

Conselho Municipal de Política Urbana – CPMU

**Ata da 2ª Reunião da Comissão Interna do CPMU de Acompanhamento dos
Trabalhos Técnicos do Processo de Revisão Participativa da Lei de Parcelamento, Uso
e Ocupação do Solo**

1 **Data, hora e local:** 24 de setembro de 2014, às 09h30m, na Rua São Bento, 405, Auditório do
2 10º andar do Edifício Martinelli, São Paulo, SP. **Pauta do dia:** Diretrizes gerais e proposições
3 preliminares do processo de revisão participativa da Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do
4 Solo – Lei n. 13.885, de 25 de agosto de 2004. **Conselheiros Presentes da Comissão**
5 **Interna do CPMU:** Fernando Túlio Salva Rocha Franco (Secretário Executivo); Daniel
6 Todtmann Montandon (Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano – SMDU/DEUSO),
7 Eduardo Della Manna e Ricardo Yazbek (Sindicato das Empresas de Compra, Venda, Locação e
8 Administração de Imóveis de São Paulo - SECOVI); Luiz Carlos Costa (Movimento Defesa São
9 Paulo), Luiz Alexandre Lara (Central Sindical de Trabalhadores com Atuação na Cidade de São
10 Paulo – Técnico Convidado); Aparecida Regina Lopes Monteiro (Associação de Moradores com
11 atuação em âmbito municipal – Técnica Convidada). **Ordem do dia: 1)** O Secretário Executivo,
12 Fernando Túlio Salva Rocha Franco, iniciou os trabalhos às 10h04m agradeceu a presença de
13 todos e apresentou a pauta da reunião. **2)** Daniel Todtmann Montandon (SMDU/DEUSO), teve a
14 palavra onde apresentou um preâmbulo sobre aspectos estratégicos da proposta de introdução
15 da Cota Ambiental no processo de revisão participativa da Lei de Zoneamento. **3)** Patrícia Marra
16 Sepe (SMDU) fez a apresentação “Cota Ambiental: proposta preliminar para debate com o
17 CPMU” que parte da análise de 3 dimensões: drenagem, microclima e biodiversidade, que direta
18 ou indiretamente abarcam questões das ilhas de calor, baixos índices de umidade do ar,
19 *canyons* urbanos, poluição atmosférica, baixo índice de cobertura vegetal, ameaça a
20 biodiversidade, qualificação da paisagem urbana, enchentes e riscos geológico-geotécnicos e
21 hidrológicos, entre outros. Destacou que os parâmetros atuais dentre os quais a taxa de
22 permeabilidade mínima tratam a questão de forma restrita, tanto do ponto de vista quantitativo,
23 como qualitativo. Ressaltou a estratégia de utilização da Cota por meio da combinação de
24 diferentes mecanismos de mitigação dos impactos ambientais, como um cardápio de soluções.
25 Apresentou os perímetros de qualificação cuja base territorial são as Macroáreas do Plano
26 Diretor; disse que estes perímetros foram classificados a partir de análises técnicas que
27 definiram índices que vão de bom a péssimo. Enfatizou que a pontuação mínima varia conforme
28 os perímetros e o tamanho dos lotes e que os parâmetros estudados para aplicação da Cota
29 são: área ajardinável, cobertura verde, fachada verde, piso semipermeável, vegetação de
30 diferentes portes e piscininhas. Por fim, apresentou simulações de aplicação da Cota em
31 terrenos de diferentes dimensões. **4)** O Conselheiro Eduardo Della Manna (SECOVI) elogiou a
32 apresentação e ressaltou que a Cota Ambiental é um avanço e que poderiam ser desenvolvidas
33 mais simulações em projetos já realizados. Perguntou qual é a relação entre este instrumento e
34 os grandes projetos de reestruturação urbana como Operações Urbanas e quais são os
35 incentivos para os proprietários que alçarem a pontuação máxima nos critérios de avaliação.
36 Propôs que fossem estudados projetos de requalificação no entorno dos rios como pequenas
37 Operações Urbanas como forma de enfrentar os desafios ambientais. **5)** O Conselheiro Luiz
38 Carlos Costa (Movimento Defesa São Paulo) destacou que trata-se de uma proposta muito

**Ata da 2ª Reunião da Comissão Interna do CMPU de Acompanhamento dos
Trabalhos Técnicos do Processo de Revisão Participativa da Lei de Parcelamento, Uso
e Ocupação do Solo**

39 bem encaminhada; observou ainda que a norma edilícia não resolve plenamente as questões
40 ambientais e que deve-se atentar para que se apresentem graus de exigências distintos em
41 função das diferentes situações urbanas, especialmente em áreas em que predominam lotes
42 pequenos e autoconstruídos, deste modo evita-se socializar o ônus com aqueles que
43 apresentam situações de maior vulnerabilidade. **6)** O secretário executivo Fernando Túlio Salva
44 Rocha Franco fez um adendo informando que o documento entregue aos presentes pelo
45 Conselheiro Luiz Carlos Costa constará em anexo à presente ata. **7)** Fernando Martines (ouvin-
46 – CTLU) parabenizou pela apresentação realizada e ressaltou que a solução das questões
47 ambientais estão para além das possibilidades de ação da Cota Ambiental e que precisa-se
48 considerar a dificuldade em se colocar em prática atualmente parâmetros como as piscininhas.
49 **8)** O conselheiro Ricardo Yazbek (SECOVI) falou que tal proposta é entusiasmante, disse que
50 encaminhará um estudo a respeito da permeabilidade do solo que demonstram os problemas de
51 sua impermeabilização, sugeriu que sejam desenvolvidas propostas para incentivar a
52 descontaminação de solos por meio da preferência na tramitação destes projetos, observou que
53 outras cidades pelo mundo adotam esta solução como forma de benefício. **9)** Aparecida Regina
54 Lopes Monteiro (Associação de Moradores – Técnica Convidada) questionou sobre a relação
55 entre o a Cota Ambiental, os Eixos de Estruturação da Transformação Urbana e a Macroárea de
56 Estruturação Metropolitana. Observou que se precisa atentar que quanto mais se exige na
57 legislação maior a dificuldade de fiscalização; demonstrou preocupação com relação à altura dos
58 lençóis freáticos e questionou se não seria possível criar uma camada específica no zoneamento
59 para as ZER, assim como foi feito com a Cota. **10)** Luiz Alexandre Lara (Central Sindical –
60 Técnico Convidado) elogiou a apresentação; na sequência falou da importância central do poder
61 público no enfrentamento das questões estruturantes para o meio ambiente, como a
62 macrodrenagem, e observou que trata-se de um desafio de escala metropolitana que depende
63 de uma articulação interinstitucional. Levantou que poder-se-ia cotejar estudos históricos sobre
64 o tema com a situação atual. **11)** Daniel Todtmann Montandon (SMDU/DEUSO) agradeceu as
65 contribuições feitas. Fez considerações sobre a prerrogativa da responsabilidade do poder
66 público, assegurando também os encargos dos particulares na participação do projeto, objeto da
67 Cota Ambiental. Discorreu sobre a importância de que seja desenvolvida uma estratégia de
68 fiscalização ativa, inclusive mediante articulação com o sistema de monitoramento do uso e
69 ocupação do solo. Ponderou a respeito da aplicação da Cota em ZER, disse que parte destas
70 áreas estão em conformidade com os parâmetros ambientais desejados, havendo então uma
71 preocupação com aquelas que ainda não estão. **12)** Patrícia Marra Sepe (SMDU) destacou que
72 para o estabelecimento da pontuação mínima foi definido um lote paradigma em estágio de pré-
73 urbanização, apresentou questões relativas aos efeitos cumulativos da microdrenagem em
74 conjuntos de lotes de pequeno porte. Relatou que estão sendo feitos estudos para verificar a
75 viabilidade de incentivos econômicos para aplicação da Cota. **13)** Fernando Martines (ouvin-
76 CTLU) destacou sua preocupação com a aplicação nos menores lotes e com o aprimoramento do

**Ata da 2ª Reunião da Comissão Interna do CMPU de Acompanhamento dos
Trabalhos Técnicos do Processo de Revisão Participativa da Lei de Parcelamento, Uso
e Ocupação do Solo**

77 sistema de fiscalização; relatou que mesmo em ZERs os proprietários querem preservar e
78 ampliar as áreas verdes, usualmente não atuam diretamente para que isso ocorra desejando
79 que o vizinho o faça; ponderou que é importante enfrentar essa mudança de cultura para
80 valorizar o meio ambiente. **14)** Luiz Alexandre Lara (Central Sindical – Técnico Convidado)
81 pronunciou-se sobre a importância dos diálogos regionais para enfrentar os desafios inerentes à
82 rede hidrográfica da região metropolitana. **15)** O Conselheiro Luiz Carlos Costa (Movimento
83 Defenda São Paulo) falou que há dificuldade de compreensão na interpretação dos mapas por
84 conta da escala, mas que tratando-se de uma etapa inicial de trabalho tal questão pode ser
85 compreendida. Explicou os motivos da entrega da carta à Comissão e afirmou que é preciso
86 determinar como o zoneamento irá lidar com as transformações dos Eixos de Estruturação da
87 Transformação Urbana. Destacou que é necessário explicitar com maior clareza o que se quer
88 para a revisão do zoneamento e que não se pode vir com um “prato feito”. **16)** O Conselheiro
89 Ricardo Yazbek (SECOVI) teceu considerações sobre as premissas inerentes ao Plano Diretor de
90 se estabelecer parâmetros gerais para o regramento da política de desenvolvimento urbano.
91 **17)** O Conselheiro Eduardo Della Manna (SECOVI) sugeriu que seja estabelecido incentivo para
92 utilização de sobressolo mantendo a fachada ativa no andar térreo, eliminando então o uso de
93 subsolos. **18)** Daniel Todtmann Montandon (SMDU/DEUSO) enfatizou que conforme o processo
94 de revisão avance os incentivos serão objeto de discussão e que nesse atual momento é de
95 suma importância debater a lógica e as estratégias para a revisão da Lei de Parcelamento, Uso e
96 Ocupação do Solo. Agradeceu a participação da Equipe. **20)** O Secretário Executivo Fernando
97 Túlio Salva Rocha Franco informou que o próximo encontro previsto para discussão da revisão
98 da Lei do Zoneamento se dará no dia 30/09/2014, em que o pleno do CMPU e do CTLU estão
99 convocados e que a pauta já enviada aos membros traz os informes das Comissões Internas de
100 Acompanhamento dos Trabalhos Técnicos e do Processo Participativo e que, neste encontro,
101 será discutida a proposta de revisão bem como o calendário e principais ações do processo
102 participativo. Na sequência apresentou o calendário e as principais etapas do processo de
103 revisão participativa. Ressaltou que será disponibilizado um Caderno de Propostas de Revisão,
104 objeto de discussões públicas em oficinas das 32 Subprefeituras e que, em seguida, será
105 publicada uma Minuta de Projeto de Lei a ser debatida novamente com a sociedade tanto em
106 audiências públicas como por meio da internet. **Encerramento:** Nada a mais a ser tratado, a
107 reunião foi encerrada pelo Secretário Executivo às 12h20m. A reunião foi secretariada por
108 Fernando Túlio Salva Rocha Franco, Secretário Executivo do Conselho Municipal de Política
109 Urbana que lavrou a presente ata que segue assinada pelos presentes à reunião. **Demais**
110 **presentes:** Patrícia Marra Sepe (Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano – SMDU);
111 Fernando Martines (CTLU); Lucila Falcão Pessoa Lacrete (CMPU). **Ausentes:** Associação
112 Paulista de Empresários de Obras Públicas - APEOP (JUSTIFICADA), Sindicato da Indústria da
113 Construção Civil do Estado de São Paulo – SINDUSCON), Conselho de Arquitetura e Urbanismo
114 de São Paulo – CAU/SP), Movimento de Moradia com atuação no âmbito municipal (Técnico

Conselho Municipal de Política Urbana – CMPU

**Ata da 2ª Reunião da Comissão Interna do CMPU de Acompanhamento dos
Trabalhos Técnicos do Processo de Revisão Participativa da Lei de Parcelamento, Uso
e Ocupação do Solo**

115 Convidado); Universidade São Paulo - FAU/USP (JUSTIFICADA), Universidade Presbiteriana
116 Mackenzie (JUSTIFICADA) e Representantes Macrorregionais.

Secretária Municipal de Desenvolvimento Urbano - SMDU

Fernando Túlio Salva Rocha Franco – Secretário Executivo CMPU

Assinatura: _____

Daniel Todtmann Montandon – Diretor do Departamento de Uso e Ocupação do Solo - DEUSO

Assinatura: _____

COMISSÃO INTERNA DO CMPU

I. Setores Econômicos

Produção Imobiliária

Ricardo Yazbek – Sindicato das Empresas de Compra, Venda, Locação e Administração de Imóveis de São Paulo – SECOVI-SP

Assinatura: _____

Eduardo Della Manna – Sindicato das Empresas de Compra, Venda, Locação e Administração de Imóveis de São Paulo – SECOVI-SP

Assinatura: _____

II. Setores Profissionais

Central Sindical de trabalhadores com atuação na cidade de São Paulo

Luiz Alexandre Lara – Federação Nacional dos Urbanitários – FNU (Técnico convidado)

Assinatura: _____

III. Movimentos Sociais

Associação de Moradores com atuação em âmbito municipal cadastrados na SMDU

Aparecida Regina Lopes Monteiro – Associação Amigos do Brooklin Novo – SABRON (Técnica Convidada)

Assinatura: _____

Empresa, entidade ou ONG da área de Desenvolvimento Urbano

Luiz Carlos Perilo Costa – Movimento Defesa São Paulo

Assinatura: _____

Conselho Municipal de Política Urbana – CMPU

**Ata da 2ª Reunião da Comissão Interna do CMPU de Acompanhamento dos
Trabalhos Técnicos do Processo de Revisão Participativa da Lei de Parcelamento, Uso
e Ocupação do Solo**

Anexo I

Algumas questões para esclarecer o caminho a percorrer
na direção da lei de uso do solo

Tendo em vista as considerações anteriormente apresentadas sobre o trabalho que ora se inicia visando produzir a lei de uso do solo, julgamos importante que a coordenação dos trabalhos explicita os objetivos, diretrizes e metodologia que pretende adotar, impossíveis de serem esclarecidos tanto nas fichas incompletamente preenchidas como nos diminutos mapas produzidos em escala inadequada e ilegível.

Para objetivar esses esclarecimentos gostaríamos de checar se a perspectiva que temos do trabalho, sintetizada nos itens seguintes, **coincidem ou não e porque** com a orientação que será adotada pelo Executivo.

- Para se dar clareza e segurança à população e empresas instaladas nas diferentes partes do território urbano, será indispensável formular um planejamento do uso do solo o mais possível adequado às peculiaridades físicas e funcionais de cada zona e que atenda às necessidades e aspirações dos cidadãos e comunidades nelas instalados.
- Para tanto não basta definir índices de aproveitamento elevados para os empreendimentos sem que se adotem estratégias que evitem a continuidade dos efeitos gerados pelo boom imobiliário da última década, tais como a expulsão de moradores e usuários de menores níveis de renda para localizações mais distantes e desequipadas, a obsolescência forçada de conjuntos urbanos mistos de classe média, passíveis de melhorias e recuperação, o congestionamento dos sistemas de transportes de maior capacidade ou ainda o desaparecimento de condições ambientais sustentáveis.
- O adensamento proposto pelo PDE 2014 para grande parte da cidade precisa ser complementado com outras medidas estruturais de controle do uso do solo, associado ao planejamento de um sistema de transportes de alta capacidade fruto da ação conjunta de todos os órgãos públicos estaduais e municipais do setor, com base no qual seja possível calcular a capacidade de suporte por grandes áreas (departamentos) e definir o potencial construtivo variável de cada zona.

Conselho Municipal de Política Urbana – CMPU

**Ata da 2ª Reunião da Comissão Interna do CMPU de Acompanhamento dos
Trabalhos Técnicos do Processo de Revisão Participativa da Lei de Parcelamento, Uso
e Ocupação do Solo**

Continuação do Anexo I

- O uso do solo de cada zona terá de ser definido levando-se em conta a realidade do uso do solo dos diferentes bairros e as prerrogativas dos cidadãos e comunidades de permanecer e melhorar as vantagens das localizações urbanas que conquistaram, o que implicaria para o poder público em limitar a expansão de empreendimentos verticalizados e elitizados que mais interessam a lucratividade imediata dos empreendedores. Assim sendo as normas de uso do solo por zonas definiria tanto as áreas a preservar com padrões mistos predominantemente horizontais que atendem a classes médias, como as áreas que conteriam padrões inovadores adensados voltados a demandas especiais do mercado.
- O planejamento do uso do solo por zonas comuns, teria ainda de considerar elementos estruturais das regiões em que se situam, tais como zonas residenciais de diferentes tipos, pólos de comércio, serviços, empregos e vida social, áreas industriais e atacadistas, além de zonas especiais que complementariam ao nível local as já definidas no PDE 2014, em especial as ZEIS, destinados à habitação de interesse Social e as ZEPAM reservadas para fins de preservação ambiental. Tendo ainda em vista que esses elementos já contaram no Planos regionais aprovados pela lei 13.885/2004 com definições mapeadas resultantes de estudos e debates com participação popular (ver artigos 96, 97, 101, e especialmente o art 108 e seu reatamento territorial nos planos regionais), torna-se agora necessário para a compreensão da nova proposta de zoneamento explicitar as razões das alterações e omissões importantes ora propostas para o novo zoneamento que substituirá a lei de 2004.
- Considerando que o PDE 2014 propõe a criação de eixos adensados ao longo de alguns meios de transportes coletivos que cruzam os bairros existentes será fundamental que as zonas locais sejam instituídas de forma coerente e flexível tanto nas áreas contidas nestes eixos como nas zonas vizinhas e próximas. Desta forma haverá de se rever a proposta de implantação mecânica e automática de zonas adensadas rígidas que não se coadunariam nem com o uso do solo existente nesses eixos, nem com o planejamento realista das zonas comuns que as cercariam.

No aguardo de seus esclarecimentos vimos solicitar que o presente seja distribuído a todos os membros do CMPU e sua apresentação conste em ata desta reunião..

Com nossos protestos de estima e consideração

Luiz Carlos Costa Membro titular do Conselho Municipal de Política Urbana