

CÂMARA TÉCNICA LEGISLATIVA URBANÍSTICA – CTLU
14ª REUNIÃO EXTRAORDINÁRIA

CONSELHO MUNICIPAL DE POLÍTICA URBANA – C MPU
24ª REUNIÃO EXTRAORDINÁRIA



19 de novembro de 2014

14ª REUNIÃO EXTRAORDINÁRIA DA CTLU
24ª REUNIÃO EXTRAORDINÁRIA DO C MPU

PAUTA:

1. Informes.

2. Apreciação de atas:

a) 1ª e 2ª reuniões da Comissão Interna de Acompanhamento dos Trabalhos Técnicos de Revisão Participativa da Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo realizadas em 11/09/2014 e 24/09/2014;

b) 1ª e 2ª reuniões da Comissão Interna de Acompanhamento do Processo de Revisão Participativa da Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo realizadas em 02/09/2014 e 16/09/2014;

c) 31ª Reunião Ordinária do C MPU, realizada em 21/08/2014;

d) Reuniões conjuntas entre C MPU e CTLU realizadas em 30/09/2014, 23ª extraordinária do C MPU e 12ª extraordinária da CTLU, e em 27/10/2014, 32ª ordinária do C MPU e 13ª extraordinária da CTLU;

3. Regulamentação do processo de eleição dos representantes da sociedade civil do Conselho Municipal de Política Urbana (CMPU) conforme art. 327 e art. 360 do Plano Diretor Estratégico do Município de São Paulo – Lei n. 16.050, de 31 de julho de 2014.

4. Apresentação e debate de contribuições dos representantes do Conselho Municipal de Política Urbana (CMPU) e da Câmara Técnica de Legislação Urbanística (CTLU) para revisão participativa da Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo (LPUOS), Lei n. 13.885, de 25 de agosto de 2004.

PROPOSTA PARA REVISÃO DA LPUOS - ASBEA



PROPOSTA PARA A COTA AMBIENTAL

PARÂMETROS

- 1 ÁREA PERMEÁVEL
- 2 VEGETAÇÃO
- 3 GESTÃO DAS ÁGUAS PLUVIAIS

ESTRATÉGIAS

- 1- **ÁREA AJARDINÁVEL SOBRE TERRENO:** manutenção dos itens atualmente legais como mínimos: não é aceitável um retrocesso no que já foi ganho e assimilado pela aplicação da legislação. Uma configuração acima do legalmente obrigatório é que será premiada.
- 2- **ÁREA AJARDINÁVEL SOBRE LAJE:** não configura área de permeabilidade para efeito do atendimento à legislação. A altura do substrato é relativa, existindo, por exemplo, soluções técnicas com pouca altura mas com maior absorção de água e menor necessidade de irrigação. Propomos reduzir o detalhamento nestes itens, para não dificultar a análise por parte da Prefeitura.
- 3-

ESTRATÉGIAS

- 3- COBERTURA VERDE: COBERTURA VERDE: O plantio sobre a cobertura deve considerar três aspectos: a possibilidade de retenção parcial de águas pluviais, o efeito de isolamento térmico e a redução do efeito “Ilha de Calor”. Para tanto, a área a ser considerada deve ser proporcionalmente significativa com relação à área do edifício, a durabilidade prevista através da aplicação de espécies resistentes e substratos adequados, e sua manutenção garantida através de fácil acesso à cobertura. Só com o atendimento a estas condições é que pode ser considerada a pontuação.

- 4- FACHADA VERDE: O plantio em superfícies verticais deve considerar sua capacidade de contribuição para o microclima, devendo, para isto, cobrir uma proporção significativa da fachada do edifício, conter espécies duráveis e resistentes, sistema de irrigação e acesso fácil para manutenção constante. Como no item anterior, trata-se de condição necessária para a pontuação.

ESTRATÉGIAS

- 5- PISO DRENANTE E SEMI PERMEÁVEL: a parcela de contribuição para a permeabilidade exigida por lei não é premiada, apenas a que a extrapolar.

- 6- VEGETAÇÃO: o projeto de paisagismo observa sempre a composição e complementariedade entre as diferentes espécies plantadas, e considera, na escolha, a sua necessidade de irrigação, adaptabilidade ao local e clima, disponibilidade no mercado e o tempo necessário para o seu desenvolvimento, o que torna muito complexa a análise do plantio, não podendo ser classificado em arbustos e árvores de diferentes portes, sem tornar extremamente complexa a análise por parte da Prefeitura. A nossa proposta é de uma simples diferenciação entre área com forração e área ajardinada contendo também árvores.

ESTRATÉGIAS

- 7- PISCININHA – Os reservatórios de retenção já obedecem legislação própria que determina os critérios de dimensionamento. Sendo já obrigatórios por lei, só serão considerados merecedores de premiação se possuírem dimensões maiores do que a mínima obrigatória.

- 8- SISTEMA DE REUSO DE ÁGUAS PLUVIAIS – Considerando que o elemento mais dispendioso é o reservatório de retardo, que já é executado, a proposta é incluir o sistema de reuso de águas pluviais com o objetivo de alimentar a irrigação e a lavagem de pisos. Este sistema, além de contribuir para a redução no consumo de água potável para fins não potáveis, levaria a condições de maior salubridade nos reservatórios de retardo.

PONTUAÇÃO

De acordo com o MAPA DE QUALIFICAÇÃO AMBIENTAL, as zonas assim classificadas, receberiam pontuações que variariam de 1 a 5 para cada item estratégico, refletindo quais as ações, naquela área são as mais importantes e eficientes. A pontuação, a ser desenvolvida a partir de estudos técnicos seriam apresentadas em planilha como a que se segue:

	ESTRATÉGIA																				
REGIÃO		área ajardinável sobre solo	área ajardinável sobre laje		cobertura verde		fachada verde		piso semi-permeável com ou sem vegetação com área acima da computada para atendimento à TP		vegetação – forração e/ou vegetação baixa sem árvores		vegetação – tratamento paisagístico incluindo árvores				Reuso de águas pluviais / sistema para alimentação da irrigação e lavagem de piso		piscinha - reservatório de retenção com capacidade superior ao mínimo exigido por lei		TOTAL
MEM-1, 2, 3																					0
MPA																					0
																					0

(*) serão separadas em sub-regiões por sub bacias, respeitando as características geomorfológicas, climáticas, grau de ocupação e impermeabilização, etc. para cada sub-região haverá uma planilha com matriz de pontos específica

INCENTIVO

Há necessidade de relativizar os casos, classificando-os por dimensão do lote. Podem ser considerados incentivos diferenciados para:

LOTES PEQUENOS – 125m² a 500m²

LOTES MÉDIOS – 500m² a 5.000m²

LOTES GRANDES – mais de 5.000m²

Como incentivo à adoção de soluções de projeto que incluam medidas atenuadoras dos problemas de drenagem da cidade, redução do efeito das “ilha de calor” e recuperação da biodiversidade, o projeto de edificações em qualquer dimensão de lote e em qualquer macrozona e macroárea que atender a uma pontuação estabelecida como mínima dentro dos parâmetros apresentados, tal como está previsto no caso da Fruição Pública no lote, teria direito a uma redução na OUTORGA ONEROSA.

Vale lembrar que os parâmetros serão específicos para cada sub-região, previamente definidos em função de suas características geomorfológicas, climáticas, de ocupação, etc

CONSIDERAÇÕES FINAIS

A presente PROPOSTA buscou uma simplificação inicial do processo de análise, encarando como uma espécie de “aquecimento” para a aplicação de medidas que pretendem despertar a atenção do setor da construção civil para a importância destas ações em benefício de todos que esta cidade habitam.

A proposta se completará com um detalhamento que poderá estar incluído na regulamentação da legislação, onde serão atribuídas nuances quantitativas e qualitativas para cada parâmetro apresentado e uma forma de fácil medição.

Demais Temas a serem discutidos:

- 1. Usos e categorias de uso: Deverá ser revista de forma equilibrada a listagem de categorias e subcategorias de uso, alterando o que estabelece o Decreto 45.817**
- 2. Lote máximo: propomos manter a lógica, conceitos e linhas de corte já estabelecidos na Lei 16.050/14 recém aprovada estendendo a logica prevista no PDE para os Eixos para o restante da cidade como nossa sugestão:**

Art. 79, § 3º Nas áreas de influência dos eixos, quando novos empreendimentos forem implantados em gleba ou lote com área superior a 40.000m² (quarenta mil metros quadrados), devem ser atendidas as seguintes condições:

I - nos casos em que o parcelamento não for exigido pela LPUOS, será obrigatória a doação de área correspondente a 20% (vinte por cento) da área total da gleba ou lote, sendo no mínimo 15% (quinze por cento) para área verde, podendo o restante ser destinado para equipamento público, respeitadas as seguintes restrições:

a) as áreas públicas deverão se localizar junto ao alinhamento da via e por ela ter acesso em nível;

b) as áreas públicas deverão ter sua localização aprovada pela municipalidade;

c) o percentual de área a ser doado poderá ser atendido com a doação de 2 (duas) áreas não contíguas, desde que nenhuma delas tenha área inferior a 5% (cinco por cento) da área total;

II - o órgão responsável pela aprovação do empreendimento poderá

exigir que uma parte da área a ser doada se destine a circulação de pedestres entre

logradouros, não estando esta parcela sujeita ao disposto na alínea “c” deste parágrafo;

III - observar taxa de permeabilidade de no mínimo 20% (vinte por

cento) da área do lote;

IV - a vedação por muro não poderá exceder 25% (vinte e cinco por

cento) da extensão das faces de quadra ou das testadas dos lotes.

3. HIS x ZER: HIS terá que manter os índices urbanísticos e condições de instalação da zona em que forem instaladas, sendo ZER ou demais zonas de uso.

4. Olhar o zoneamento de uma maneira macro para corrigir ZPIs que não mais exercem atividade industrial e não se encontram em zonas de incentivo ao desenvolvimento industrial;

5. Zcorr: Criar modalidades de Zcorr em consonância com o zoneamento lindeiro bem como com a classificação, vocação e largura das vias lindeiras. Ou seja, um corredor lindeiro a uma via estrutural com 40 metros de largura certamente exerce função de amortecimento distinta daquele que se situa em via local com larguras menores;

6. ZPI x R2v: sugerimos que possam ser instaladas categorias de uso residencial - R2v e R2h nas ZPIs, propondo com cota controlada, por exemplo $d=40$. O HIS deve respeitar os mesmos índices urbanísticos. Entendemos que seria coerente tal permissão de instalação uma vez que HIS é permitido. Deverão ser estabelecidos parâmetros de incomodidade para garantir a mediação e medição para convivência entre usos Ind e R. Eliminar quota mínima de 500m² ora em vigor nos termos do decreto 45.817;

7. Quadro 3.3: sugerimos a revisão do quadro proposto, dado não haver condições isonômicas para instalação de HMP, HIS x R2h, R2v, em diversas zonas de uso;

8. Área de Impacto Cumulativo: solicitamos esclarecimentos a respeito visando vislumbrar mecanismo de clara aplicação;

9. RIV: Sugerimos a reformulação total do processo de análise e metodologia de avaliação técnica do RIV. Propomos que haja avaliação integrada dos projetos para que as contrapartidas mitigatórias sejam elaboradas de forma integrada e interdisciplinar, externamente ao lote. Ou seja, a LPUOS oferece os parâmetros urbanísticos e condições de instalação no lote e o RIV estabelece todas as contrapartidas – viárias + ambientais + urbanísticas + sociais em uma única Certidão de Diretrizes Urbanísticas a serem executadas externamente ao lote, em área envoltória ao empreendimento visando a mitigação e a qualificação das relações entre empreendimento e vizinhança. Vale considerar que quando se utilizar da Cota Ambiental as contrapartidas poderão ser reduzidas;

10. Revogar o artigo 19 da Lei 8.881/79 ainda em vigor, que estabelece os índices e cotas mínimas para instalação do antigo R3.02. Sugerimos que seja abolida cair a quota de 66 e que tal categoria de uso seja revista. Sugerimos que seja avaliada a utilização do artigo 79 da Lei 16.050/14 para o restante da cidade em substituição ao índices da Lei 8881 vigentes na LPUOS para as categorias de uso R 3.01 e R 3.02;

11. Outorga Onerosa: Tratar o potencial adicional adquirido através do pagamento da outorga onerosa do direito de construir à semelhança dos cepacs, papeis vinculáveis ao terreno e não ao projeto. Permitindo desta forma a vinculação e a desvinculação, bem como a compra antecipada ou ainda revenda do potencial adicional adquirido.

12. LPUOS x ZEPECs: propomos a equalização dos conceitos e diretrizes de preservação x LPUOS permitindo desta forma a minimização de conflitos e a qualificação das ações e restrições previstas por estas duas disciplinas, o que poderá resultar no fortalecimento e valorização das áreas passíveis de preservação, bem como a atualização de resoluções não mais justificadas em virtude de situações consolidadas.