

6º Simpósio Brasileiro de Construção Sustentável

set/2013

**Oportunidades para estímulo ao retrofit na cidade de
São Paulo**

como fazer acontecer?

CONCEITOS

“Retrofit é a troca ou substituição de componentes ou subsistemas específicos de um edifício que se tornaram inadequados ou obsoletos, seja pelo passar do tempo, ou em função da evolução tecnológica ou de novas necessidades dos usuários.”

“Reabilitação de edifícios é uma ação que pode envolver atividades de restauro, manutenção, alteração, retrofit, reparo ou reforma visando dotar o edifício de atributos econômicos ou funcionais equivalentes aos exigidos a um edifício novo para o mesmo fim.”

Profa. Denise Duarte

Coordenadora do LABAUT - Laboratório de Conforto Ambiental e Eficiência Energética – FAUUSP

LEGISLAÇÃO

X

RETROFIT E REABIITAÇÃO

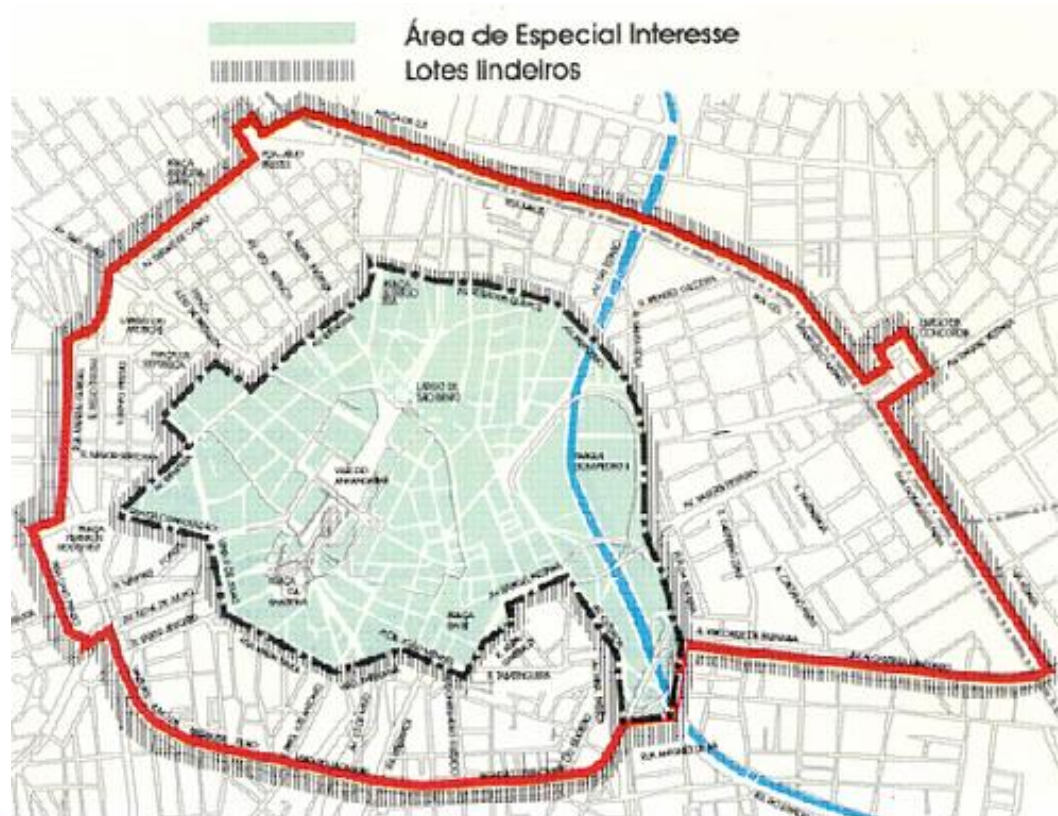
LEGISLAÇÃO DE SÃO PAULO

Operação Urbana Centro (Lei 12.349 de 1997)

- “visa a requalificação urbana buscando estimular investimentos nessa área específica, que está consolidada desde meados do século XX e possui a maior densidade construtiva da cidade.”

LEGISLAÇÃO DE SÃO PAULO

Operação Urbana Centro (Lei 12.349 de 1997)



LEGISLAÇÃO DE SÃO PAULO

Operação Urbana Centro (Lei 12.349 de 1997)

- incentivos à:
 - produção de **novas edificações**
 - à regularização de imóveis
 - à **reconstrução e reforma das edificações existentes** para sua adequação a novos usos
- estímulos e benefícios para atrair os investidores na construção
 - habitações (CA=6)
 - hotéis de turismo (CA=6+2+4)
 - edifícios garagem (CA=6),
 - destinados à cultura, à educação e ao lazer (não computável)

LEGISLAÇÃO DE SÃO PAULO

Operação Urbana Centro (Lei 12.349 de 1997)

- objetivos: ...
 - incentivar o aproveitamento adequado dos imóveis, considerada a infra-estrutura instalada
 - incentivar a preservação do patrimônio histórico, cultural e ambiental urbano
 - ampliar e articular os espaços de uso público
 - iniciar um processo de melhoria das condições urbanas e da qualidade de vida da área central da cidade, especialmente dos moradores de habitações subnormais
 - reforçar a diversificação de usos na área central da cidade, incentivando o uso habitacional e atividades culturais e de lazer...

LEGISLAÇÃO DE SÃO PAULO

Operação Urbana Centro (Lei 12.349 de 1997)

Mediante contrapartida financeira, poderão ser aceitas

- modificações de índices urbanísticos
- de características de uso e ocupação do solo
- de disposições do Código de Obras e Edificações ...

As modificações referentes ao COE não poderão incorrer em prejuízo das condições de estabilidade, segurança e salubridade das edificações e equipamentos

LEGISLAÇÃO DE SÃO PAULO

Código de Obras e Edificações COE (Lei 11.228 de 1992)

LEGISLAÇÃO DE SÃO PAULO

Código de Obras e Edificações COE (Lei 11.228 de 1992)

REFORMA: obra que implicar em uma ou mais das seguintes modificações, com ou sem alteração de uso: área edificada, estrutura, compartimentação vertical, volumetria

PEQUENA REFORMA: reforma com ou sem mudança de uso na qual não haja supressão ou acréscimo de área, ou alterações que infrinjam as legislações edilícia e de parcelamento, uso e ocupação do solo

RECONSTRUÇÃO: obra destinada à recuperação e recomposição de um a edificação, motivada pela ocorrência de incêndio ou outro sinistro fortuito, mantendo-se as características anteriores

LEGISLAÇÃO DE SÃO PAULO

Código de Obras e Edificações COE (Lei 11.228 de 1992)

REPARO: obra ou serviço destinados à manutenção de um edifício, sem implicar em mudança de uso, acréscimo ou supressão de área, alteração da estrutura, da compartimentação horizontal ou vertical, da volumetria, e dos espaços destinados à circulação, iluminação e ventilação

RESTAURO OU RESTAURAÇÃO: recuperação de edificação tombada ou preservada, de modo a restituir-lhe as características originais

LEGISLAÇÃO DE SÃO PAULO

Código de Obras e Edificações COE (Lei 11.228 de 1992)

Reforma com mudança de uso em edificação com comprovada existência regular em período de 10 anos, podem ser aceitas, **para a parte existente** e a critério da PMSP, soluções que, por implicações de caráter estrutural, não atendam integralmente às disposições previstas **na LOE ou na LPUOS** relativas a **dimensões e recuos**, desde que não comprometam a salubridade nem acarretem redução da segurança.

LEGISLAÇÃO DE SÃO PAULO

PDE e LUOS (Lei 13.340 de 2002 e 13.885 de 2004)

LEGISLAÇÃO DE SÃO PAULO

PDE e LUOS (Lei 13.340 de 2002 e 13.885 de 2004)

- ZEIS 3 na área central
 - Produção de HIS e HMP
 - incentivos de CA e
 - dispensa ou desconto na outorga onerosa

- Manteve a OUC

LEGISLAÇÃO DE SÃO PAULO

Revisão do PDE (2013)

LEGISLAÇÃO DE SÃO PAULO

Revisão do PDE (2013)

- Mantém (perímetro da OUC) o direito de utilização dos parâmetros de uso e ocupação do solo de edifício demolido, inclusive recuos e alinhamento, caso discrepantes dos fixados na legislação de uso e ocupação do solo vigente e no PDE
 - dispensa de pagamento de outorga onerosa de potencial construtivo adicional
 - destinação do pavimento térreo a áreas de fruição pública e a atividades não residenciais de âmbito local, com acesso para a via pública
 - previsão de no máximo, o número de vagas de garagem originalmente existentes no edifício demolido

LEGISLAÇÃO DE SÃO PAULO

Revisão do PDE (2013)

- Mantém benefícios das ZEIS 3 para EHIS
 - CA = 4
 - dispensa de outorga
 - reforma de prédios existentes com parecer da CAEHIS

SÃO PAULO

DOMICÍLIOS VAGOS SEGUNDO CENSO DO IBGE			
ANO	TOTAL DE DOMICÍLIOS	DOMICÍLIOS VAGOS	% / TOTAL
2000	2.984.415	420.327	14,08
2010	3.574.286	233.043	6,52

SÃO PAULO

Mais de 30 imóveis ocupados por movimentos populares por moradia

Produção de mais de 20 mil moradias no Casa Paulista (Parceria Prefeitura e Estado)

Como fazer acontecer?

Como fazer acontecer?

Legislação específica sobre REABILITAÇÃO e RETROFIT DE EDIFÍCIOS

Objetivos

- Garantir a função social da propriedade urbana (utilização dos imóveis subutilizados)
- Estimular o melhor aproveitamento da área central da cidade (x expansão)
- Requalificar o espaço urbano privado e público
- Preservar a memória e a história da cidade
- Redução dos impactos ambientais da construção nova
- Melhoria das condições de conforto e adequação às necessidades de uso

Como fazer acontecer?

Legislação específica sobre REABILITAÇÃO e RETROFIT DE EDIFÍCIOS

Alguns conteúdos

- Prazos e procedimentos mais rápidos para o licenciamento
- Procedimento diferenciado junto ao Conpresp e Condephaat
- Garantia de adaptação às condições de segurança de uso e acessibilidade
- Possibilidade de ampliação (justaposição e sobreposição)
- Parâmetros e índices específicos
- Soluções de sustentabilidade

Como fazer acontecer?

Condições de viabilidade imobiliária de mercado

(x MCMV)

Como fazer acontecer?

Casos em andamento

Av. Ipiranga Retrofit para HMP



Av. São João
Reforma para HIS, HMP,
com banco e estacionamento



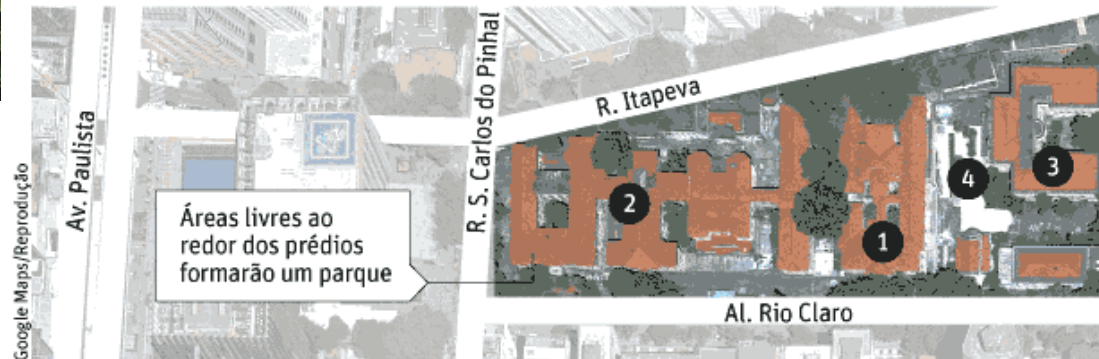


Hospital Matarazzo Reabilitação para Hotel e Complexo Cultural

Restauro da edificação
tombada e
construção de novas
edificações

DE HOSPITAL A HOTEL DE LUXO

Projeto do grupo Allard para a área do Umberto Primo, na Bela Vista



1 Antiga maternidade. Aqui ficará o "hotel palácio" (categoria seis estrelas), assinado pelo francês Philippe Starck

2 Área do antigo hospital de queimados. Abrigará a área comercial, com lojas de grife, comércio de luxo e restaurantes

3 Esqueleto de uma obra, será demolido para dar lugar a uma torre; nos primeiros andares, haverá um hotel cinco estrelas

4 Área livre. No subsolo, haverá teatros, cinemas e uma unidade do Centro Cultural Banco do Brasil

obrigada