

	Autor	Contribuição
1	Daniel Todtmann Montandon Coordenador do Curso de Arquitetura e Urbanismo da UNINOVE	<p>Menciona que em um dos cursos promovidos pela instituição a que pertence, os estudantes se debruçam sobre as aprovações/licenciamento de prédios icônicos à luz da nova legislação. A partir disso, verificam como as normas avançaram e prédios famosos precisariam hoje de mais áreas permeáveis, reservatórios e áreas verdes, por exemplo, para serem aprovados. Acrescenta que seu departamento estaria preparando debates e nota técnica para enviar na fase de propostas. Entende que as regras que existem hoje para empreendimentos foram alteradas em 2016, em razão da Lei do Zoneamento. Fala sobre o que foi dito acerca de ilhas de calor e sustentabilidade, na audiência sobre Meio Ambiente e Mudanças Climáticas. Entende que o instrumento da cota ambiental enfrenta esta questão, razão pela qual disse não ser razoável não se analisar a cota ambiental unicamente por este instrumento estar previsto na Lei de Zoneamento. O mesmo raciocínio valeria para o parcelamento do solo, com relação à mudança da regra referente ao pavimento térreo com a rua. Os empreendimentos aprovados à luz do PDE 2014 tem fachada ativa, eliminando os condomínios murados. Isso, reforçado pela Lei do Zoneamento de 2016, por meio do lote máximo. Por esta razão, se faz necessário pensar de forma integrada as legislações que tem interface com o PDE. Regras do Eixo de Estruturação e Transformação Urbana (EETU) hoje se aplicam/ sobrepõe às regras de Zona de Estruturação Urbana (ZEU), sem que haja revogação de uma pela outra. Assim, se a cidade for adensar, ela deve adensar de forma sustentável e o PDE direcionou isso para próximo ao transporte público. Não sendo simplesmente adensar para perto de metrô, mas mudar a chave da matriz de mobilidade urbana para uma sustentável. Entende ser relevante avançar na análise de origem e destino específica. Assevera que muito se falou de Pinheiros e que lá se aumentou muito o número de viagens não motorizadas em função do metrô, sendo fundamental verificar o incremento do número de viagens e o referido adensamento. Acerca do adensamento demográfico dos eixos, afirma ser possível verificar o adensamento prospectivo colocado. E ainda, analisar a composição familiar dessa renda que adquiriu os imóveis construídos, a fim de que se chegue a uma composição do adensamento potencial. Parcerias com a ENEL (concessionária de energia elétrica) ou Sabesp (concessionária de água) poderia demonstrar se imóveis estão vazios ou habitados, além de auxiliar na análise da densidade demográfica. É imperioso analisar as externalidades positivas e negativas geradas pelas regras do eixo, isso para fins da fase atual - que é a de diagnóstico.</p>

	<p>Daniel Todtmann Montandon Coordenador do Curso de Arquitetura e Urbanismo da UNINOVE</p>	<p>Há diversas condicionantes para que o adensamento nos eixos possa acontecer, e algumas das reclamações feitas seriam resolvidas pelas condicionantes já previstas, por exemplo: cota ambiental, controle do gabarito em função da elevada declividade, controle de gabarito ao redor de vilas, incidência do Código Florestal (manutenção das restrições em áreas de APP), prevalência de restrições impostas pelo tombamento/ tráfego aéreo, afastamento lateral do Código de Obras, obrigatoriedade de fruição pública (fachada ativa e limite de vedação de muros para lotes entre 10.000m² e 20.000m²), enquadramento e polo gerador de tráfego, incidência da outorga onerosa, incidência da cota de solidariedade, e ainda destinação de área pública (conforme Lei de parcelamento do Solo). Isso precisa ser esclarecido quando da discussão acerca do adensamento dos Eixos, sob pena de deixar a discussão empobrecida. Só 3% da área total do município que pode ter esse adensamento. Consoante o diagnóstico, aponta um adensamento na Macroárea de Urbanização Consolidada, e nesse local o adensamento estava previsto. A questão não é estar crescendo para dentro e adensando nessas áreas, mas adensar apenas para alta renda. As periferias estariam cada vez mais para fora e isso não é um problema do eixo, mas uma questão de instrumentos e políticas de habitação.</p>
2	<p>Lorryne Rosa Gerente de Assuntos Institucionais da ABRASCE</p>	<p>Fala sobre contribuição inserida na primeira rodada da plataforma Participe + (em 2021). Informa que são 12 (doze) itens com sugestões de alteração da legislação. Questiona se seria necessário enviar novamente e faz um apelo especial em relação à questão dos estacionamentos. Tal como o diagnóstico demonstrou, a ABRASCE também possui levantamentos que ilustram que as pessoas estão utilizando mais ciclovias, transporte público e andando a pé, o que impacta de forma significativa nos estacionamentos dos shoppings centers. A Associação abarca 60 shoppings que gostariam de ter mais áreas para crescer, no entanto eles não têm mais áreas e potencial construtivo para isso. Segundo apontou, o desafio seria utilizar as áreas ociosas, sendo certo que os estacionamentos seriam os responsáveis por áreas ociosas nestes empreendimentos. Há estacionamentos entre 50% e 60% vago, que só lotam no dia das mães e Natal. Destarte, poderiam gerar mais emprego, renda e impostos ao viabilizar lojas nessas áreas. Afirma que seria importante utilizarem a ABL (áreas brutas locáveis) do estacionamento para novas lojas, se comprometendo a cumprir as exigências estabelecidas e tirar novas certidões. Para novos shoppings e expansões isso já é realidade, hoje já é possível utilizar um cálculo para uma vaga para cada 50 metros quadrados, mas para os estacionamentos antigos não. Pede em nome do setor que isso seja avaliado, e reforça que o material com os estudos foi devidamente enviado.</p>

3	<p>Daniel Rosa Coordenadoria de Planejamento e Desenvolvimento Urbano (CPDU) da Subprefeitura São Mateus</p>	<p>Verifica que em muitos locais há sobreposição de zoneamento, e isso gera problemas para quem está tentando aprovar empreendimentos. Além disso, destacou como um problema sério a questão das ocupações em áreas rurais. Afirma que no bairro de São Mateus têm mais de 188 ocupações, e não há infraestrutura para atender essa população. Denunciou que a ENEL e a SABESP estão fazendo ligações sem autorização. A própria ENEL está fazendo a denominação das ruas, sem a licença da administração pública. Menciona que a fachada ativa está gerando muitas dúvidas na hora da aprovação. Quanto à outorga onerosa, cita que muitos deixaram de fazer a anistia em razão da necessidade do custo da outorga. Nesse quesito, a outorga, em sua visão, estaria prejudicando as pessoas de baixa renda que não poderiam pagá-la na região da periferia. A Subprefeitura está sem plano e apoio para explorar seus potenciais turísticos e dar conta das inúmeras exigências (população de baixa renda, zeladoria e áreas de risco).</p>
4	<p>Mariana Rolim Coordenação do Curso de Arquitetura e Urbanismo da Universidade Anhembi Morumbi - Campus Mooca</p>	<p>Reforçou a importância de avaliar e monitorar a questão do adensamento próximo de grandes corredores de transporte. A Mooca está entre a linha férrea e a Radial Leste, uma área com proposta de adensamento, entendendo ser imperioso analisar como isso se relaciona com um tecido urbano histórico. Destacou a necessidade de pensar em particular áreas com ocupação mais antiga como a Mooca, Penha e centro histórico de Santo Amaro. Outrossim, questionou como essas áreas envoltórias, podem aparecer no Plano Diretor. Conforme apresentado no vídeo, em relação aos instrumentos para proteção de patrimônio cultural, pergunta se não seria importante discutir a demarcação de zonas envoltórias nesses espaços, regulando o adensamento destas importantes áreas da cidade. Informa que possuem laboratórios de pesquisa, estudos e muitos dados para compartilhar, tanto para o monitoramento quanto em relação à qualificação de dados já existentes no GEOSAMPA.</p>
5	<p>Daniel Rosa Coordenadoria de Planejamento e Desenvolvimento Urbano (CPDU) da Subprefeitura São Mateus</p>	<p>Considerou que as ligações geram dividendos para as empresas de saneamento e eletricidade, porém não traz nenhuma arrecadação para a municipalidade uma vez que o local não está cadastrado formalmente. Tratando da outorga onerosa, esclarece que quanto mais metros quadrados se constroem, menos se cobra, e quando ultrapassa o coeficiente de aproveitamento (CA) básico o preço fica realmente mais alto. Desse modo, vale estudar a anistia com a outorga onerosa, pois dentro do déficit habitacional incluem-se também as unidades não regularizadas. Ao regularizar unidades habitacionais, automaticamente se diminui o déficit.</p>

6	<p>Daniel Todtmann Montandon Conselheiro da FACESP, Conselheiro Participativo Municipal da Casa Verde/ Limão/ Cachoeirinha, membro do CMPU pela Macrorregião Norte 2</p>	<p>Menciona que a prática demonstra que projetos urbanos não têm sido eficazes quando tentam extrapolar os lotes e considerar as quadras, por ex., a Ação Direta de Inconstitucionalidade (ADIn) da Lei de Uso e Ocupação do Solo (LPUOS) excluiu a possibilidade de flexibilizar parâmetros em órgão colegiado, por ato administrativo. Afirmou que a jurisprudência caminha para assegurar a segurança jurídica, e sugeriu um evento para melhor discutir o assunto. Disse que o debate é amplo, mas revisão agora é de ajustes em escala menor, apenas no essencial. Não deveria alterar mapas de zonas e questões de zoneamento. Informa que existe uma articulação entre as Universidades para o Fórum São Paulo 2022 refletir sobre a revisão do PDE. Entende que a pandemia acentuou as desigualdades, que devem ser enfrentadas, inclusive no campo da regulação dos instrumentos, além da ação governamental. Considera que há respostas para a pandemia que se dão de forma programática, alocando subsídios e há questões que se solucionam nos instrumentos (regulação). Sustentou, igualmente, que a produção imobiliária, pela estratégia do PDE, deveria ocorrer nos Eixos, nos territórios de PIUs e por benefícios dispersos no território para construção de Habitação de Interesse Social (HIS). Os Projetos de Intervenção Urbana (PIU) não aconteceram, por questões litigiosas em juízo, estando estas suspensas. Sobraram Eixos e benefícios dispersos. Nos eixos, cita que realmente não tem sido expressivo o avanço para moradia social, apesar do recorde de aprovação de produção privada. O adensamento do eixo está se mostrando para uma renda mais alta e isso precisa ser analisado. Afirma que houve produção de moradia pelo mercado para HIS, porém questiona se isso está combatendo o déficit habitacional existente. Apresenta reflexão sobre possível ajuste da faixa de renda de HIS 1 e 2; modulação da cota de solidariedade, aumento do número de ZEIS, aumento da moradia social juntamente às estratégias dos eixos; que ajustes seriam necessários nos instrumentos urbanísticos para combater as desigualdades identificadas.</p>
7	<p>Mariana Rolim Coordenação do Curso de Arquitetura e Urbanismo da Universidade Anhembi Morumbi - Campus Mooca</p>	<p>Reforça que se trata de fase de diagnóstico e que esta revisão intermediária não é um momento de mudanças drásticas, mas que as avaliações são oportunidades de discutir. Ainda que certos assuntos não sejam para agora, é interessante refletir sobre o que se pode fazer hoje para resolver; o que em parceria pode ser feito desde já mesmo que demande alteração futura. Comentou sobre as informações do GEOSAMPA, dizendo que claramente temos dados, mas eles não podem ficar perdidos. Afirma que há oportunidade de fazer a integração de ferramentas que estão atualmente separadas. Levando em conta essa fase de ajustes, questiona como a Lei do retrofit pode se inserir nas ações previstas no PDE.</p>