, em área equivalente a no mínimo 20% (vinte por cento) da área do lote, em espaço livre ou edificado;

II - limite de 25% (vinte e cinco por cento) de vedação da testada do lote com muros;



III - fachada ativa em no mínimo 25% (vinte e cinco por cento) da testada do lote em empreendimentos residenciais ou não residenciais. (SÃO PAULO (Município). Lei nº 16.402/2016)

Na nova minuta do Projeto de lei disponível para ajustes na Lei 16.402/2016, há uma nova condicionante para aumento do gabarito máximo de altura em zona de uso ZC ser de 60m e em zona de uso ZM ser de 48m:

Art. 60. O gabarito de altura máxima (GAB) da edificação será o definido no Quadro 3 desta lei, exceto:

I - nas quadras nas quais em mais de 40% (quarenta por cento) da área dos lotes as edificações existentes já tenha ultrapassado os limites previstos no referido quadro; (NR)

II – nos imóveis inseridos na zona de uso ZC, que tenham o acesso de veículos feito para a via com largura igual ou superior a 12 m (doze metros), o gabarito de altura máximo será de 60 m (sessenta metros); (NR)

III – nos imóveis inseridos na zona de uso ZM, que tenham o acesso de veículos por via com largura igual ou superior a 12 m (doze metros), o gabarito de altura máximo será de 48 m (quarenta e oito metros). (NR)

§ 1º O disposto nos incisos II e III não se aplica aos lotes inseridos na Macroárea de Estruturação Metropolitana – MEM ou lindeiros a ZER ou a ZCOR, excetuados os que estejam contidos nos perímetros das Operações Urbanas ou Operações Urbanas Consorciadas, aos quais se aplica o disposto em suas leis específicas. (NR)

**§ 2º A aplicação do disposto nos incisos II e III fica condicionada ao atendimento do limite de 25% (vinte e cinco por cento) de vedação da testada do lote com muros.** (NR) (SÃO PAULO (Município). Lei nº 16.402/2016)

Apesar do questionável incentivo à verticalização dos miolos de bairros, que não é alvo do presente artigo, configura-se um avanço em relação ao tipo de fechamento, uma vez que aumenta substancialmente a área de abrangência para limitação da vedação da testada do lote. Além disso, não determina que essa aplicação ocorra somente em lotes com área maior que 10.000m<sup>2</sup>, podendo, portanto, ocorrer em lotes de qualquer dimensão. Nada foi citado ainda sobre alteração no limite de área para aplicação dos parâmetros em ZEU.

Art. 61. Para fins do disposto nesta lei, o nível do pavimento térreo não poderá exceder a cota de 1m (um metro) acima do nível médio entre as cotas das extremidades da testada do lote, quando o desnível da testada for menor ou igual a 2m (dois metros).

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

§ 2º O disposto no § 1º deste artigo também será aplicado aos casos de desníveis superiores a 2m (dois metros) em relação à profundidade do lote.

§ 3º Nos casos de terrenos com declive ou aclive superior a 50% (cinquenta por cento) em relação ao logradouro ou aos imóveis contíguos, o nível do pavimento térreo será definido caso a caso por comissão intersecretarial.

§ 4º A comissão intersecretarial referida no § 3º deste artigo, também apreciará, para os fins de definição do pavimento térreo, os casos que se enquadrem nas seguintes hipóteses:

I - áreas sujeitas a alagamento;

II - restrição à construção de subsolo em terrenos contaminados e, quando exigido por órgão ambiental competente;

III - lençol freático em níveis próximos ao perfil do terreno. (SÃO PAULO (Município). Lei nº 16.402/2016)

O texto permanece idêntico ao Artigo 187 da Lei 13.885/2004, lembrando que parece ter sido o texto do Artigo 186 dessa lei que resultou no aumento do número de tipologias com sobressolo de estacionamento.

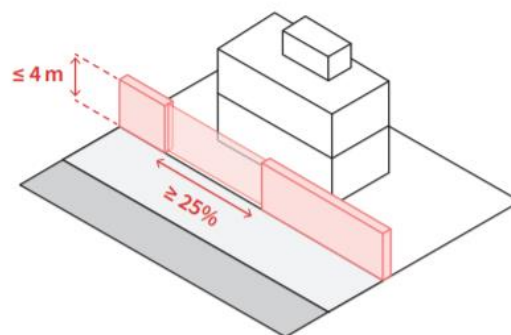
## Código de Obras

O terceiro instrumento a completar a principal legislação urbanística da cidade de São Paulo, o Código de Obras, não trouxe grandes novidades em relação às fronteiras e divisas. O item 2.5 do Anexo, merece atenção especial: “Para os terrenos edificados, é facultativa a construção de muro de fecho em suas divisas, observadas as disposições do PDE e LPUOS.” E complementa:

2.E.1.1. O muro junto ao alinhamento não poderá ser totalmente vedado, devendo ser interrompido por elementos vazados, transparentes ou gradis, na **proporção de 25% (vinte e cinco por cento) de sua extensão horizontal, observado o limite de 15m de extensão vedada** e as disposições do PDE e LPUOS. (grifo nosso) (SÃO PAULO (Município). Lei nº 16.642/2017)

O resultado formal dessa disposição é exatamente o oposto ao Artigo 87 da Lei nº 16.402/2016 que trata da obrigatoriedade de limite de 25% de vedação da testada de lote por muros nas zonas ZEU, ZEM e ZC.

**Figura 02:** Ilustração do muro de divisa frontal no COE ilustrado



Altura máxima de 4m para muro de alinhamento com ao menos 25% de superfície transparente, vazada ou em gradis

**Fonte:** Gestão Urbana. Disponível em: [https://gestaourbana.prefeitura.sp.gov.br/wp-content/uploads/2018/04/codigo\\_de\\_obras\\_ilustrado.pdf](https://gestaourbana.prefeitura.sp.gov.br/wp-content/uploads/2018/04/codigo_de_obras_ilustrado.pdf). Acesso em: 18 dez. 2020.

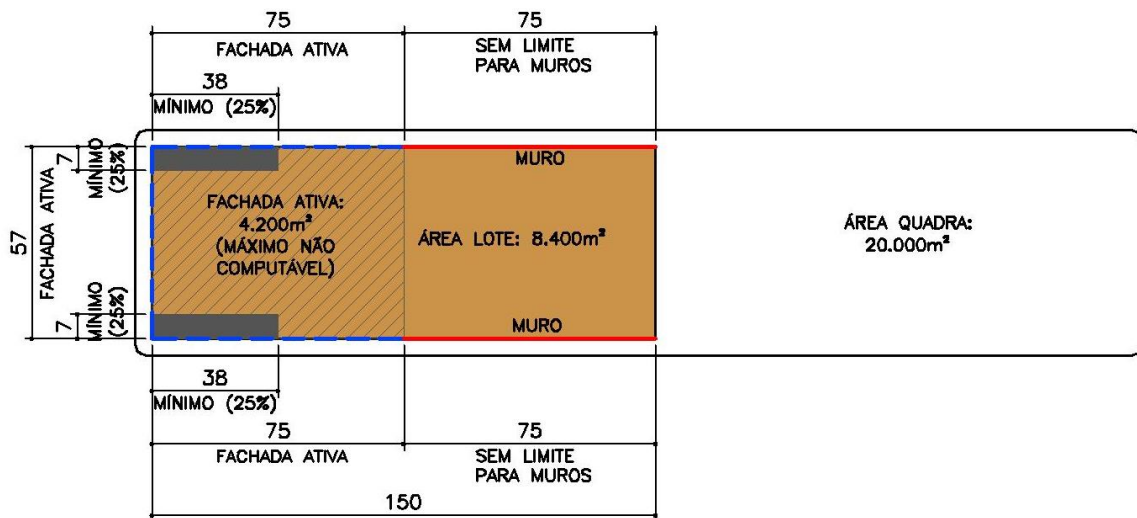
Determinações como as que constam no COE ilustrado (Figura 02): “com ao menos 25% de superfície transparente, vazada ou em gradis”, podem já determinar o limite máximo a ser implantado pelo mercado, afinal, garantindo 25% de superfície sem muro, a lei já será atendida.

## 3 MÉTODO

Os parâmetros de parcelamento do solo constantes no Quadro 2A, bem como no artigo 43 no que diz respeito às dimensões das quadras, foram utilizados para fazer projeções com os limites máximos a fim de estimar qual seria o resultado para o fechamento dos lotes. Foram elaborados desenhos no *software Autocad* com três tipologias de quadra e lote: lote menor que 10.000m<sup>2</sup>, lote maior que 10.000m<sup>2</sup> e lote com 20.000m<sup>2</sup>. Nos três casos, usou-se o limite máximo de área de quadra, de 20.000m<sup>2</sup>. Foram utilizados três diferentes comprimentos para a quadra: maior comprimento com 300m para o lote menor que 10.000m<sup>2</sup>, maior comprimento da quadra com 200m para o lote maior que 10.000m<sup>2</sup> e maior comprimento da quadra com 160m para o lote de 20.000m<sup>2</sup>. O objetivo era fazer com que o lote tivesse a maior testada possível em cada um dos casos, testando desta forma, todos os limites máximos (quadra, lote e testada). Os três casos foram enfim testados em zonas de ZEU, ZEM e ZC, que possui regras mais restritivas quanto ao fechamento dos lotes, e nas demais zonas que não tem restrições quanto ao fechamento dos lotes.

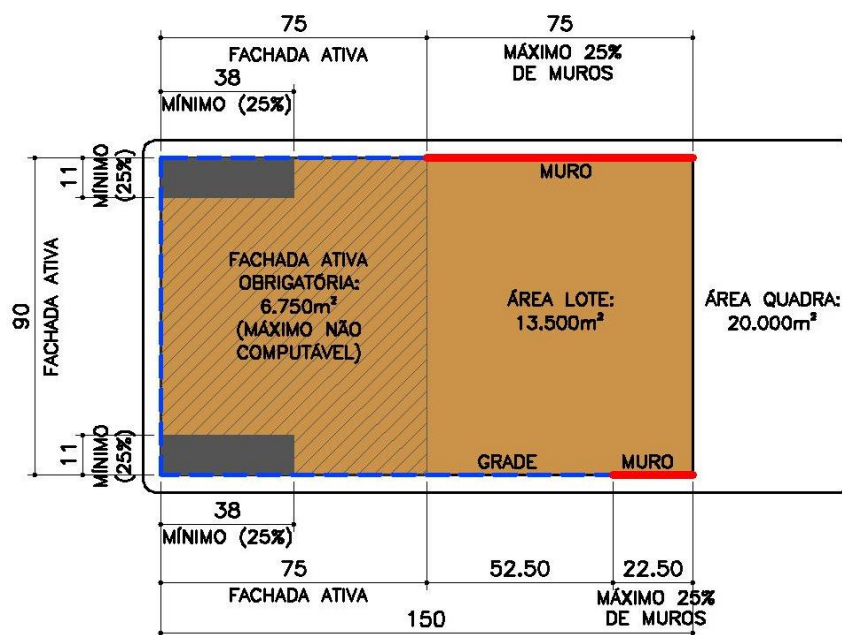
O resultado, no caso de máxima testada, em que o incorporador/arquiteto decida utilizar somente o limite da lei de 25% de vedação com muros (artigo 87 da lei 16.402/2016), e utilize todo o limite para instalação de fachada ativa no nível da rua (artigo 62 inciso VII da lei 16.402/2016), serão muros de aproximadamente 150 metros lineares para uma testada de 357 metros e lote de 8.400m<sup>2</sup> (Figura 03), 98 metros lineares para uma testada de 390 metros e lote de 13.500m<sup>2</sup> (Figura 04) e 142 metros lineares de divisas para uma testada de 566 metros e lote de 20.000m<sup>2</sup> (Figura 05).

**Figura 03:** Parâmetros Qualificadores da ocupação em lote de ZEU, ZEM e ZC menor que 10.000m<sup>2</sup>



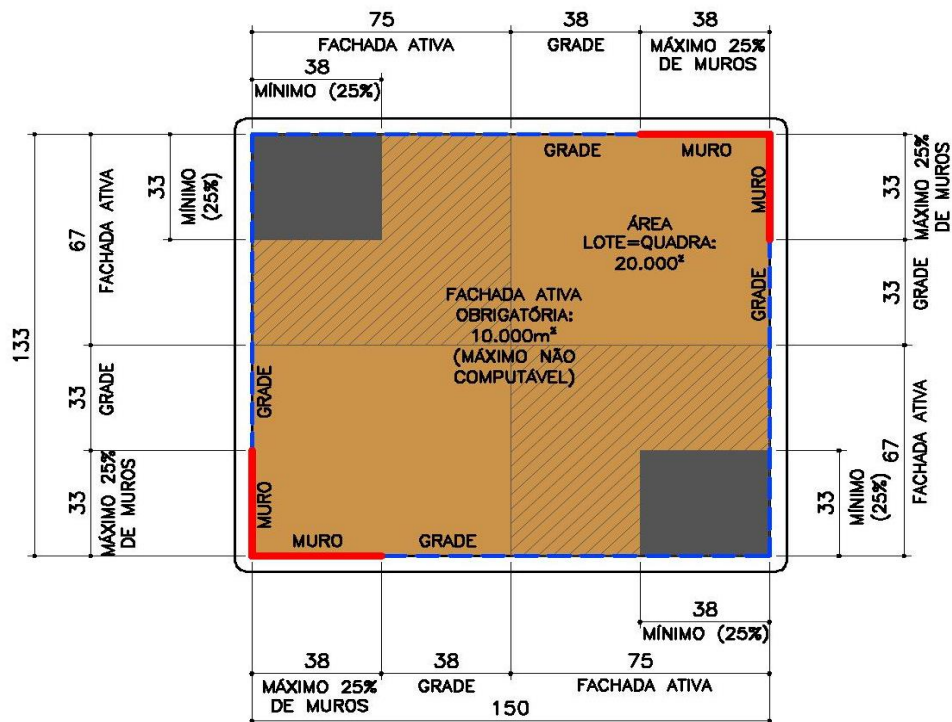
Fonte: Elaboração própria

**Figura 04:** Parâmetros Qualificadores da ocupação em um lote de ZEU, ZEM e ZC maior que 10.000m<sup>2</sup>



Fonte: Elaboração própria

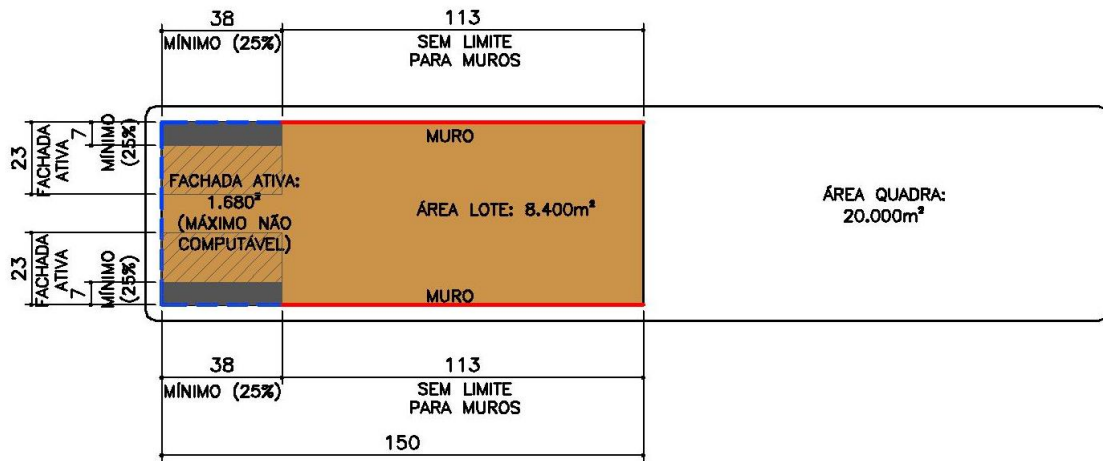
**Figura 05:** Parâmetros Qualificadores da ocupação em um lote de ZEU, ZEM e ZC de 20.000m<sup>2</sup>



**Fonte:** Elaboração própria

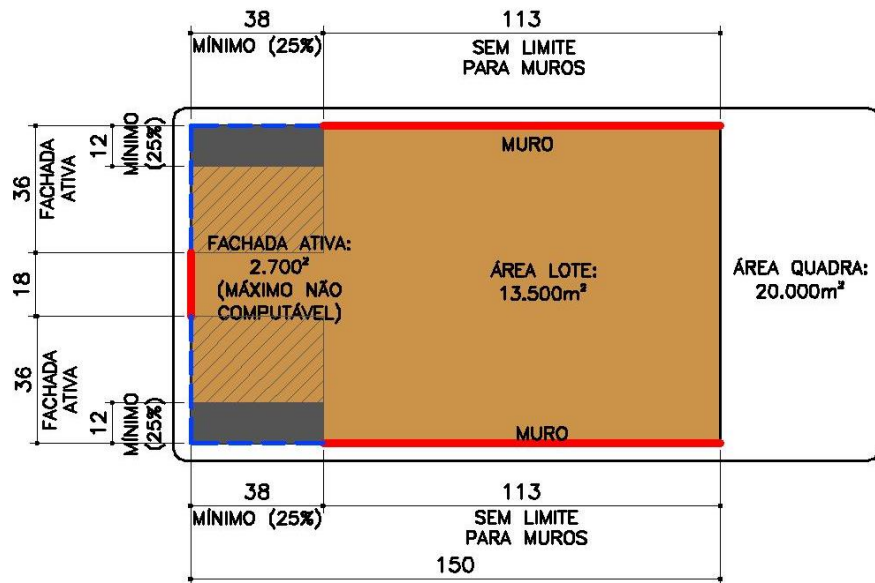
As demais zonas não têm a obrigação de atender aos parâmetros de qualificação da ocupação, ficando a cargo do incorporador/arquiteto seu atendimento. Lembrando que nessas zonas - ZC e ZM - a área máxima permitida de lote é 20.000m<sup>2</sup>. Com relação às áreas destinadas à fachada ativa, permanecem não computáveis, mas com percentual menor (20% no máximo, ao invés de 50%). Também não existe mais a exigência quanto ao limite de 25% de vedação da testada do lote com muros. O que resultou nas projeções feitas em 226 metros lineares de muros em um lote com 8.400m<sup>2</sup> e testada de 357 metros (Figura 06 a 08), 244 metros de muros em um lote de 13.500m<sup>2</sup> e 390 metros de testada e por fim, 392 metros de muros em 20.000m<sup>2</sup> de lote e uma testada de 566m.

**Figura 06:** Parâmetros Qualificadores da Ocupação (demais zonas) em lote menor que 10.000m<sup>2</sup>



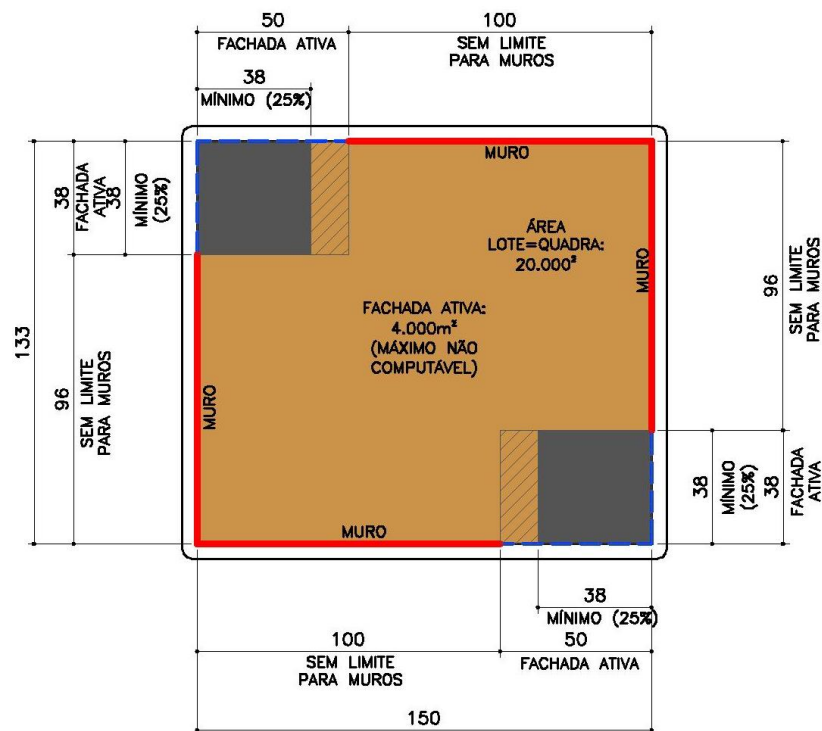
Fonte: Elaboração própria

Figura 07: Parâmetros Qualificadores da Ocupação (demais zonas) em lote maior que 10.000m²



Fonte: Elaboração própria

Figura 08: Parâmetros Qualificadores da Ocupação (demais zonas) em lote de 20.000m²



Fonte: Elaboração própria

## 4 ANÁLISE E DISCUSSÃO DOS RESULTADOS

De acordo com as projeções feitas, um lote com a área máxima permitida de 20.000m<sup>2</sup> poderá atingir cerca de 600 metros lineares de testada. Isso vale para todas as zonas de transformação (ZEU e ZEM) e quase todas as zonas de qualificação. Sem especificações claras na legislação sobre a ocupação da edificação no lote, seu uso e os acessos da edificação a rua, contamos apenas com as ações do mercado e da sociedade para definição da “melhor interface entre o logradouro público e o edifício”.

A obrigatoriedade dos parâmetros qualificadores da ocupação para as zonas ZEU, ZEM e ZC devem produzir bons resultados segundo as projeções feitas pela pesquisa. Mas eles só valem para lotes com área maior que 10.000m<sup>2</sup>. E, há uma grande probabilidade de o remembramento de lotes da cidade de São Paulo resultar em uma área inferior a 10.000m<sup>2</sup> e mesmo assim gerar impacto sobre as atividades humanas da cidade.

Por outro lado, obrigar lotes com área menor que 10.000m<sup>2</sup> a terem fruição pública e mínimo de 25% de fachada ativa não parece justificável economicamente. Assim, aumentar o percentual destas áreas como não computáveis poderia aumentar a probabilidade de implantação de pequenos comércios nos miolos de bairro de ZM, para isso, outros estudos

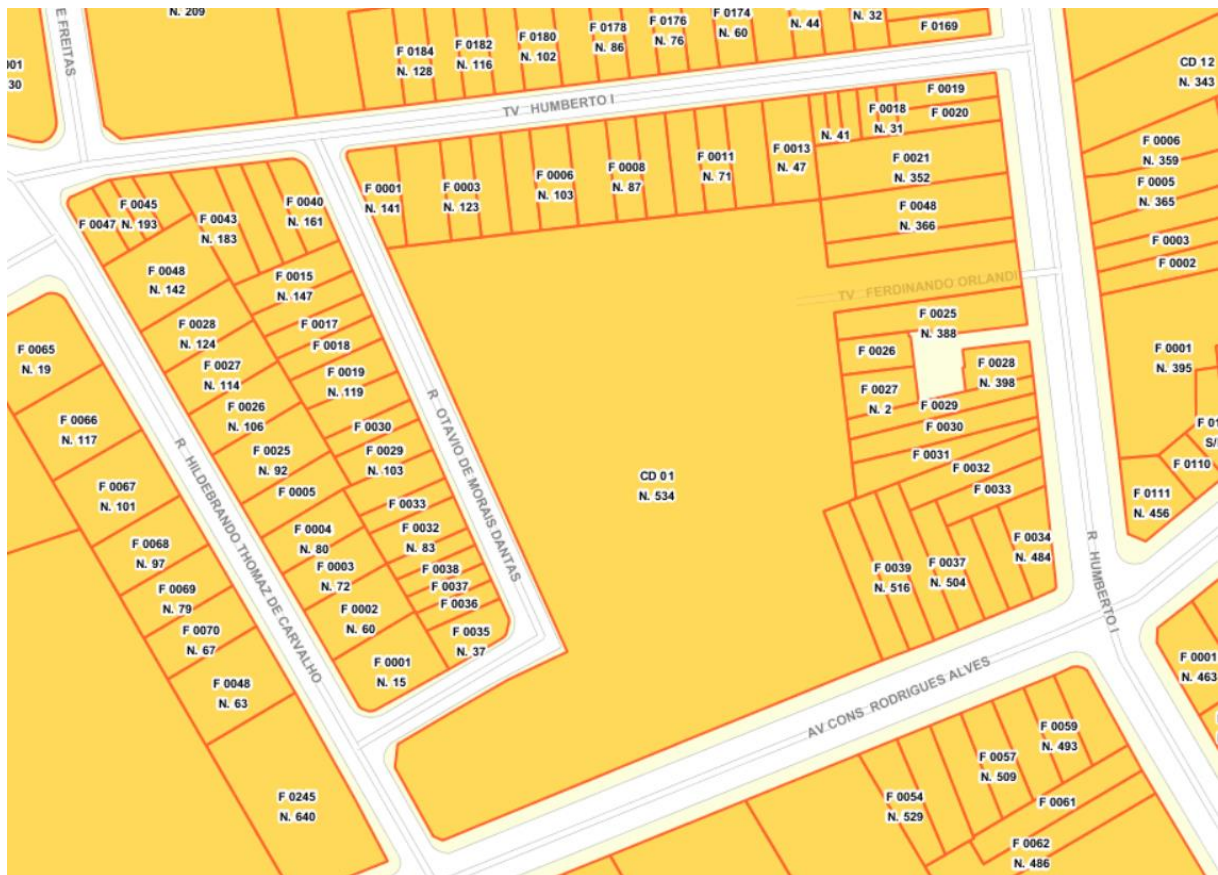
precisariam ser complementados a esta pesquisa para a definição deste percentual e sua viabilidade econômica.

No que tange aos aspectos dimensionais do lote, podemos afirmar que definir 25% como limite de vedação para testada do lote com muros para lotes de todas as dimensões em todas as zonas, traria benefícios para as atividades humanas ao redor das edificações implantadas.

O limite máximo de 20.000m<sup>2</sup> contradiz o próprio Plano Diretor que tem como meta “Qualificar a vida urbana dos bairros”. Especificamente, o plano trata muito da verticalização nos miolos de bairro, mostrando grande preocupação limitando a altura das edificações. Mas quando o zoneamento traz esse limite máximo do lote para 20.000m<sup>2</sup> e ainda sem uma preocupação com a limitação de fechamento com muros, a qualificação do bairro é completamente anulada.

Para exemplificar esta divergência entre um lote mínimo de 125m<sup>2</sup> e máximo de 20.000m<sup>2</sup> segue um exemplo da Vila Mariana. Nesse caso, o lote nem chega a 10.000m<sup>2</sup> e já é possível notar o estrago na qualificação do bairro.

**Figura 09:** Configuração do lote do empreendimento da Av. Conselheiro Rodrigues Alves, 588





**Fonte:** Geosampa. Disponível em: <http://geosampa.prefeitura.sp.gov.br/PaginasPublicas/SBC.aspx#>. Acesso em 17 jun. 2020.

Este condomínio (Figura 09) com acesso pela Av. Conselheiro Rodrigues Alves está implantado em um lote de 9.366m<sup>2</sup>, em uma área hoje denominada ZEU. Ele foi construído em 2012, mas se fosse construído hoje, ele poderia ter exatamente as mesmas feições, com todos esses muros extensos (Figura 10). A obrigatoriedade para o limite de extensão de muros ocorre só em lote a partir de 10.000m<sup>2</sup>, segundo nosso zoneamento.

**Figura 10:** Vista da Rua Octavio de Moraes Dantas, rua lateral ao empreendimento da Av. Conselheiro Rodrigues Alves, 588

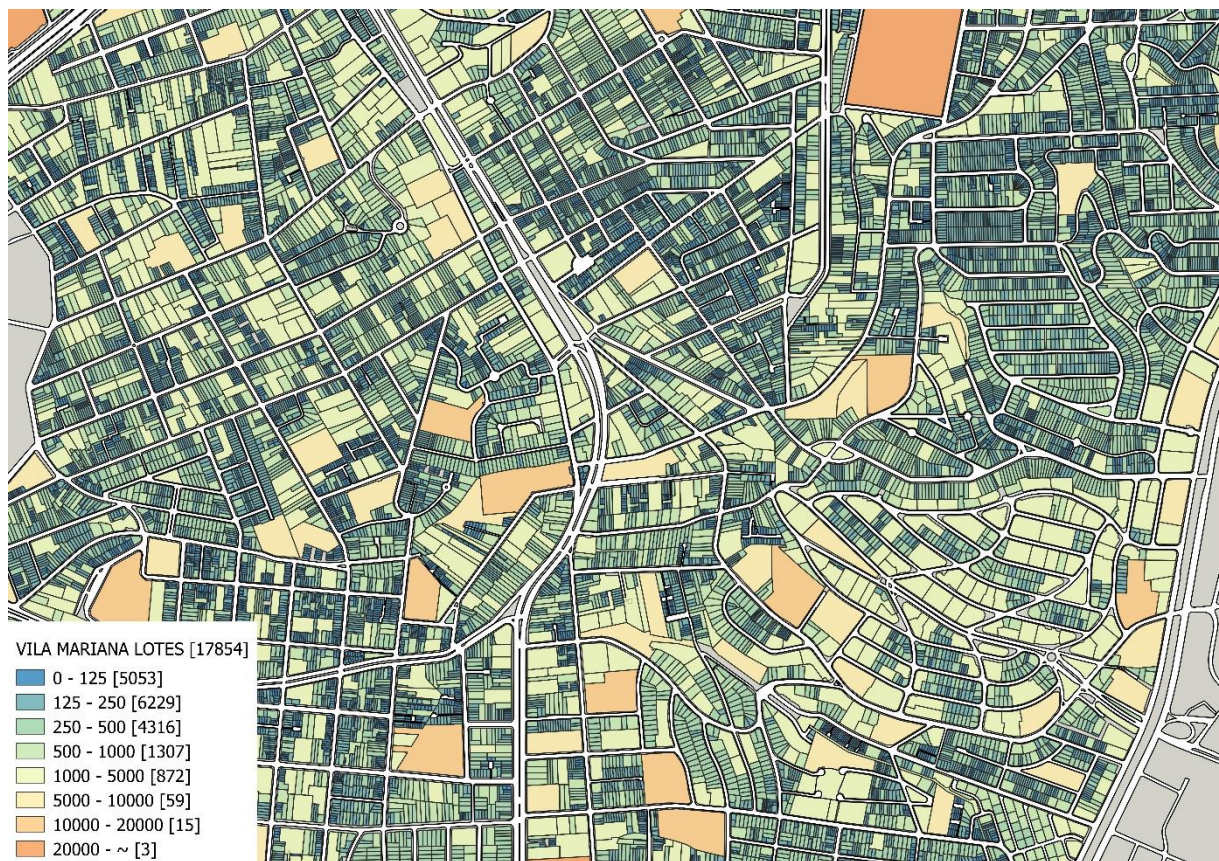


**Fonte:** Google Street View

O mapa Vila Mariana a seguir revela algo curioso em relação às dimensões dos lotes. É intrigante porque temos que ter um limite tão grande para a dimensão do lote em áreas centrais da cidade. Não podemos imaginar que cada um desses lotes enormes consiga uma proposta arquitetônica com a qualidade de um Conjunto Nacional (que na verdade está implantado em um lote de “apenas” 13.500m<sup>2</sup>). Quer dizer, como arquitetos e urbanistas seria nosso sonho, mas é um sonho distante da realidade. Se a gente quer uma qualificação da cidade via lei, a lei precisa ser calibrada para a realidade. E a realidade é essa: no exemplo da Vila Mariana, temos 18 lotes maiores que 10.000m<sup>2</sup>, sendo que quase todos maiores que 20.000m<sup>2</sup> são de uso

institucional. O que agrega para a qualificação da cidade lotes grandes como estes e ainda, sem mecanismos para limitar o fechamento com muros? Lotes com área pouco menor que 10.000m<sup>2</sup>, como visto aqui, tem potencial destrutivo para a vida do bairro. Por que então limitar muros apenas para lotes maiores que 10.000m<sup>2</sup>? Porque continuar tratando como regra (permissão de lotes até 20.000m<sup>2</sup>) o que deveria ser exceção?

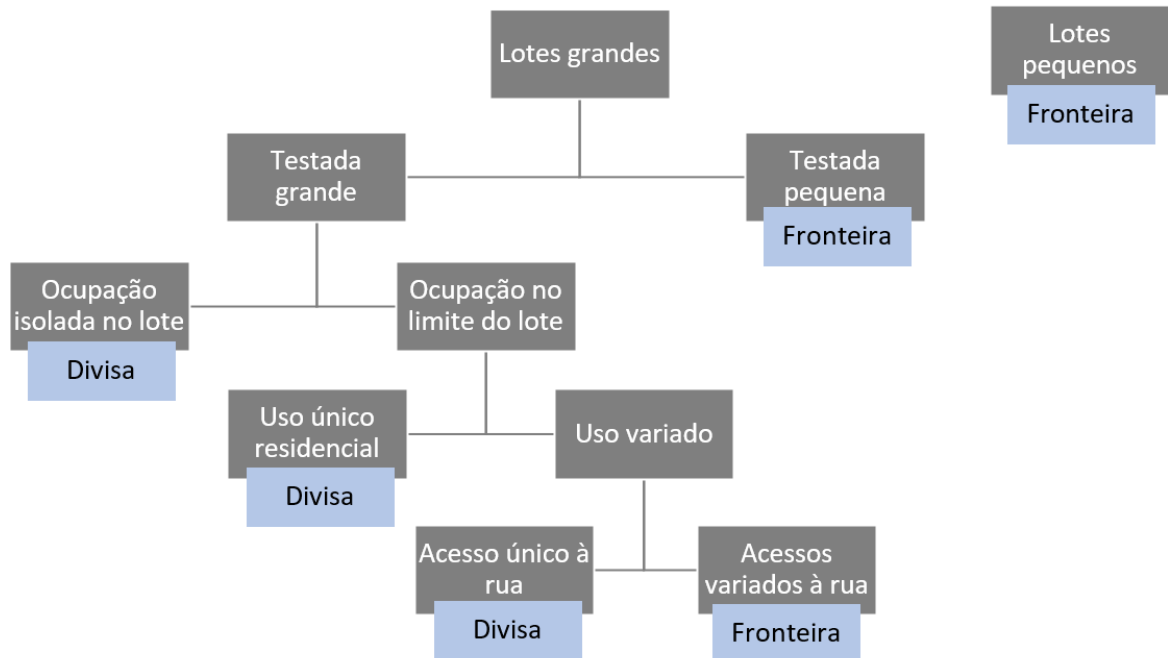
**Figura 11:** Dimensão dos lotes em trecho da Vila Mariana



**Fonte:** Elaborado pela autora com dados disponíveis no Cadastro Fiscal do GeoSampa em 01/08/2021

Vemos sempre discussões acaloradas sobre o potencial construtivo, sempre com receio de uma verticalização do seu bairro. Mas não se tem notícias de debates sobre a porção do lote dos empreendimentos. Nem sobre o aspecto que mais afeta a vida nos bairros: os muros. É como se estivéssemos anestesiados a respeito disso, considerando ser nossa única alternativa. Depois de estudos a respeito de dimensões, uso e ocupação dos lotes, chegou-se ao diagrama da Figura 12.

**Figura 12:** Esquema dos parâmetros condicionantes das Fronteiras e Divisas



**Fonte:** Elaboração pela autora

Ele trata da probabilidade de se ter, o que foi definido na pesquisa de dissertação mestrado (GALVÃO, 2021), fronteiras (que seriam portas e portões) e divisas (muros estanques). Lotes grandes, com grandes testadas, ocupação isolada no lote, uso único residencial e acesso único à rua, leva necessariamente o restante da testada a ser formada por muros. Pelo menos esta tem sido a cultura da construção dos nossos edifícios desde pelo menos os anos 1970.

A fachada ativa, por outro lado, não consegue trazer movimento de pedestre para todas as ruas. Há casos de ruas sem capacidade para absorver um ponto comercial / serviços. E o que acontece se nessa rua se instalar um empreendimento de uso único num lote de 10.000m<sup>2</sup>? Qual a mágica para evitar que o restante da testada que não for acesso não seja muro?

## CONSIDERAÇÕES FINAIS

O objetivo do artigo era levantar discussões a respeito dos parâmetros de dimensionamento dos lotes, verificando se os atuais parâmetros são válidos para a qualificação do espaço, como pretende a nova legislação urbana da cidade de São Paulo. Foram levantadas

contradições presentes na legislação que até o momento não haviam sido levantadas em discussões sobre os resultados do Plano Diretor e do Zoneamento. O aspecto sobre o dimensionamento dos lotes não é assunto de domínio público. Quem mais se preocupou com seus limites máximos até o momento foram os grandes proprietários de terra da cidade, ficando a discussão muito longe da realidade do cidadão comum. Mesmo assim, os efeitos desse dimensionamento dos lotes acaba sendo sentido por todos que circulam nas cidades, pois há certamente uma estreita relação entre a interface da edificação com a rua e o dimensionamento do lote da edificação.

Os instrumentos urbanísticos devem ser continuamente monitorados, por meio de pesquisas, para se observar se os resultados estão de acordo com os objetivos previamente estabelecidos. Neste sentido, esta pesquisa espera ter contribuído para essa análise.

## REFERÊNCIAS

GALVÃO, Thaty Tamara Baldini. **Fronteiras e divisas: qualidade urbana no distrito da Vila Mariana em São Paulo**. 2021. 190 f. Dissertação (Mestrado em Arquitetura e Urbanismo) - Universidade Presbiteriana Mackenzie, São Paulo, 2021.

GEHL, J. **Cidades para pessoas**. São Paulo: Perspectiva, 2014.

JACOBS, J. **Morte e vida de grandes cidades**. São Paulo: Martins Fontes, 2000.

SÃO PAULO (Município). **Lei nº 16.050, de 31 de julho de 2014**. Aprova a Política de Desenvolvimento Urbano e o Plano Diretor Estratégico do Município de São Paulo e revoga a Lei nº 13.430/2002. Disponível em: <<http://www.saopaulo.sp.leg.br/iah/fulltext/leis/L16050.pdf>>. Acesso em: 14 jul 2020.

SÃO PAULO (Município). **Lei nº 16.402, de 22 de março de 2016**. Disciplina o parcelamento, o uso e a ocupação do solo no Município de São Paulo, de acordo com a Lei nº 16.050, de 31 de julho de 2014 – Plano Diretor Estratégico (PDE). Disponível em: <<http://www.saopaulo.sp.leg.br/iah/fulltext/leis/L16402.pdf>>. 14 jul 2020.

SÃO PAULO (Município). **Lei nº 16.642, de 09 de maio de 2017**. Aprova o Código de Obras e Edificações do Município de São Paulo; introduz alterações nas Leis nº 15.150, de 6 de maio de 2010, e nº 15.764, de 27 de maio de 2013. Disponível em: <<http://www.saopaulo.sp.leg.br/iah/fulltext/leis/L16642.pdf>>. 14 jul 2020.