

Ricardo de Sousa Moretti

## Propostas para revisão das exigências da legislação



Este artigo foi baseado nos resultados apresentados no texto **Critérios de urbanização para empreendimentos habitacionais** de Ricardo S Moretti, São Paulo 1993, tese de doutorado defendida na Escola Politécnica USP

Ricardo de Sousa Moretti é engenheiro civil, pesquisador do IPT e professor do Departamento de Planejamento Urbano da Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Puccamp

### Modelo usual de urbanização

A legislação urbanística está tendo hoje o papel de uma camisa de força para o desenvolvimento de projetos habitacionais no Brasil. Com pequenas variações locais, existe um modelo de urbanização e de implantação das edificações, condicionado pela legislação, que é imposto em todo o país. Um conjunto habitacional em Rio Branco, na Amazônia, pouco difere daquele encontrado no extremo sul do país. A legislação induz fortemente à implantação de apenas algumas tipologias, elencando as edificações unifamiliares isoladas ou semi-isoladas e prédios de apartamentos em torres (isolados no centro do lote) como soluções de caráter quase exclusivo. Fortes empecilhos são estabelecidos para implantações que fujam a este estereótipo – conjuntos habitacionais considerados exemplos de bom projeto na Europa não seriam aprováveis sequer pela legislação de interesse social de alguns municípios brasileiros. Diversas configurações e tipos habitacionais implantados no Brasil e que contam com a simpatia da população que neles reside, não se enquadram nos modelos usualmente previstos na legislação. Sérias dificuldades são estabelecidas para a construção de vilas, condomínios horizontais, prédios em lâmina com fachada contínua, prédios definindo pátios interno às quadras, ou mesmo para a geminação de residências unifamiliares. O padrão urbanístico e habitacional utilizado em

Paris ou Barcelona é marginal, no nosso modelo legal.

As exigências de recuo das edificações fazem parte deste modelo e são freqüentemente adotadas de forma automática quando se prepara uma nova legislação. Apresenta-se neste trabalho uma análise dos condicionantes técnicos que podem justificar a adoção dos recuos e dos efeitos colaterais associados a sua aplicação nos moldes atuais. Sugere-se reformulação destas exigências, tomando-se como base estudo de caso no município de São Paulo.

Deve-se questionar a validade da legislação estruturada em um modelo rígido de implantação das edificações – ao cristalizar-se um modelo, inibem-se alternativas de projeto. Se é bom o modelo, peca-se pela falta de diversidade e pelo empobrecimento decorrente. Se o modelo é falho, torna-se compulsória a adoção de soluções inadequadas.

Analisando especificamente a questão dos recuos das edificações, constata-se que as exigências usuais não somente barram alternativas mais criativas, mas também, em alguns casos, dificultam o adequado aproveitamento dos lotes e encarecem as habitações. Para ilustrar esta afirmação, será tomado como exemplo as exigências propostas para a cidade de São Paulo, embora problemas semelhantes estejam sendo verificados em diversos outros municípios.

Os recuos da edificação em São Paulo dependem da zona em que será feita a construção, da tipologia habitacional e da

Conjunto de residências unifamiliares em *Tama New Town*, nas proximidades de Tokyo. A inexistência de passeios, a largura da via (6 m) e os recuos da edificação não seriam admitidos pela legislação de grande parte dos municípios brasileiros.

Prédios de apartamentos ao longo do rio Sena, em Paris. Construídos na "faixa não edificável" prevista na legislação federal brasileira e desatendendo a recuos de frente e laterais usualmente estabelecidos, estes prédios também não seriam aprovados.

Prédio de apartamentos e residências sobrepostas construídas no alinhamento de frente do lote e sem recuos laterais, em Nova York, programa de renovação urbana *Battery Park*. As exigências de recuo impediriam projetos semelhantes no Brasil.

1

**O controle das edificações pelo município**  
CEPAM - Centro de Estudos e Pesquisas da Administração Municipal  
Fundação Prefeito Faria Lima, São Paulo 1990



altura da edificação. Em praticamente todos os casos, porém, valem as seguintes exigências:

- recuo frontal mínimo de 5 metros independente da altura do prédio, da largura da calçada ou da categoria da via;
- recuo lateral mínimo de 1,5 metro, de um dos lados, até o 2º pavimento;
- recuo lateral mínimo de 3 metros, de ambos os lados, a partir do 2º pavimento.
- recuo de fundo mínimo de 5 metros (permite-se construir no alinhamento de fundos as edificações unifamiliares e as edículas).

Verifica-se que as exigências são desnecessariamente rigorosas para as edificações de pequena altura e permissivas para os prédios de apartamentos. O mesmo recuo de frente é exigido de um prédio de 40 metros de altura e de uma residência térrea em uma rua sem saída.

Um prédio de apartamentos de 14 andares pode ser construído a 6 metros de um outro de 8 andares que tem suas janelas voltadas para ele. É praticamente certo que todas as janelas do prédio de 8 andares, mesmo que estejam voltadas para norte, não receberão qualquer insolação nos 6 meses mais frios do ano.

### **O papel do Poder Público no controle do posicionamento das edificações**

As regras de posicionamento e volumetria das edificações têm papéis distintos, dentre os quais o resguardo do interesse coletivo e a minimização de conflitos de vizinhança, visando evitar, por exemplo, que a edificação em um determinado lote venha a comprometer as condições de insolação, ventilação, iluminação e privacidade de prédios vizinhos. Visa também a garantia de um patamar de habitabilidade e o estabelecimento de um padrão arquitetônico e urbanístico considerando a implantação de edificações em momentos distintos.

Tem sido cada vez mais questionado o papel do Estado no estabelecimento de padrões de conforto e estética a serem atendidos pelas edificações. Trabalho do CEPAM sobre controle das edificações pelo município aponta:

"O controle do Poder Público deve ter em vista em primeiro lugar a segurança e o bem estar da comunidade, deixando em segundo plano aspectos mais voltados ao conforto do indivíduo. Nesse sentido, o foco principal das normas e da respectiva fiscalização devem ser edificações ou compartimentos de uso coletivo, como, por exemplo, cinemas, lojas de departamentos ou escadas e corredores comuns, em prédios de apartamentos.

Em contrapartida, não são necessárias exigências numerosas ou severas para as habitações unifamiliares, particularmente nos aspectos que não interferem com a vizinhança..."<sup>1</sup>

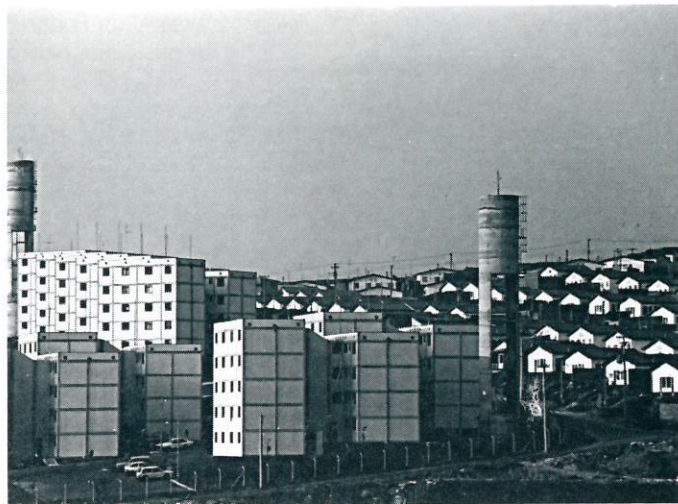
Entende-se que deve caber ao proprietário e responsável técnico identificar a melhor solução de projeto, tendo em vista o conforto e a estética. Porém, como poderá ser bem equacionado o projeto se não existirem regras quanto à volumetria e posicionamento das edificações que podem ser construídas nos lotes vizinhos? Uma casa ou prédio de apartamentos, construído com grande cuidado quanto a adequação climática, considerando o conjunto de edificações existentes no entorno, pode ter essas condições seriamente prejudicadas quando outro prédio se instala, após a demolição de imóveis vizinhos.

A Lei de Zoneamento constitui uma possibilidade de minimização dos conflitos decorrentes da construção de habitações multifamiliares verticalizadas. Pode-se estabelecer gabaritos de altura máxima das edificações diferenciados por quadras, liberando-se construções de maior altura nas quadras em que predominam lotes vazios ou lotes de grandes dimensões com pequena área edificada. Pode ser limitada a altura das edificações nas quadras em que já se encontram edificadas habitações unifamiliares, em lotes de pequenas dimensões. Este tipo de regulamentação minimiza o conflito casa/prédio e pode ter um papel importante no desestímulo à demolição de edificações em bom estado de conservação. Esta medida, porém, não equaciona todos os conflitos anteriormente apontados; torna-se necessário identificar critérios para minimizar os conflitos entre os prédios de apartamentos a serem implantados na quadra. Há que se considerar que as novas edificações terão um responsável técnico, que tem acesso a dados específicos do local e do usuário, que o Poder Público não tem como contemplar quando elabora regras gerais a serem atendidas em qualquer situação. A legislação deve se concentrar no resguardo dos interesses coletivos e minimização dos conflitos de vizinhança, evitando-se normas voltadas à garantia de conforto da edificação ou ao estabelecimento de padrões estéticos.

### **O recuo das edificações com relação às vias públicas**

Dentre as justificativas para o recuo das edificações com relação às vias públicas tem-se a eventual necessidade de ampliação do leito viário e a melhoria nas condições de privacidade, insolação, iluminação e acústica. Tem-se ainda a necessidade de vagas de estacionamento nos lotes e a ampliação da área arborizada ou vegetada junto à rua.

Em determinadas situações, nenhum desses condicionantes encontra embasamento técnico. Não se pode aceitar que a justificativa para a exigência do recuo de



frente da edificação seja a eventual necessidade deste espaço para ampliação viária — seria o Estado dizendo ao cidadão que é necessário que ele reserve um espaço em frente a sua casa, para que mais tarde seja ali implantada uma avenida, com carros passando rente a sua janela (que foi projetada, considerando a existência de um recuo que deixa de existir). Este argumento aniquilaria todos os demais, pois se é efetivamente necessário o recuo de frente, como poderá o Estado eliminá-lo para ampliar uma via?

A necessidade de vaga para auto também não serve como justificativa, uma vez que é possível reservar vaga, sem que exista o recuo de frente; no caso de uma edificação de dois andares, mesmo que o lote tenha 3, 4 metros de frente, é possível destinar vaga no primeiro andar e executar o segundo andar com um recuo inferior a 5 metros.

Também a argumentação de melhoria nas condições de privacidade, insolação, ventilação e acústica é questionável, considerando a possibilidade de se elaborar um projeto que atenda plenamente estes requisitos e que não tenha recuo de frente; ao contrário, em muitos casos, as exigências de recuo forçam o posicionamento da edificação e dificultam uma boa solução neste sentido.

O efeito do afastamento de frente das edificações na melhoria das condições paisagísticas das ruas deve ser cuidadosamente analisado. Cabe lembrar que, uma vez estabelecida a taxa de ocupação máxima, o total de área livre de cada lote está determinado, e as exigências de recuo simplesmente fazem que este total seja distribuído na frente, lateral e fundos dos lotes. Nas ruas em que existe uma calçada ampla, que permite condições adequadas de arborização, tem-se implantações harmoniosas mesmo quando a edificação tem altura relativamente elevada e é implantada sem qualquer recuo de frente. É o caso típico dos Boulevards de Paris. Por outro lado, a existência do recuo não garante boas condições paisagísticas — a implantação de muros altos pode ter efeito até pior que o da edificação no alinhamento. Pode ser bem mais interessante, do ponto de vista paisagístico, um recuo de frente de 2 ou 3 metros, com o espaço livre da edificação incorporado à calçada, que um recuo de 5 ou 6 metros, todo murado.

Por outro lado, a exigência indiscriminada de recuos de frente tem uma série de conseqüências indesejáveis, dentre as quais a limitação à ocupação dos lotes, pulverizando os espaços livres não edificados disponíveis. O recuo de frente implica acréscimo de custo das ligações domiciliares de infra-estrutura e aumenta desnecessariamente o volume de terraplenagem necessário à implantação da edificação no lote, em especial, nas áreas de elevada declividade.

Prédio de apartamentos e residências sobrepostas construídas no alinhamento de frente do lote e sem recuos laterais, em Montreal, Canadá

Conjunto habitacional em Campinas. Prédios e torres unifamiliares isoladas ou parcialmente geminadas é a tipologia usual na construção de empreendimentos habitacionais no Brasil. Fotos Daniel Reiser



Verificam-se papéis distintos do recuo das edificações, com relação às vias públicas dependendo das suas características de tráfego e da geometria da pista e edificações junto a ela situadas.

Nas *grandes avenidas e vias expressas*, onde tem-se um elevado volume de tráfego de veículos e circulação restrita de pedestres, sua função relaciona-se a:

- ampliação da área vegetada e arborizada, melhorando as condições ambientais, problemáticas em função do tráfego pesado de veículos;
- melhoria das condições de visibilidade no acesso de veículos a pista, a partir dos lotes lindeiros;
- redução do confinamento das edificações e dos problemas de ruído decorrente.

Porém, a implantação das avenidas e vias expressas dificilmente está associada a um único empreendimento habitacional, sendo desnecessárias exigências genéricas neste sentido. As diretrizes para uso e ocupação do solo devem ser revistas pela municipalidade, por ocasião do projeto de uma nova via deste tipo, considerando-se as especificidades do local e prevendo critérios que garantam que o acesso de veículos aos imóveis lindeiros não prejudique o tráfego e traga riscos de acidentes.

Nas *vias coletoras e avenidas* onde se prevê que o tráfego de veículos irá conviver também com elevado fluxo de

pedestres, tem-se uma série de conflitos. São locais em que geralmente existe tráfego de veículos de transporte coletivo e uma forte tendência de implantação de uso comercial. Surgem demandas de espaços para estacionamento de automóveis, para caminhões em carga e descarga e para a implantação de equipamentos complementares (bancas, telefone público, caixa de correio etc). O uso comercial, neste caso, torna necessária a existência de passeios amplos e existe uma tendência natural de edificação junto ao passeio, de forma que o pedestre tenha acesso a vitrinas.

Nesses casos, mais importante que garantir a existência do recuo de frente é garantir a existência de calçadas amplas. Porém, nem todas as vias coletoras assumem o caráter de eixo comercial, e dificilmente quando se elabora o projeto tem-se pleno domínio de quais vias sofrerão transformações neste sentido. No momento inicial, praticamente nenhuma das novas vias coletoras de um empreendimento habitacional tem uso comercial intensivo - a implantação do primeiro núcleo comercial em uma determinada via induz a vinda de outros, aumentando assim o fluxo de pedestres e veículos, fluxo este que, por sua vez, gera tendência à implantação de novos núcleos comerciais. O fluxo de pedestres, na nova situação, pode não ter sido previsto em projeto. Por outro lado, pode tornar-se problemática a adoção de passeios dimensionados para intenso uso comercial em todas as vias coletoras, considerando-se que apenas uma parte delas terá esta utilização, e, portanto, a maior parte terá sido superdimensionada.

Para fazer frente a essa situação, sugere-se que, nas *avenidas e vias coletoras*, o recuo das edificações com relação à via seja inversamente proporcional às dimensões dos passeios, exigindo-se maiores recuos nas vias com passeios mais estreitos. Como exemplo, pode-se regulamentar que, em vias coletoras com passeios de até 2,5 metros seja exigido recuo frontal de 5 metros, valor este que pode ser reduzido quando são maiores as larguras de passeio, podendo ser dispensado o recuo frontal nos casos em que o passeio tem largura superior a 5 metros.

Sugere-se ainda que seja admitida a redução do recuo frontal nos casos em que o espaço existente em frente à edificação é incorporado ao espaço público dos passeios, admitindo-se menor recuo para as edificações em que não se executa muro ou gradil.

Esta forma de regulamentação constitui estímulo à utilização de passeios largos nos novos projetos de parcelamento do solo e um estímulo a ampliação da largura do passeio através da incorporação de parte do recuo da edificação com relação a via. Considerando-se que interessa ao comerciante a possibilidade de edificar junto ao passeio e que interessa ao Poder Público que existam passeios amplos nas áreas em que predomina uso comercial, tem-se uma forma de equacionar a questão, sem exigir recuos ou passeios amplos em todas as vias coletoras.

Já nas vias locais, em que o tráfego de veículos e de pedestres destina-se exclusivamente às edificações ali situadas, o recuo com relação à via é dispensável, não se encontrando motivo técnico que efetivamente justifique sua adoção.

Para que sejam permitidas construções no alinhamento dos lotes, em qualquer categoria de via, tornam-se necessários alguns cuidados, dentre os quais a necessidade de evitar que a abertura de janelas e portas de edificações construídas no alinhamento venham a atingir pedestres que circulam pelos passeios (sugere-se que todas as portas, janelas e demais aberturas situadas a uma altura inferior a 2 metros com relação à cota do passeio, atendam a um recuo mínimo de 1,5 metro do alinhamento do lote). Torna-se necessário ainda equacionar a captação e condução das águas pluviais do telhado e o estacionamento de veículos nos lotes.

Altura máxima da edificação e recuos com relação às divisas laterais e de fundo

Figuras

**1** Quadro de avaliação da área construída máxima para construções verticalizadas, adotando-se as limitações de recuo propostas

**2** Sombreamento provocado por prédios implantados de acordo com a legislação paulistana. As exigências de recuo são desnecessariamente rigorosas para as edificações de pequena altura e permissivas nos prédios de apartamentos

**3** Construções nas divisas dos lotes — o papel da rua como um afastamento natural entre as edificações

**4** Identificação de proprietários vizinhos envolvidos na tomada de decisão relacionada à construção fora dos parâmetros de recuo

Lote	20 x 25 metros 500 m <sup>2</sup>	30 x 25 metros 750 m <sup>2</sup>	50 x 50 metros 2500 m <sup>2</sup>		
Rua, largura 14 metros					
Nº de andares	3	4	4	5	6
Altura	8,1 metros	10,8 metros	10,8 metros	13,5 metros	16,2 metros
Recuo de frente mínimo	0	0	0	0	0
Recuo lateral Fundo mínimo (>=7 metros)	1,3 metros	4,4 metros	4,4 metros	7,5 metros	10,6 metros
Ocupação	15 x 16,6	11,2 x 20,6	25 x 12,5 + 20,6 x 11	25 x 15 + 15 x 17,5	34,8 x 17,2
Área construída	750 m <sup>2</sup>	922 m <sup>2</sup>	953 m <sup>2</sup>	1537 m <sup>2</sup>	7500 m <sup>2</sup>
Coefficiente de aproveitamento	1,50	1,84	1,90	2,05	3,00

Em São Paulo, na maior parte da cidade, consagrou-se a exigência de recuo lateral de 1,5 m em um dos lados, sendo possível construir uma edificação de dois andares junto a uma das divisas laterais do lote. Ou seja, pelo modelo definido pela Lei de Zoneamento de São Paulo, aquele que adquire um terreno, deve projetar a edificação considerando a possibilidade da existência de edificações de 2 andares construídas em ambas as divisas laterais de seu lote e em toda a divisa de fundo.

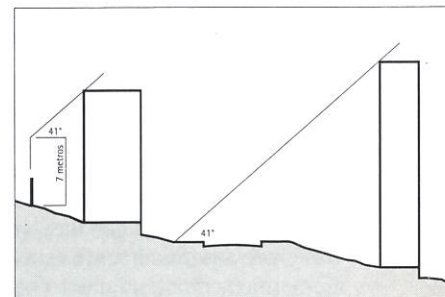
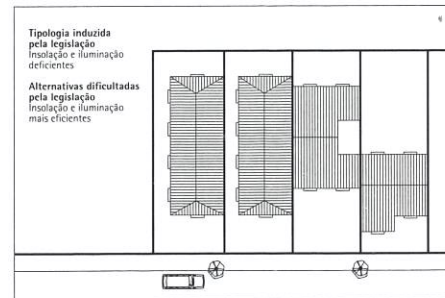
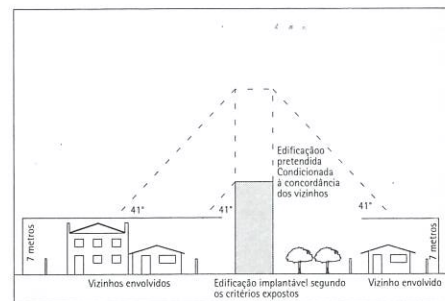
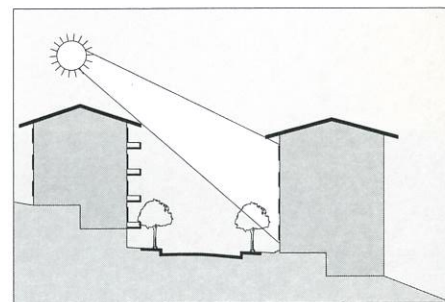
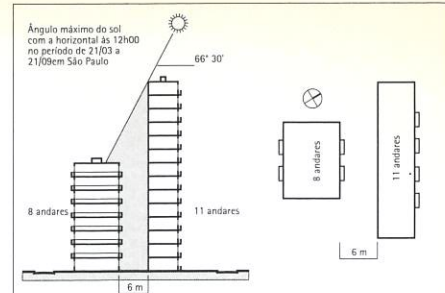
Dentre as possíveis justificativas para os recuos laterais e de fundos das edificações, inclui-se a melhoria nas condições de insolação, iluminação e ventilação. Pode-se apontar ainda a facilidade de escoamento das águas pluviais e servidas e a segurança na propagação de incêndios.

A necessidade de escoamento de águas pluviais e servidas não pode ser a justificativa para a exigência de recuos laterais e de fundo — existe evidentemente possibilidade de equacionar esta questão sem os recuos. Se fosse esta a justificativa técnica para as exigências dos recuos existiria uma grande incongruência ao se permitir a construção de edículas sem recuo lateral ou de fundos, barrando o escoamento dos lotes de montante.

A adequação climática da própria edificação não fica assegurada pelo fato de se ter reservado recuos laterais e de fundo; pelo contrário, em alguns casos estas exigências dificultam ao projetista encontrar uma solução neste sentido.

Como exemplo, o proprietário de um lote de frente pequena não consegue voltar as janelas da sua casa para a frente e fundo (situação mais favorável em São Paulo, do ponto de vista da adequação climática), sendo forçado a executar um corredor lateral, para o qual são voltadas parte das janelas da edificação. Junto a este corredor lateral, na divisa do lote, é possível construir uma edificação de 2 andares, tornando problemática as condições de insolação e iluminação dos cômodos para ele voltados. O objetivo de melhorar a qualidade da edificação, funciona às avessas no caso das edificações de pequena altura em São Paulo, revelando-se um sério empecilho à elaboração de projetos que otimizam a iluminação e insolação, além de introduzir outras dificuldades relacionadas à pulverização dos espaços disponíveis não edificados, impedindo uma utilização racional do lote.

É inquestionável a importância dos recuos laterais e de fundo para garantir os direitos com relação às condições de insolação, iluminação e ventilação, em especial nos casos que envolvem edificações de elevada altura. Também a segurança a incêndios é um fator a considerar — são menores as chances de propagação de incêndios em edificações isoladas. Cabe porém lembrar que, em São Paulo, existe uma grande quantidade de sobrados sem recuos laterais implantados desde o início do século e ainda hoje esta tipologia é permitida em blocos de edificações de até 80 metros de comprimento. Não se tem registros de situações especialmente



5  
Impacto negativo da exigência de recuo lateral em edificações de pequena altura

6  
Recuo da edificação com relação à via pública e com relação à lateral e fundos do lote, em função de sua altura. Não há como resolver adequadamente o projeto de uma edificação se não existirem regras quanto ao possível posicionamento e volumetria de edificações nos lotes vizinhos

2  
McCluskey, J *El diseño de vias urbanas*  
Barcelona, Gustavo Gili  
1985

graves com relação à propagação de incêndios neste tipo de edificações.

A definição da altura máxima da edificação deve levar em conta a largura da via. Pela abordagem apresentada por McCluskey<sup>2</sup>, identificam-se problemas nos dois casos extremos, tanto de prédios altos em vias estreitas, como de prédios baixos em vias largas, observando-se no segundo caso, a perda do reconhecimento da volumetria das edificações. É sugerida uma relação entre o espaçamento das edificações (largura da rua mais recuos de frente) e altura das edificações com valores entre 1 e 3.

Porém, o maior problema associado às edificações de altura elevada é o conflito nas condições de insolação e iluminação com as edificações vizinhas. Em São Paulo, identifica-se ser desejável garantir que não existam edificações ou obstáculos acima de um ângulo de 41° a partir dos peitoris das janelas, visando garantir pelo menos uma hora de insolação, por ocasião do solstício de inverno, nas janelas direcionadas para os quadrantes voltados para o norte (direção entre leste e oeste). Este posicionamento possibilita ainda atender à iluminância mínima prevista na norma brasileira (NBR 5413/82), em 80% dos dias do ano, para janelas que tenham área de abertura superior a 12% da área do cômodo.

Entende-se que não devem existir limitações para a construção nas divisas laterais e de fundo dos lotes, até o segundo pavimento, desde que se explicita na legislação a obrigatoriedade de previsão e implantação de tubulações para captação das águas pluviais e esgotos provenientes dos lotes de montante. Da mesma forma, nas ruas de tráfego local, não há motivos para impedir que se construam até dois pavimentos no alinhamento de frente dos lotes.

A limitação da altura máxima da construção nas divisas laterais e de fundo dos

lotes deve-se aplicar, indistintamente às edificações unifamiliares ou multifamiliares horizontais e verticais, não se justificando diferenciação neste sentido. Entretanto, tornam-se necessárias exigências complementares relacionadas à edificação com altura superior àquela correspondente aos dois pavimentos, visando evitar o comprometimento das condições de insolação e iluminação das edificações vizinhas. Uma das formas de evitar que o volume de uma determinada edificação barre a insolação e a iluminação das edificações vizinhas é o estabelecimento de "gabaritos", entendidos como linhas (ou superfícies) traçadas a partir das divisas do terreno, limitando a volumetria da edificação - a altura máxima da edificação depende assim do seu afastamento com relação às divisas do lote. Para o município de São Paulo, considerando-se as condições de insolação e iluminação anteriormente analisadas, sugere-se que o volume de uma edificação a ser construída em um lote, não ultrapasse a superfície gerada pelo traçado de um ângulo de 41° a partir de uma altura de 7 metros com relação a cota do terreno natural nas divisas do lote.

Utilizando-se ainda como referência o ângulo de 41°, o recuo da edificação com relação às divisas do lote voltadas para a via pública, pode ser estabelecido conforme indicado na figura 8, em que se traça o ângulo de 41° a partir de um ponto no alinhamento do lote no outro lado da via pública.

A limitação para posicionamento da edificação nos moldes propostos cria uma grande flexibilidade para implantação da parcela da edificação que tem altura inferior a 7 metros e flexibiliza as exigências de recuo da edificação com relação às divisas voltadas para a via pública. Estabelece, por outro lado, recuos com relação às divisas de fundo e laterais do lote relativamente restritivos para a parcela da edificação com altura superior a 7 metros. Seria, assim, criada dificuldade para a construção verticalizada de grande altura nos lotes de pequenas dimensões. Consegue-se viabilizar maiores coeficientes de aproveitamento na medida que aumentam as dimensões do lote. Na figura 9 apre-

senta-se uma análise do aproveitamento possível, para diversos tamanhos de terreno e altura dos prédios.

As exigências propostas anteriormente para os recuos da parcela das edificações com altura superior a 7 metros são basicamente relacionadas à manutenção de um certo padrão de iluminação e insolação nos lotes vizinhos. O Poder Público somente regulamentar estes recuos visando evitar que os direitos de um proprietário venham a ferir direitos de moradores vizinhos. Não há porque impedir que se construa, sem atender aos recuos laterais e de fundo estabelecidos, desde que exista a concordância dos proprietários dos lotes vizinhos envolvidos. Pode-se identificar estes lotes com o critério apresentado na figura 10.

Na linha de raciocínio anteriormente apresentada, convém que se permita também a definição de critérios quanto aos recuos da edificação pelo conjunto de proprietários de lotes de uma quadra, possibilitando projetos que fogem aos modelos condicionados pela legislação. Se estas normas contarem com o apoio de todos os proprietários de terreno da quadra e desde que estejam atendidos os parâmetros que resguardam os interesses da cidade como um todo (taxa de ocupação máxima, coeficiente de aproveitamento máximo, por exemplo) a definição de regras por quadras é uma forma de garantir os direitos entre vizinhos, assegurando-se ao mesmo tempo, variedade tipológica das edificações.

Concluindo, destaca-se a importância de ampliar a discussão sobre os condicionantes técnicos das exigências de recuo, como forma de se iniciar o processo de ruptura de dogmas que tem prevalecido no estabelecimento das exigências legais.