



# Diário Oficial

CIDADE DE SÃO PAULO

Prefeito: **JOSÉ SERRA**

Ano 50

São Paulo, quinta-feira, 27 de janeiro de 2005

Número 18

## SECRETARIA GERAL PARLAMENTAR NÚCLEO TÉCNICO DE REGISTRO - SGP-4 463ª SESSÃO EXTRAORDINÁRIA 02/07/2004

Presidência dos Srs. Arselino Tatto e Celso Cardoso.  
- Secretaria do Sr. Toninho Paiva.

- Às 13h50min, com o Sr. Arselino Tatto na presidência, feita a chamada, verifica-se haver número legal. Estiveram presentes durante a sessão os Srs. Alcides Amazonas, José Nogueira, Antonio Carlos Rodrigues, Antonio Paes - Baratão, Antonio Salim Curiati, Atilio Francisco, Augusto Campos, Beto Custódio, Carlos Alberto Bezerra Jr., Carlos Apolinario, Carlos Giannazi, Carlos Neder, Celso Cardoso, Celso Jatene, Claudete Alves, Claudio Fonseca, Dalton Silvano, Domingos Dissei, Edivaldo Estima, Eliseu Gabriel, Erasmo Dias, Farhat, Flávia Pereira, Francisco Chagas, Gilberto Natalini, Gilson Barreto, Goulart, Humberto Martins, João Antônio, Jooji Hato, José Américo, José Ferreira dos Santos - Zelão, José Laurindo, José Olímpio, José Viviani Ferraz, Lucila Pizani Gonçalves, Manoel Cruz, Marcos Zerbini, Milton Leite, Myryam Athie, Nabil Bonduki, Odilon Guedes, Paulo Frange, Raul Cortez, Ricardo Montoro, Roger Lin, Rubens Calvo, Tita Dias, Toninho Campanha, Toninho Paiva, Wadih Mutran e William Woo. O Sr. Roberto Tripoli não compareceu à sessão. O Sr. Vanderlei Jangrossi encontra-se em licença.

O SR. PRESIDENTE (Arselino Tatto - PT) - Há número legal. Está aberta a sessão. Sob a proteção de Deus, iniciamos os nossos trabalhos.

Esta é a 463ª Sessão Extraordinária, da 13ª Legislatura, convocada para hoje, 2 de julho de 2004. Lembro aos Srs. Vereadores que a sessão está sendo gravada pela TV Câmara São Paulo e é transmitida, na íntegra, pelos canais 66, da TVA, e 13, da NET.

Passemos à Ordem do Dia.

ORDEM DO DIA

O SR. PRESIDENTE (Arselino Tatto - PT) - Passemos ao item 1º da pauta.

- PL 139/04, do Executivo. Estabelece normas complementares ao Plano Diretor Estratégico, institui os Planos Regionais Estratégicos das Subprefeituras, dispõe sobre o parcelamento, disciplina e ordena o uso e ocupação do Solo do Município de São Paulo. (EM REGIME DE URGÊNCIA). Fase da discussão: 2ª. Aprovação mediante voto favorável de 3/5 dos membros da Câmara. HÁ EMENDAS PARA LEITURA.

O SR. PRESIDENTE (Arselino Tatto - PT) - Há um requerimento de manutenção de posição cronológica apresentado pelo Vereador João Antônio, que será lido.

- É lido o seguinte:

MANUTENÇÃO DE POSIÇÃO  
CRONOLÓGICA ORIGINAL

Senhor Presidente,  
Requeiro, com base no art. 174, § 2º, do Regimento Interno, seja mantida a posição cronológica original do item 1 da Ordem do Dia.

Sala das Sessões, em

João Antônio

O SR. PRESIDENTE (Arselino Tatto - PT) - A votos o requerimento. Os Srs. Vereadores favoráveis permaneçam como estão; os contrários, ou aqueles que desejarem verificação nominal de votação, manifestem-se agora.

Tem a palavra, pela ordem, o nobre Vereador Dalton Silvano.

O SR. DALTON SILVANO (PSDB) - (Pela ordem) - Sr. Presidente, requeiro, na forma regimental, verificação nominal de votação.

O SR. PRESIDENTE (Arselino Tatto - PT) - É regimental o requerimento de V.Exa. A votos pelo processo eletrônico. Os Srs. Vereadores favoráveis votaram sim; os contrários, não.

- Feita a votação, sob a presidência do Sr. Arselino Tatto, verifica-se que votaram sim os Srs. Alcides Amazonas, Antonio Carlos Rodrigues, Antonio Paes - Baratão, Antonio Salim Curiati, Augusto Campos, Beto Custódio, Carlos Apolinario, Carlos Giannazi, Claudete Alves, Edivaldo Estima, Eliseu Gabriel, Flávia Pereira, Francisco Chagas, Goulart, Humberto Martins, João Antônio, Jooji Hato, José Américo, José Laurindo, José Nogueira, José Olímpio, José Viviani Ferraz, Lucila Pizani Gonçalves, Milton Leite, Nabil Bonduki, Odilon Guedes, Rubens Calvo, Tita Dias, Toninho Campanha e Toninho Paiva.

O SR. PRESIDENTE (Arselino Tatto - PT) - Votaram sim 30 Srs. Vereadores. Está aprovado.

Em discussão. Tem a palavra, para discutir, o nobre Vereador Nabil Bonduki.

O SR. NABIL BONDUKI (PT) - Sr. Presidente, Srs. Vereadores, é com prazer que venho debater e também apresentar, como relator desse projeto, um substitutivo. Gostaria de esclarecer aos Srs. Vereadores que a minha intenção é fazer este pronunciamento de trinta minutos e em seguida protocolar...

O SR. PRESIDENTE (Arselino Tatto - PT) - Um momento, nobre Vereador. Esta Presidência pede aos Srs. Vereadores que, por gentileza, façam silêncio no plenário e respeitem o Vereador na tribuna, para que não paire nenhuma dúvida sobre a lisura deste processo. Obrigado.

O SR. NABIL BONDUKI (PT) - Minha intenção é fazer este pronunciamento, apresentando o substitutivo que deverá estar sendo protocolado nesse período. Em seguida, vou pedir ao Sr. Presidente que faça a leitura do substitutivo para que a discussão possa se fazer com conhecimento de todos os Srs. Vereadores.

Também estão sendo distribuídos, neste momento, a todos os Srs. Vereadores um CD com o texto, de modo que este debate possa se fazer com a maior transparência, permitindo que esta Casa conheça o que estará em debate e poderá ser aprovado.

Quero iniciar dizendo que este é um projeto que há dez meses esta Câmara debate e que já teve duas versões, uma apresentada em agosto do ano passado e outra apresentada em março deste ano, exatamente o Projeto de lei 139/2004 que é objeto deste debate.

Afirmo, também, que não participei nesta Câmara de nenhum processo legislativo que tenha tido a amplitude deste. Foram realizadas nesse período 20 a 26 audiências públicas, sejam gerais, na Câmara Municipal, sejam regionais. As audiências regionais, na verdade, foram realizadas duas vezes, a primeira no segundo semestre do ano passado, e a segunda agora, durante o mês de junho. Deste modo, pudemos sistematizar 1.200 sugestões, propostas apresentadas por todos os segmentos da sociedade da cidade de São Paulo, pela sociedade civil, pelas entidades empresariais e profissionais, pelas associações de moradores, movimentos sociais, além de termos recebido sugestões de vereadores, urbanistas, etc. Essas propostas foram analisadas uma a uma. Se os Srs. Vereadores tiverem interesse, podemos depois disponibilizar quadros em que as propostas foram identificadas com o nome das pessoas que as fizeram, o objetivo, a justificativa, a região onde se situava a área, de modo que tudo aquilo que a Cidade, neste período, quis manifestar, pôde fazê-lo e pôde ter, senão a sua reivindicação atendida, pelo menos um retorno sobre aquilo o colocado.

Trata-se de um projeto, como todos sabem, de enorme importância para a Cidade, que visa a implementar o Plano Diretor da cidade de São Paulo, garantindo a partir de agora uma gestão, um planejamento descentralizado do Município. Pela primeira vez, os bairros da periferia de São Paulo, que nunca tinham recebido um zoneamento específico, passaram a recebê-lo a partir de um trabalho realizado pelas subprefeituras.

Também tivemos, com esse projeto, a oportunidade de rever uma lei que há 30 anos não era alterada e vai possibilitar ajustes importantes em relação ao desenvolvimento da Cidade. Há áreas que eram industriais, onde não se permitia atividades residenciais, que hoje não têm mais essa vocação. Há áreas que estão congeladas, que no zoneamento antigo eram as Z8; estavam esperando uma definição, e esperava-se que essa definição se desse num prazo curto, mas permaneceram trinta anos praticamente com seu desenvolvimento travado. Por exemplo, a região do entorno da Av. Tiradentes, região hoje muito central, com metrô, não podia sofrer transformação pelo fato de o zoneamento estar desatualizado.

Evidentemente, toda essa modificação, embora muito importante, vai exigir por parte da população de São Paulo, dos cidadãos, dos empreendedores, adaptação a uma nova dinâmica. Essa nova dinâmica pode causar, num primeiro momento, certo estranhamento, mas gradativamente a Cidade poderá conhecer a lei. Por isso estamos propondo no substitutivo um prazo de 120 dias para que a lei entre em vigor, a fim de que todos os interessados possam tomar amplo conhecimento de suas disposições mais importantes.

Também é importante dizer que em uma lei desse tipo, que está mexendo com o zoneamento, seria impossível não guardar relações com o zoneamento atual. Claro que há modificações, mas também há marcas do zoneamento atual. Uma marca importante, reforçada no substitutivo, uma vez que no projeto original não ficava tão explícito, é garantir aquilo que foi definido no Plano Diretor no que diz respeito aos coeficientes de aproveitamento básico ou coeficientes de aproveitamento gratuito nas antigas zonas que tinham maior potencial construtivo.

Na época do Plano Diretor, depois de uma longa discussão com toda a sociedade, definiu-se que as antigas zonas Z3, Z4, Z5, Z10 e Z12 passariam a ter o coeficiente básico 2. Isso aconteceu num processo de degelo: do 4 passou-se ao 2; primeiramente chegou-se ao coeficiente 3 em 2003, e, em 2004, ao coeficiente 2.

O substitutivo recoloca a questão no patamar que tinha sido definido no Plano Diretor, ou seja, nenhuma área Z-3, Z-4, Z-5, Z-10, Z-12 tem coeficiente básico abaixo de 2 e portanto ali pode se construir, no mínimo, esse patamar.

O patamar máximo é definido de acordo com a zona de uso definido na lei. A mesma coisa se coloca em relação às antigas Z-2, áreas que, pelo que o Plano Diretor definiu, poderiam atingir o coeficiente gratuito 2 para edifícios residenciais em determinadas condições. Isso, efetivamente é mantido no substitutivo que estamos, neste momento protocolando e em seguida passaremos ao conhecimento dos Srs. Vereadores.

Outro aspecto importante que diz respeito aos coeficientes, é que naquelas regiões antigas Z-2, que se transformaram em Zona Mista-1, ou seja zona mista de baixa densidade, embora se garanta o coeficiente de aproveitamento, foi definido um gabarito de até 15 metros, de certa forma, dando resposta, ou garantindo aquilo que se fez no debate, quando uma população de certa região optou por transformar uma antiga Z-2, numa Zona Mista-1. O que se queria era evitar a presença de prédios em altura. Isso ficou efetivamente garantido quando estabelecemos a Zona Mista-1, um patamar de gabarito máximo de 15 metros, mesmo se mantendo o coeficiente. Isso permitirá que surja nessas regiões uma tipologia habitacional que me parece de grande interesse da Cidade, prédios de quatro andares e de até 15 metros que permitem uma densidade média do ponto de vista construtivo, mas um gabarito controlado evitando que a paisagem da Cidade se descaracterize.

Algumas regiões, construídas antes da vigência do zoneamento de 1972, são tipologias com grande aceitação da população. Lembro, por exemplo, em várias regiões, Pinheiros, Mourato Coelho, Simões Alves temos um conjuntinho que, aliás, o próprio Plano Diretor está propondo transformar numa Zepec, ou seja, uma zona de preservação pela sua característica muito interessante. É um conjunto de prédios, pouquinho mais baixos do que está se propondo. Portanto, a proposta permite que essa tipologia ressurja na Cidade e me parece que isso será de grande vantagem do ponto de vista da qualidade de vida.

Outra questão importante que diz respeito à preservação das zonas estritamente residenciais, preocupação muito grande, é a criação de 8 novas áreas estritamente residenciais na cidade de São Paulo, no processo de debate com a comunidade. Alguns bairros que estavam previstos dentro do Plano Diretor não puderam se implantar, como Jardim da Saúde, Parque dos Príncipes, Jardim Avelino - alguns foram vetados pela Sra. Prefeita Marta Suplicy, que vetou tudo -, tinham proposta de mudança de zoneamento. Outros foram surgindo nesse processo de discussão, como por exemplo, Jardim Campo Grande, Parque Continental, Jardim Londrina, uma série de bairros que ainda têm características residenciais, mas não eram bairros classificados como zoneamentos residenciais. Isso garante que seja possível a preservação de bairro residencial já no zoneamento.

Outras garantias importantes dos bairros residenciais que o substitutivo apresenta, é a manutenção das restrições contratuais, que existiam no contrato do loteamento e que ficam mantidas na presente lei, só podendo ser alterada quando existe um acordo entre o loteador e os moradores e na ausência do loteador - porque em alguns casos o loteador não existe mais -, pela anuência de dois terços dos moradores daquele bairro, daquela região.

Outro elemento importante de proteção a esses bairros foi a criação de corredores de transição, ou seja, uma das críticas que se faziam ao projeto original era o fato de que ele não tinha uma zona de transição entre a zona mista e as zonas estritamente residenciais. Nesse sentido, foi a única nova zona criada no substitutivo, a Zona de Transição Linear 1 e 2. São, na verdade zonas, trechos de rua que ficam entre as zonas estritamente residenciais e a zona mista, onde se busca criar compatibilidade de uso dos dois lados da rua, com isso garantindo uma transição melhor, adequada entre as regiões. Também isso já fazia parte do projeto original, as zonas mistas que estão ao entorno das zonas residenciais também têm um gabarito máximo de 15, o que lhe garante também que não existam grandes prédios encostados em regiões estritamente residenciais na borda de uma zona estritamente residencial.

Outro aspecto que queria destacar em relação a essa questão das zonas estritamente residenciais, é a questão dos chamados corredores de serviços e de comércio, agora denominada Zona de Centralidade Linear em Zer. Esse é o novo nome dos antigos corredores. No novo projeto há algumas possibilidades, mais ou menos restritivas. Várias áreas da Cidade que vinham sofrendo transformações decorrentes do processo de desenvolvimento, de aumento do trânsito, tiveram a sua categoria de corredores transformadas. Áreas foram transformadas, mas dentro de um critério mais geral, não foram transformações pontuais, provisórias como aconteceu aqui por meio de projetos de lei que esta Casa discutiu, e chegou até a aprovar, embora tenham tido problemas na Justiça. Agora se faz uma transformação mais geral da Cidade. Regiões como, por exemplo, Gabriel Monteiro da Silva, que pelo zoneamento antigo só admitia serviços, pelo novo projeto a região entre a Faria Lima e a Rebouças irá permitir atividades de comércio. Claro que não será qualquer atividade, mas com determinadas características, determinadas categorias de uso definidas para aquele tipo de zona.

O que o substitutivo introduziu de novidade foi que nesses corredores os proprietários, para poder licenciar seus estabelecimentos, deverão garantir as condições urbanísticas e

ambientais, correspondentes da zona do entorno. Então, por exemplo, eles deverão fazer um projeto de recuperação arbórea dessas áreas, recuperar as áreas permeáveis do entorno desses estabelecimentos. Os estacionamentos deverão ser permeáveis porque essas zonas são áreas importantes para ampliar a impermeabilidade do uso do solo na Cidade. Também se definem limitações para utilização de cartazes, por exemplo, são proibidos tótems, painéis publicitários; serão permitidas apenas placas indicativas das lojas ou dos escritórios, com tamanho limitado, de modo que se possa garantir a qualidade da paisagem urbanística dessas áreas e corredores.

Essa questão é polêmica. Vários Vereadores me procuraram no sentido de discutir problemas de corredores. Buscamos ter um critério, o mais objetivo possível, ou seja, garantir que vias estruturais, vias onde há tráfego pesado de transporte coletivo, vias que não têm condições e possibilidade de reverter para voltar a ser áreas residenciais que essas efetivamente deveriam ser transformadas em corredores, áreas em que havia dúvidas, que não tinham esse caráter de via estrutural, de corredores de transportes coletivos. Embora muitas vezes pudessem ter um trânsito intenso em algumas horas do dia, buscamos ser mais conservadores no sentido de não transformá-los de imediato.

Acreditamos que nos próximos anos, com a implantação do sistema estrutural de transporte coletivo, do sistema de alimentação, poderemos reduzir a presença dos carros nas ruas de São Paulo e poderemos, de certa forma, permitir que as áreas mais residenciais fiquem livres do tráfego de passagem, das rotas de fuga, possibilitando que essas ruas que hoje até podem ter um trânsito um pouco mais intenso possam ficar preservadas.

Na verdade, isso abre um outro capítulo importante do substitutivo no que diz respeito à questão dos planos de bairro e também da divisão da Cidade em bairros. Esse assunto certamente interessa muito aos Srs. Vereadores porque muitos aqui se referem às suas regiões muitas vezes por bairros específicos. É a Vila Ré, é a Vila Madalena, é a Vila Medeiros, é a Vila Ipê, ou seja, bairros conhecidos a partir da sua origem, mas que efetivamente são regiões da subprefeitura. As subprefeituras reúnem territórios muito mais amplos que hoje estão em torno de 300 a 500 mil habitantes, mas temos unidades menores na Cidade, os bairros e esses bairros não estão hoje previstos, definidos em lei e o substitutivo propõe que a Cidade seja, claro que a partir de um trabalho desenvolvido pelas subprefeituras com as associações de moradores e, todos esperam, também com a participação do conselho de representantes, que deverá ser aprovado por esta Casa, pelo menos é meu desejo, num período próximo, de modo que então a Cidade ficaria dividida em bairros. O substitutivo também estabelece que esses bairros deverão ser objeto de um trabalho específico, que seriam os planos de bairro.

Para que planos de bairro? Para organizar a circulação dentro dessas regiões, para viabilizar a arborização das ruas, para desenvolver projetos de recuperação das calçadas, para garantir a continuidade das calçadas. Portanto, estaríamos aí abrindo o que poderemos chamar de a terceira etapa do processo de planejamento da Cidade. Terceira, porque tivemos o Plano Diretor, que pensou a Cidade como um todo; agora estamos discutindo os planos regionais, o zoneamento, que é a segunda etapa e na terceira etapa teremos então unidades menores para discutir em cada bairro da Cidade a sua perspectiva. Esses planos de bairro poderão, à medida que serão realizados, à medida em que haja consenso entre a subprefeitura e os moradores, ser incorporados aos planos regionais através de lei, seja na revisão dos planos regionais, que deverá ocorrer junto com os planos diretores de 2006, seja através de lei específica. Ou seja, se um certo bairro desenvolve seu plano em conjunto com a subprefeitura, se chega a uma boa solução, esse projeto pode ser encaminhado ao Legislativo, ser aprovado e ser incorporado ao Plano Diretor Regional. Portanto, estabelecemos um processo organizado e permanente de planejamento.

Outro aspecto a que queria fazer referência em relação a esse substitutivo que estamos apresentando, e que será lido em seguida, diz respeito à necessidade de ampliar a previsibilidade da lei, que no projeto original não era totalmente garantida porque havia determinados aspectos do projeto de lei onde não ficava claro que tipo de uso era permitido em cada uma das regiões e trabalhamos no aperfeiçoamento do projeto, definindo, por exemplo, que nas áreas locais os usos de comércio e de serviço deverão ter uma área máxima de 250 metros quando a rua tiver menos de 12 metros e quando a rua tiver mais de 200 metros, estamos falando aqui das ruas locais porque a Cidade é dividida em ruas locais, ruas coletoras e ruas estruturais. Então, nas ruas locais, aquelas que dão acesso às residências, temos uma quantidade de usos mais restritos. Uma maneira de estabelecer um critério mais objetivo para dizer o que é permitido na rua local é a incomodidade.