

AJUSTE DO GABARITO DE ALTURA MÁXIMO DAS EDIFICAÇÕES

Considerando que edifícios altos acarretam maior eficiência no projeto e na construção, maior eficiência energética e menor consumo de terreno, sugiro a adoção da possibilidade de ajuste do gabarito de altura máximo mediante redução da taxa de ocupação, através da seguinte fórmula:

$h = 70 + H - (100 \times TOu)$, onde:

h = gabarito de altura a ser utilizado;

H = gabarito de altura máxima;

TOu = taxa de ocupação a ser utilizada.

Referida possibilidade de ajuste poderia ser utilizada, exclusivamente, nas zonas de uso ZEUP, ZEM, ZEMP, ZC e ZM, excluídas as quadras lindeiras às ZER, nas edificações que tenham o acesso de veículos localizado em via com largura igual ou superior a 12 m (doze metros).

No caso de empreendimentos residenciais, a adoção do ajuste de gabarito também deverá limitar a vedação dos prédios em 25% da testada do lote com muros, devendo, no restante, fazer uso de gradis ou outro material que permita a permeabilidade visual, além de destinar parte da área do lote para o alargamento do passeio público.

No caso de empreendimentos não residenciais ou de uso misto, a adoção do ajuste de gabarito também deverá adotar a fruição pública em área equivalente a, no mínimo, 20% da área do lote, em espaço livre ou edificado, ao nível do passeio público ou do pavimento térreo, além de destinar parte da área do lote para alargamento do passeio público.

Além disso, em ambos os casos, a diferença entre a taxa de ocupação máxima e a taxa de ocupação utilizada no projeto deverá ser mantida permeável, com tratamento paisagístico, e localizada, preferencialmente, ao longo da testada do lote.