

PROJETO DE LEI Nº , DE 2016
(Do Sr. Givaldo Vieira)

Altera a Lei 10.257, de 10 de julho de 2001, para dispor sobre contrapartidas a serem prestadas pelo beneficiário de outorga onerosa do direito de construir e de outorga onerosa pela alteração do uso do solo.

O Congresso Nacional decreta:

Art. 1º O art. 29 da Lei 10.257, de 10 de julho de 2001, passa a vigorar acrescido dos seguintes §§ 1º e 2º:

“Art. 29

§ 1º para os fins do disposto no “caput” deste artigo, o parcelamento do solo urbano, nele compreendidos os loteamentos, desmembramentos e condomínios urbanísticos, é considerado alteração de uso do solo.

Art. 2º A Lei 10.257, de 10 de julho de 2001, passa a vigorar acrescida do artigo 31-A :

Art. 31-A. Para construções ou parcelamentos do solo urbano, lei municipal específica poderá fixar, como a contrapartida a que se refere o “caput” dos artigos 28 e 29:

I – instalação de coberturas vegetadas (telhados verdes);

II – instalação de reservatórios para reaproveitamento de águas pluviais;

III – incorporação de sistema de geração fotovoltaica de energia elétrica;

IV – outra tecnologia ou solução construtiva não convencional que atue na preservação ambiental e uso racional dos recursos naturais.” (NR).

Art. 3º Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação

JUSTIFICAÇÃO

A tecnologia solar fotovoltaica para a produção de eletricidade já se encontra disponível e apresenta preços competitivos, decorrentes do desenvolvimento tecnológico e do ganho de escala obtido pela sua ampla disseminação por todo o mundo. A instalação dos painéis solares permite a geração de energia elétrica de forma limpa e sustentável, evitando o acionamento das dispendiosas e poluentes usinas termelétricas movidas a combustíveis fósseis. Adicionalmente, são evitados custos de transmissão e de distribuição, além de perdas elétricas, quando os painéis solares são instalados sobre a cobertura das edificações urbanas. No caso do Brasil, verifica-se ainda a vantagem da complementariedade da fonte solar com o regime hídrico de nossas hidrelétricas, pois é exatamente nos períodos de seca que a luz do sol está mais disponível.

Por sua vez, a incorporação de cobertura vegetal sobre os edifícios das cidades, formando os chamados “telhados verdes”, proporciona melhor isolamento térmico, o que reduz o acionamento de aparelhos de ar-condicionado, gerando economia de energia. Também melhora o isolamento acústico e, por conseguinte, o conforto daqueles que utilizam os imóveis. Os telhados verdes ainda beneficiam as cidades quando retêm parte da água das fortes chuvas, tornando mais suave o escoamento do fluxo pluvial. Por outro lado, as coberturas vegetais contribuem para reduzir o efeito ilha de calor nos centros urbanos, pois alteram, favoravelmente, os padrões de absorção da energia solar incidente.

Em termos mais concretos, pretende-se utilizar os instrumentos “outorga onerosa do direito de construir” e “outorga onerosa pela alteração de uso do solo”, regulados pelo Estatuto da Cidade, em seus artigos 28 e 29. Os mencionados instrumentos permitem que, consoante as regras do plano diretor, o direito de construir seja exercido acima do coeficiente de aproveitamento básico adotado e que o uso do solo seja alterado em relação a destinação original, sempre mediante contrapartida.

Diante dessa base legal, propõe-se que a contrapartida pela utilização dos instrumentos “outorga onerosa do direito de construir” ou “outorga onerosa pela alteração de uso do solo” possa envolver a exigência de instalação de tecnologias que atuem na preservação ambiental e uso racional dos recursos naturais, tais como reservatório para reaproveitamento de águas pluviais, telhados verdes e geração fotovoltaica de energia elétrica.

Ademais, pretende-se incorporar ao conceito “alteração de uso do solo” as atividades referentes ao parcelamento do solo urbano, que compreende os loteamentos, desmembramentos e condomínios urbanísticos, de forma a ampliar a utilização do instrumento, sem qualquer margem de dúvida.

A instalação de tecnologias verdes será um instrumento de reequilíbrio e justiça nas cidades, pois terá aplicação em construções e parcelamentos que excederem os coeficientes básicos adotados pelo Município.

Em suma, aquelas construções que possuírem maiores áreas ou maiores gabaritos do que os regularmente permitidos ou utilizarem o solo de forma não convencional, por tenderem a trazer maiores impactos ambientais, como maior impermeabilização do solo ou alteração mais significativa de microclimas, poderão ser submetidas a contrapartidas que envolvem a adoção de telhados verdes, reservatórios para aproveitamento de águas pluviais, geração fotovoltaica de energia ou outra solução construtiva que atue na preservação ambiental e uso racional dos recursos naturais.

A sua adoção será concretizada no âmbito das competências municipais próprias e segundo avaliação de conveniência e oportunidade desses entes, portanto sendo de caráter facultativo.

Ressalto que esse instrumento se baseia também quanto ao parâmetro populacional, visto que este já está incorporado na regulamentação dos instrumentos “outorga onerosa do direito de construir” e “outorga onerosa pela alteração do uso do solo”. Isso porque, conforme os arts. 28 e 29 da Lei 10.257/2001 (Estatuto da Cidade), é o plano diretor que deverá fixar as áreas nas quais o direito de construir poderá ser exercido acima do coeficiente de aproveitamento básico adotado e as áreas nas quais poderão ser permitidas alteração de uso do solo, mediante contrapartida a ser prestada pelo beneficiário. E o plano diretor, conforme § 1º do art. 182 da Constituição Federal, é exigido apenas para municípios com população superior a vinte mil habitantes.

A adoção dessa medida tende a municiar e estimular ainda mais os entes federativos, em especial os municípios brasileiros, na adoção de soluções condizentes com os princípios do desenvolvimento sustentável.

Consideramos os benefícios decorrentes do uso racional dos recursos que promoverão a preservação ambiental, apresentamos esta proposição, que pretende alterar o Estatuto das Cidades.

Sala das Sessões, em de agosto de 2016.

Deputado **GIVALDO VIEIRA**