



FL. Nº  
Anexo – notas taquigráficas  
Proc. nº  
CMSP – NOME DA CPI  
Nome - RF

**CÂMARA MUNICIPAL DE  
SÃO PAULO**

**SECRETARIA GERAL PARLAMENTAR**  
Secretaria de Registro Parlamentar e Revisão

COMISSÃO DE POLÍTICA URBANA, METROPOLITANA E MEIO  
AMBIENTE

**PRESIDENTE: ANDREA MATARAZZO**

TIPO DA REUNIÃO: AUDIÊNCIA PÚBLICA – **PLANO DIRETOR.**

LOCAL: Câmara Municipal de São Paulo

DATA: 01 DE NOVEMBRO DE 2013

OBSERVAÇÕES:

- Notas taquigráficas sem revisão
- Orador não identificado
- Manifestação fora do microfone
- Exibição de imagens

O nobre Vereador José Américo, Presidente da Câmara Municipal de São Paulo, inicia os trabalhos.

- Apresentação do Plano Diretor

**O SR. PRESIDENTE (Paulo Frange)** – Tem a palavra a Sra. Márcia.

**SRA. MARCIA VAIOLETTI** – Bom dia a todos. Sou do Movimento Defesa São Paulo e do Cades do Butantã. A primeira questão que gostaria de abordar é a seguinte: no dia 25 de outubro, protocolamos no gabinete do Presidente da Comissão de Política Urbana, Vereador Andrea Matarazzo, uma carta com 18 assinaturas de associações representantes da sociedade civil em que fizemos a solicitação para que o tempo de exposição dos representantes da sociedade civil fosse maior, ou seja, para que lhes fosse dado um espaço maior, porque escutamos por 35, 40 minutos uma apresentação que é sobre um determinado tema, mas só temos três minutos, como os que me foram dados agora. É humanamente impossível comentar sobre qualquer tema em três minutos.

Todos os Vereadores da Casa, especialmente os que compõem a Comissão de Política Urbana, receberam esse documento, do qual tenho o protocolo. Quero saber, então, o que foi feito desse pedido, qual foi a avaliação da Comissão.

**O SR. PRESIDENTE (Paulo Frange)** – O assunto dos três minutos foi para dar maior oportunidade possível. Na última reunião, que aconteceu na zona Leste, sobre a macro, havia 35 inscritos, sendo que a maior parte deles passou dos três minutos, chegando a quatro, cinco. Num determinado momento, a partir do décimo, décimo primeiro inscrito, quando quase não há mais nada novo, deixaram de discutir o Plano Diretor e começaram a brigar por causa de creche. Alguém da plateia foi ofendido e começou uma discussão.

A senhor lembra muito bem da Operação Urbana Água Branca. Nas últimas audiências públicas, as contribuições foram ficando tão pequenas que os questionamentos eram idênticos. A ideia era fazer três ou quatro minutos, dependendo do tema ou do número de inscritos, para que pudéssemos ter o maior número possível de participação das pessoas.

Para mim não há problema. Moro nesta Casa, fico aqui de manhã até a noite e, como há mais Vereadores na Comissão, também não queremos tornar cansativo para as pessoas.

**A SRA. MARCIA VAIOLETTI** – Acredito que não houve um entendimento correto do nosso ofício.

**O SR. NABIL BONDUKI** – Deixe-me responder, porque isso já foi objeto de discussão com o Vereador Andrea. Primeiramente, para colocar os pontos nos “is”, grande parte dos que estão aqui são representantes da sociedade civil; não são apenas essas entidades que são representantes.

**A SRA. MARCIA VAIOLETTI** – Não, eu falei das que subscritaram o documento.

**O SR. PRESIDENTE (Paulo Frange)** – O que foi definido foi o seguinte: se, por exemplo, três pessoas representantes se inscreverem e quiserem ceder o tempo para uma pessoa para que faça uma apresentação mais longa ou fazer um jogral de nove minutos, isso seria aceito. Seria uma maneira de juntar os tempos dos inscritos e fazer uma apresentação mais organizada. Isso é possível e foi o que consideramos como aceitável, além de corresponder ao desejo de vocês.

**A SRA. MARCIA VAIOLETTI** – Acho, Vereador, que podíamos estabelecer da seguinte forma: eu, por exemplo, poderia representar o Movimento Defenda São Paulo. Há pessoas com competência para fazer uma apresentação inteligível para todo mundo que participa do grupo. Os três minutos das associações o Defenda São Paulo utilizaria e um representante nosso faria uma exposição em nome das entidades que não vão usar esses três minutos. Ele faria sua apresentação de esclarecimento, que é um consenso de todas essas entidades que se reúnem paralelamente.

Isso é melhor do que fazer jogral, dividir em tempo. Temos capacidade de fazer, e a Câmara tem capacidade de entendimento. Nós delegaríamos a uma pessoa fazer uma apresentação que resuma o espírito da sociedade civil em relação ao tema.

**O SR. PRESIDENTE (Paulo Frange)** – No caso, o espírito da Defesa São Paulo.

**A SRA. MARCIA VAIOLETTI** – Não, eu estou falando das entidades que queiram utilizar um tempo, e vocês submetem. Nós diremos que, do Defesa São Paulo, falarão quatro, cinco ou seis pessoas.

**O SR. PRESIDENTE (Paulo Frange)** – Vamos resolver de forma legalista possível. O Regimento Interno diz que são três minutos para cada inscrito e três minutos para cada Vereador que se inscrever. Teremos, então, que levar esse assunto ao Presidente hoje para podermos reescrever e criar outro processo. Não temos problema nenhum com isso, pelo contrário, pois as contribuições são muito bem vindas. Aliás, enriqueceram muito os projetos, mas não conseguimos vencer todos.

Vamos ter, então, que levar isso ao Presidente da Casa, pois faz parte do Regimento, no seu artigo 86.

Vamos, por hora, por um acordo de boa convivência, manter os três minutos, apesar de querermos muito ouvir vocês. Se for o caso, S.Exa. fará uma norma específica para o Plano Diretor, mas terá que passar pela Mesa.

**O SR. NABIL BONDUKI** – Sr. Presidente, acho que não precisamos burocratizar demais essa questão. Já existe certo consenso e se há três pessoas inscritas que vão ceder o tempo para uma para que faça uma apresentação, tudo bem.

Isso é possível e já está definido.

**A SRA. MARCIA VAIOLETTI** – Considero sua resposta insatisfatória, mas acho que não vou perder tempo com isso. Ficará a critério das pessoas avaliarem uma reivindicação que é justa, pois participamos há 15 anos com direito a falar apenas três minutos. Isso é inviável, mas vou partir para o segundo ponto, aproveitando a citação do Regimento Interno pelo Vereador.

Quero reiterar o artigo 66 do Regimento Interno, que pede um prazo de dez dias, entre uma audiência pública e outra, podendo ser reduzidos para cinco dias. É humanamente

impossível sair da Casa às 23h e estar aqui no dia seguinte às 9h com informações e com tempo, pois a Cidade não funciona assim. Também o horário em que está sendo realizada esta reunião é incompatível com o tema e com as pessoas, pois a maioria está agora trabalhando.

Então, eu gostaria que o artigo 66 do Regimento...

**O SR. NABIL BONDUKI** – Só para o seu esclarecimento, esse artigo do Regimento se refere às audiências públicas mínimas e obrigatórias, que são duas. Então, se fizéssemos duas únicas audiências públicas, teríamos que obedecer a esse prazo de dez dias. Como estamos fazendo 45 audiências públicas, se formos respeitar o que a senhora está pedindo, levaríamos 450 dias para completar esse processo, porque ele contempla todas as subprefeituras e vários temas.

Estamos fazendo o maior esforço possível para ouvir o maior número possível de entidades das diferentes regiões da Cidade sobre diferentes temas. Então, obviamente, não serão todas as pessoas que participarão de todas as audiências públicas, porque isso é muito difícil que aconteça e não sei se é o caso.

O que está se buscando é garantir o máximo possível de espaço de expressão com o maior número possível de audiências públicas. Das 45, 37 são feitas em fim de semana e à noite. Então, parece que é um desejo de querer criar problema onde não existe, pois precisamos fazer um processo...

**A SRA. MARCIA VAIOLETTI** – Não é isso, Vereador. Por favor!

**O SR. NABIL BONDUKI** – Não, porque, veja bem, pedir que façamos, entre uma audiência e outra, um prazo de dez dias...

**A SRA. MARCIA VAIOLETTI** – Dez dias, não. O Regimento diz que pode ser substituído por cinco.

**O SR. NABIL BONDUKI** – Mesmo assim.

**A SRA. MARCIA VAIOLETTI** – Eu estou achando muito estranho, Vereador, o senhor...

**O SR. NABIL BONDUKI** – Então, tudo bem, nós podemos fazer cinco audiências públicas e ficar cinco dias.

**A SRA. MARCIA VAIOLETTI** – O que eu estranho é que o senhor é uma pessoa que, em várias ocasiões, junto à sociedade civil e nas suas colocações, frisa muito a participação popular, da nossa conversa. Mas, se tenho três minutos para me expressar, um para falar e dois dias para ir... Não durmo, venho para cá e, quando há um assunto importante a ser votado, é feito de madrugada, quando estou dormindo, porque tenho que ter uma hora para dormir.

Então, não é bem assim. O senhor está me dizendo que não pode, mas existem documentos que estão em trânsito nesta Casa. Então, o senhor que justifique isso em outra oportunidade.

Agora, eu gostaria de usar o meu tempo pelo seguinte: para mim, esta apresentação sobre eixos é insatisfatória para a compreensão das pessoas que estão sentadas aqui. Minha expectativa era vir aqui e descobrir por que o artigo 254, por exemplo, cuja publicação só tinha cinco linhas, hoje tem seis itens e três parágrafos. Qual é justificativa para haver uma modificação tão significativa?

Essas foram contribuições da sociedade nesses três minutinhos que nós falamos, foram objetos das oficinas? De onde surgiu essa diferença tão grande?

**O SR. NABIL BONDUKI** – Qual é o artigo?

**A SRA. MARCIA VAIOLETTI** – É o 254. Os dois *papers* estão aí: o primeiro, apresentado pelo Prefeito no dia 19 de julho, e agora esse.

Em relação às ZEIS, estão incongruentes com a apresentação feita o Cades no dia 23 de outubro, pois não bate com o que foi apresentado aqui. O ponto que para mim é mais gritante: por exemplo, nesses mapas aqui apresentados, o que é o roxinho, que pode ser um azul cobalto? Que região aquela que está na ponta, lá em cima? Qual a descrição perimétrica disso?

O senhor fala de eixos, de cidades, que vai criar empregos, que vai desapropriar, que vai fazer e acontecer, etc, mas é humanamente impossível, e não é pelo papel que está ali nem por sua fala. O senhor pode me dizer, num dos eixos, o que é a descrição perimétrica? E como nós, da sociedade civil, podemos acompanhar esse raciocínio ou fazer uma sugestão? Onde está a descrição perimétrica desses pontinhos coloridos, o vermelhinho, o lilás, o amarelo, o roxo? É isso que gostaríamos de saber.

Já mandei carta para a Secretária, e o Kazuo deve ter recebido a nossa solicitação. A minha expectativa é saber o que foi alterado, o que foi incorporado e por que foi e uma descrição perimétrica dos mapas. Não adianta o senhor me falar de uma avenida e eu não saber o seu tamanho, sua abrangência e o que vai acontecer com a situação.

Era isso que eu queria abordar, pois eu preciso dessas informações para poder participar. Obrigada. (Palmas)

---

**O SR. KAZUO NAKANO** – Tanto a descrição dos mapas como a descrição perimétrica já referenciada está desde o dia da publicização desse projeto de lei, disponibilizados na internet. Não imprimimos porque a descrição perimétrica de todas as macroáreas, de todos os eixos, de todos os perímetros e ZEIS daria um calhamaço que seria impossível de ser manipulado.

Entretanto, toda essa informação está desde o primeiro dia disponível para todo e qualquer um que queira acessá-la. Então, há, sim, as inscrições; há os nomes dos eixos das avenidas disponibilizados desde o primeiro dia. Basta acessá-los. Estamos plenamente embasados para um processo de transparência total. (Manifestações fora do microfone) O *site* é o *site* de sempre, o <http://gestaourbana.prefeitura.sp.gov.br> e o da própria SMDU, onde, desde as primeiras audiências públicas, sempre se publicou tudo – tanto o da SMDU, que é *site* oficial da Prefeitura, como o <http://gestaourbana.prefeitura.sp.gov.br>, que foi criado especificamente num primeiro momento para servir como canal de comunicação. Nesses sites estão todos os documentos, os vídeos *etc.* relativos a esse processo, desde o momento em

que nós o começamos. Como já disse, está tudo amplamente disponível a toda a população.

**O SR. PRESIDENTE (Nabil Bonduki)** – E estão também no *site* da Câmara Municipal. (Manifestações fora do microfone) Vamos dar continuidade. Peço que se alguém puder, no computador, acessar o *site* e mostrar como está, penso que seria útil para esclarecermos.

Próximo inscrito, Lourival Delfino, da Associação Centro de Apoio aos Moradores do Jardim Tietê Riacho dos Machados.

**O SR. LOURIVAL DELFINO** – Bom dia a todos. Acho que estamos aqui porque existe uma preocupação com o nosso município e um interesse em mostrar nossa cara e as nossas preocupações.

Corroboro as palavras da pessoa que falou anteriormente. Quando se fala em plano estratégico, há a intenção de se prever, de fazer as coisas antes que elas ocorram, prevendo o que vai ser feito, ou não. Nós do Riacho dos Machados somos uma comunidade e estamos à frente desta gestão. O Plano Plurianual 2008-2009 era para já resolver a questão das enchentes em São Paulo, com fechamento, no nosso caso, em 2012. Isso não aconteceu. Surge uma questão estratégica, que ninguém aqui colocou. Temos 55 Vereadores. Cada um deles têm 18 assessores. A soma disso são 990 pessoas competentes. Então, até dou a seguinte ideia. Por que não pegamos uma parcela dessas pessoas, que entendemos serem competentes, terem visão dos problemas? Entendemos que elas fazem parte da sociedade e estão alocadas dentro do Município, no mapa, onde podemos dividir todas as questões – quer seja meio ambiente, quer seja enchentes, quer seja transportes *etc.* Com esse número de pessoas, já teríamos um lote de conhecimento, de pessoas que fazem parte de um processo que já está em curso nesta gestão. Como o Nossa São Paulo disse muito bem – e faço minhas as suas palavras -, se começarmos por esse ponto, já teremos uma qualidade de no mínimo 70%.

Falo isso porque não está prevista a questão viária da região onde moro, zona

Leste. Nos últimos 10 anos, se comparada à região Sul e às outras regiões, a zona Leste está abandonada até em função de emendas que fazem parte desse plano. Ou seja, refiro-me a uma sociedade que está em uma área literalmente abandonada – no bom sentido, pois isso não é um protesto, falo de uma realidade que vivemos. Dou um exemplo: temos a Jacu-Pêssego; a Afonso Sampaio Souza, que liga o Parque do Carmo, e a Avenida Aricanduva. Na Avenida Aricanduva, há um eixo que não está previsto aqui, o da Estrada da Barreira Grande. Quando falamos em Plano Diretor, temos que pensar em sustentabilidade. Vou além: temos o Ceasa que, nos últimos quatro anos, teve 40 milhões em prejuízos por causa das enchentes. Onde, no Plano Diretor, está a referência aos prejuízos nesses locais com as enchentes? Porque enchente pega todo mundo, não só a população da zona Leste.

Quando você trabalha com o Plano Diretor, tem que prever também os prejuízos. Já que não dá para acabar com as enchentes, se reduzirmos os prejuízos ao mínimo possível conseguimos trazer para o comércio os empresários e a sociedade civil para participar junto com vocês e implementar as políticas.

Alguém disse que a Jacu-Pêssego não é viável. Dentro do *site* vocês conseguem acompanhar, focar, apontar para esse ou aquele Vereadores e cobrar, como faz o Nossa São Paulo e nós, do Riacho. Feito isso, seremos felizes. Conseguir tudo não vamos, com certeza, mas, com essa política de colocar aqui os assessores, poderíamos, brincando, aproveitar 500 deles com uma baita qualidade.

**O SR. PRESIDENTE (Nabil Bonduki)** – Obrigado, Sr. Lourival.

Tem a palavra o próximo inscrito, Sr. José Neto Pinheiro, da Associação de Indústria e Comércio Timão.

**O SR. JOSÉ NETO PINHEIRO** – Bom dia, senhores da Mesa e convidados. Sou da Associação de Indústria e Comércio Timão, que fica na área reconhecida como o KM 28 da Avenida Sapopemba. Fico feliz porque muitas das respostas que vim procurar, hoje eu tenho. O que mais me preocupa é o tempo, pois os cerca de 47 donos de indústrias que represento

estão na expectativa de que nosso Plano Diretor funcione para que eles tenham incentivo para investir naquela área, que vai convergir com o interesse de todos. Não basta somente levar residências à nossa região, tem que haver geração de empregos.

Por isso, estou feliz pela apresentação que vocês fizeram até agora. Obrigado.

**O SR. PRESIDENTE (Nabil Bonduki)** – Tem a palavra a próxima inscrita, Ana Luiza Leal, da Associação Renovadora de Pinheiros.

**A SRA. ANA LUIZA LEAL** – Bom dia a todos. Estou muito feliz por estar voltando a essa discussão. Num primeiro momento, quando vi que iríamos rediscutir o Plano Diretor e soube que o Nabil seria o relator, fiquei triste. Pensei: “Como é que a pessoa faz e depois vai rever o que ela faz?”. Mas acho que será a chance, Nabil, de corrigirmos todos os erros que tivemos no Plano Diretor e no plano regional. Temos agora a chance de não ficarmos atendendo a picuinhas pessoais, e que os cidadãos que morem em determinados lugares sejam de fato escutados. O que aconteceu anteriormente foi bem diferente, e todos sabemos.

Com relação a essas plantas, sobre as quais a senhora do Defenda São Paulo estava em dúvida, se ela entrar no site vai conseguir ver - como eu já vi, é só uma questão de querer procurar - todas as ruas que estão nesse eixo. Se você entrar no *Google Earth*, e for aumentando, chegará em rua por rua.

Vou até fazer uma reivindicação ao Secretário para que me explique, por exemplo, a Rua Augusta - para mim é um eixo estrutural inteirinha, desde a Martins Fontes até a Estados Unidos - por que a gente não tem a Rua Augusta inteirinha como eixo, tirando a Haddock Lobo e a Bela Cintra. Não precisa disso.

Você vai adensar dentro dos jardins, quando se pode adensar só a Rua Augusta. Você vem com a Paulista, Al. Santos, com Itu, Jaú e breca. Depois não tem mais nada. Aí você tem para dentro a Bela Cintra e Haddock Lobo que não têm a mínima necessidade.

Se for para ser eixo estrutural de transformação tem que ser ele inteirinho. Não se pode, como já tivemos no Plano Diretor, um zoneamento de um lado da rua e outro do outro.

Não dá mais para ter isso.

Precisa ter bom senso, se vale para a Rua Augusta, em determinado lugar, vale para ela inteira. Tire as laterais, não precisa adensar dentro, não tem a mínima necessidade.

Agora, eu queria saber até que ponto as coisas que nós colocamos, porque nós vivemos esse dia a dia, serão, de fato, escutadas desta vez. Acho que a gente tem que ter muito mais transparência. Estou esperançosa, Nabil, que a gente chegue a ter um Plano Diretor mais adequado a São Paulo desta vez.

Muito obrigada a todos.

**O SR. PRESIDENTE (Nabil Bonduki)** - Quero esclarecer para você e a todos. Primeiro eu tenho aqui uma função específica e não defino todas elas. Muito menos no caso de um projeto que veio do Executivo e vai passar aqui por um processo de discussão.

É importante a sua fala para nós esclarecermos algumas questões que vão aparecer mais para frente.

Acho que você está fazendo referência ao fato de que a associação de vocês reivindicava a transformação de uma série de ZER em corredores de serviços e comércios na região de Pinheiros, principalmente.

Assim como havia outras associações que eram contra que isso acontecesse. Associações de bairro e o próprio Defenda São Paulo eram contrários.

O que nós fizemos lá em 2002, principalmente em 2004, quando foi o zoneamento - nós fizemos, que eu digo é assim, desde o projeto do Executivo, Planos Regionais, chegaram à Câmara, voltou a discussão na Câmara - foi fazer uma análise em algumas situações, algumas dessas ruas foram atendidas, foram modificadas, pegando o exemplo da Av. Pacaembu, Gabriel Monteiro da Silva, a Groelândia - pegando alguns exemplos - e outras não foram.

Houve uma análise, com vários critérios, para poder identificar o que poderia efetivamente ser transformado em corredor e o que não poderia.

Estou usando isso mais como um exemplo para todos. Não é por que um grupo

defende uma posição que aquilo que ele defende automaticamente pode ser assumido num projeto. Ou quando outro grupo defende. Às vezes vêm grupos que têm disputas de posições.

Acho que, nas suas reivindicações daquela época talvez não tenha sido atendida pelo projeto, mas provavelmente outros nesse aspecto tenham sido atendidos. Esse é o nosso trabalho aqui, o de buscar dar coerência e tentar compatibilizar as várias visões – porque são visões de cidade que estão colocadas – com aquilo que possa ser o melhor para a Cidade.

Não é um trabalho simples, não conseguimos atender e agradar a todos, mas tentamos encontrar uma solução compatível e de interesse de todos, que ganhe coerência em geral com a Cidade.

Vou dar a sequência, mas acho que essa questão é importante.

**O SR. JOSÉ POLICE NETO** – Vou precisar sair dentro de meia-hora e quero pedir autorização aos inscitos, mas imaginei que teríamos e, agora, analisando as audiências temáticas, outra oportunidade para discutir a estruturação metropolitana, exclusivamente. Parece-me que hoje é o dessa discussão. Então, queria colocar uma única questão nessa estruturação metropolitana, a qual apresentei na Secretaria nas audiências públicas e quero apresenta-la ao senhor, como Relator: os eixos de estruturação metropolitana que são utilizados pela rodovia Anhanguera, pelo eixo de estruturação da Raimundo Pereira de Magalhães e pelos eixos também da Dutra e da Fernão Dias foram tratados, mas não aparecem ainda como macroarea de estruturação metropolitana.

Eu pergunto se devo fazer a apresentação deles na forma desse expediente e se pode ser depois da reunião do dia de hoje, porque não tinha anotado e achei que não trataríamos mais nas outras audiências da estruturação metropolitana. A pergunta é: hoje é o dia de a gente abordar essa questão da estruturação metropolitana ou teremos outra ocasião?

**O SR. PRESIDENTE (Nabil Bonduki)** - Olha, eu queria fazer uma proposta, embora não esteja neste calendário, que a gente marque uma reunião técnica ou uma audiência pública específica para discutirmos o eixo de estruturação metropolitana. Independentemente disso, a apresentação é importante. Concordo que essa discussão precisa ser aprofundada. Então, temos que acertar uma agenda, pois é um assunto que deixou uma lacuna, que poderia ser tratada hoje, mas acho que é um assunto que tem uma abordagem mais ampla, então, faremos um dia específico para isso.

Vamos chamar a Arquiteta Prof. Raquel Rolnik, da FAU-USP.

**A SRA. RAQUEL ROLNIK** – Bom dia a todos. Gostaria de, comentando de um ponto de vista mais global essa proposta dos eixos, de adensamento, levantar três questões. A primeira se refere à relação entre os eixos de adensamento e o que não faz parte dos eixos de adensamento. A primeira questão é que é preciso examinar com muito cuidado se aquilo que a proposta anuncia: a ideia de que o adensamento irá se concentrar nesses eixos e, portanto, tudo aquilo que é miolo, para dentro, estaria muito mais calmo do ponto de vista de usos, muito menos verticalizado, isso está expresso através de um CA máximo 2 no miolo e um CA máximo 4 nos eixos hoje.

Entretanto, é preciso examinar com mais cuidado – não vou falar do eixo, vou falar do miolo – o CA 2 do miolo. O que isso significa o CA máximo 2 no miolo? Implica, sim, em possibilidades de verticalização e de verticalização intensa. Estão excluídos dos eixos de adensamento as zonas exclusivamente residenciais, os corredores que as atravessam e as zonas de transição.

Só que não são apenas as zonas exclusivamente residenciais que se configuram como espaços residenciais específicos, aquelas que, eventualmente, necessitariam de uma proteção da sua configuração inicial. Existem vários bairros da cidade de São Paulo, como, por exemplo, a situação que estamos estudando numa disciplina na FAU, no Butantã, no Rio Pequeno e na Vila Sônia, onde temos uma configuração dos chamados sobradinhos e que estão sofrendo uma enorme pressão por verticalização, e é preciso debater em que medida essa mudança vai acontecer.

Sei que isso é objeto do zoneamento, e é isso que vocês vão responder. Só que se no Plano Diretor já estamos sinalizando claramente que o adensamento se concentra nos eixos e que o miolo é menos adensado ou verticalizado, isso tem que estar claramente estabelecido ou mais claramente estabelecido no Plano Diretor.

A segunda coisa – esse é o ponto principal da minha intervenção – vou até falar uma heresia, mas acho que vamos ter que enfrenta-la: do mesmo jeito que o CA 2 não necessariamente garante proteção de certos tecidos urbanos, o CA 4, de onde sai – há um mito do CA 4 em São Paulo. Qualquer Plano Diretor, qualquer discussão que tenha que ultrapassar o 4, cai, porque “temos um problema, porque disseram que 4 é o máximo”. Na prática, não é, porque se a gente trabalhar no miolo, o CA 2, com todas as áreas computáveis e principalmente as áreas computáveis de garagem, chega a 3 ou chega a 4, porque o que tem

de área construída de garagem, às vezes, é a mesma do que tem de área geral.

Essa também é uma maneira de trabalhar melhor essa questão: trabalhando o computável e o não computável.

Ainda tem uma farra de não computável no miolo – farra no sentido de que esse CA máximo não é verdadeiro. O CA máximo verdadeiro incluindo tudo que não é computável é muito maior. De repente, até pode ser de a gente dizer o máximo não é 4, é 5 ou 6. Podemos resolver isso. Não há problema, mas é preciso explicitar.

A questão dos eixos me parece a tese de que os eixos vão ser para quem usa transporte coletivo e que se expressa no plano através do não computar o CA até uma garagem, mas permitir que se façam muitas garagens nos próprios eixos, me parece uma contradição com esse objetivo, pois, se nós queremos que junto aos eixos de adensamento vão morar aqueles que preferem morar perto de transporte coletivo, não ter carro e morar em áreas densas, então, tem que haver uma vaga de garagem no máximo e ponto. Eu diria zero. Não sei por que temos que liberar isso para muitas vagas de garagem.

E mais: no restante da cidade, no miolo, temos que trabalhar com mais restrições para vaga de garagem sim! E, sobretudo, dentro desses cálculos de computável e não computável.

Por último, a tese de que vamos ter bastante gente morando onde tem transporte coletivo de massa e ali haverá um uso mais diversificado – com a qual eu absolutamente concordo, acho que é uma excelente tese – não está se realizando até o fim dos instrumentos. Os instrumentos presentes estão dando incentivos e estímulos para fachadas ativas, para novas formas arquitetônicas interessantes, para projetos que possam melhorar, mas não está garantindo a presença de uma população de menor renda nesses eixos. Pelo contrário, a simples cota máxima que é de 20 metros quadrados, que é uma forma de controle, não garante – até porque o novo grande hit do mercado imobiliário são os pequenos estúdios caríssimos, com vários tipos de serviços e com várias vagas de garagem – que ali nesses eixos teremos uma população de menor renda morando. Isso significa que essa população vai para aonde? E a população que vai ser afetada pela construção desses eixos – o Fernando falou isso – nós temos que garantir lá no Sul que quem vai ser afetado pela construção desses eixos possa adensar no próprio eixo. Concordo, mas temos que ter instrumentos para isso.

Nós sobreposamos as ZEISs, têm muitas mas são absolutamente insuficientes, especialmente, nessas áreas onde teremos remoções e desapropriações muito fortes, que têm

que acontecer dentro do próprio eixo. Isso tem que estar escrito no Plano Diretor. Ou teremos instrumentos como a Cota de Solidariedade obrigatória nesses eixos de adensamento, para obrigar a que se produza habitação popular e mais ZEISs ou esses eixos não vão realizar o objetivo que o Plano Diretor apresenta.

Obrigada. (Palmas)

**O SR. PRESIDENTE (Nabil Bonduki)** - Solicito que quem apresentar as críticas, que apresentem alternativas também e sugestões de texto, fornecendo a esta Relatoria contribuições substantivas.

**O SR. ALEX SARTORI** – Bom dia. Vou começar de onde a Raquel. Esses coeficientes todos me parecem um pouco abstratos, e fica difícil entender onde eles nascem.

Estamos falando em adensar o centro expandido e adensar os eixos, mas que população é essa que vai ocupar esses lugares? Essa população vem de onde? É um crescimento vegetativo da população já residente, imigrante ou vamos propor desadensar a periferia e adensar o centro? Qual população é essa? Se for a proposta de trazer a periferia para o centro, entramos na questão que a Raquel falou agora, pois os instrumentos não garantem a população de baixa renda no centro.

Outra questão é o coeficiente de aproveitamento 4, todos os eixos são iguais em capacidade de sistema de transporte, sistema de drenagem, configuração do território, mas não me parece que eles sejam iguais. Então, cada um deles deveria ter um tratamento e um coeficiente diferente.

Depois, por que esse adensamento vai acontecer nos eixos só a 150 metros do próprio eixo? Isso é uma quadra e meia, para um pedestre percorrer esse percurso em menos de cinco minutos, talvez, isso poderia ocupar um pouco mais além do eixo, se estamos considerando um sistema alimentador para o eixo com meios não motorizados.

Com relação à cota-parte tenho uma dúvida: se ela é suficiente. Não sei se entendi exatamente qual é a conta, pelo que estava escrito na tabela, é uma relação da área total pelo número de habitações. Talvez, o mercado possa se apropriar de terrenos maiores para poder construir mais unidades maiores também, então, isso não garantiria unidades acessíveis à população de baixa e de média rendas.

Com relação aos próprios eixos, os centros de bairros como ficariam nisso? Estamos propondo ligações todas radiais pelos eixos, algumas perimétricas num segundo momento, que seriam os corredores depois de 2016, mas como ficam a Lapa, Santo Amaro,

Penha etc.?

São essas as minhas dúvidas?

Obrigado.

**O SR. PRESIDENTE (Nabil Bonduki)** - O próximo é o Sr. Arão Dias, da Associação de Amigos da Vila Ré.

**O SR. ARÃO DIAS** – Bom dia a todos.

Gostaria de fazer um questionamento a partir de uma premissa.

Tendo em vista a intenção de construir unidades habitacionais em áreas bem estruturadas por equipamentos públicos, como o Estado pretende lidar com a valorização imobiliária, visando a evitar a exclusão social da população de baixa renda?

**A SRA. LUCILA LACRETA** – Só uma questão de ordem, Vereador. Nós tínhamos solicitado fazer uma apresentação um pouco mais extensa.

**O SR. PRESIDENTE (Nabil Bonduki)** - Certo. Pode começar. Na verdade, ela está ocupando o espaço da Lucila, Regina Monteiro e Rob, que estão presentes, cedendo a palavra. Vai, portanto, falar num tempo mais amplo. Depois, ao final, sobrando tempo, aqueles poderão falar em dois minutos.

**A SRA. LUCILA LACRETA** – Muito bom dia a todos. Meu nome é Lucila Lacrete, represento o Movimento Defenda São Paulo, que congrega várias entidades de moradores.

Essa apresentação será resumida, mas apresentei aqui para quatro Vereadores no começo da semana: Vereador Natalini, Vereador Ricardo Yung, Vereador Toninho Vespoli e Vereador Mario Covas Neto, que nos convidaram para conhecermos um pouco mais e debater o Plano Diretor.

- A oradora passa a se referir a imagens na tela de projeção.

**A SRA. LUCILA LACRETA** – Ali, é importante ver que, naquela foto de 1500, o sítio original da cidade de São Paulo, que tinha inúmeros rios que foram ocupados de forma pouco inteligente durante os próximos 500 anos.

Essas foram as 10 principais intervenções do Plano Diretor atual. Nós temos ali áreas de intervenção urbana, criaram áreas de operações urbanas, sendo que algumas delas já existiam: operação urbana centro; operação faria lima que foram incorporadas ao Plano Diretor de 2002.

As áreas de intervenção urbana – estou ressaltando isso porque, nesse projeto de lei, elas são tratadas de forma diferente. Hoje, as operações urbanas estão englobadas na área de operação urbana, sendo que na proposta elas ficam separadas como operação urbana que, aparentemente, é uma coisa diferente – depois, eu queria esclarecimentos – e as áreas de intervenção urbana, inclusive, tem aquele enunciado que está no Estatuto da Cidade, aquele território onde vai ter melhorias, as pessoas podem construir mais e pagar por isso e esse investimento será reaplicado na própria área da operação.

Esse Plano Diretor dividiu a Cidade em quatro macrozoneamento, quatro macroareas, que estão em amarelo: a macroarea de urbanização consolidada; macroarea de reestruturação e qualificação; macroarea de urbanização e consolidação e macroarea de urbanização e qualificação que são as áreas periféricas. Isso terminou. Eu queria saber por que isso foi extinto? Isso tem uma função não só de regramento para o particular, mas de regramento para a atuação governamental. Por que a macroarea de urbanização e qualificação que é a periferia – e tem sua lógica – acabou? Isso se extinguiu. Então, por que essa lógica foi alterada. Nós queremos saber por que.

Inclusive, as quatro macroareas englobam determinados distritos, por exemplo, Bom Retiro e Barra Funda, que é aquela área envoltória do eixo principal. Isso vai fazer parte da fórmula da cobrança da outorga onerosa que também mudou. Então, queremos saber por que essa fórmula da outorga onerosa não estava certa aparentemente e qual é o propósito da outra.

Em cada distrito dos 96 da cidade de São Paulo, o Plano Diretor de 2002 estabeleceu um estoque, para ser vendido pela compra desse potencial construtivo adicional, básico seria 1 – para cada distrito tem um tanto de área residencial e outro tanto de área não residencial. Esse conceito também, aparentemente, entendi que teria mudado. Então, como vai ser feito o cálculo desse estoque e haverá estoque? Lembrando que nos eixos se pretende construir 20 milhões de metros quadrados de ZEIS, quer dizer, não é isso tudo, e 13 milhões de metros quadrados de edificações em geral, seriam 33 milhões de metros quadrados adicionais. Como isso vai ser controlado? Haverá ou não estoque? É ilimitado?

Essa é a fórmula da outorga onerosa hoje, que será alterada.

Esse é um mapa do Plano Diretor atual, com áreas transformando a orla ferroviária e áreas industriais, que é o conceito desse plano diretor atual, então, temos as operações urbanas existentes – a da Faria Lima e Água Espraiada - e as operações urbanas propostas –

Água Branca e Centro e Verde Jacú.

Quero ressaltar que essas operações urbanas estão previstas justamente na área mais vulnerável da Cidade. Esse é um mapa das áreas de várzea do Rio Tietê, por exemplo, onde tem a Operação Urbana Centro e Água Branca, do Pinheiros, operação Faria Lima e Água Espaiada, enfim, toda hidrologia da Cidade e as principais várzeas. É justamente aí onde se pretende construir e adensar.

Esse é o mapa do arco do futuro, na época da proposta de plano de governo do Prefeito Haddad, nós notamos uma tremenda coincidência da proposta da excessiva verticalização, supostamente qualificando o território justamente nas áreas mais vulneráveis da Cidade. Esses mapas que estou mostrando são oficiais.

Faço parte do Conselho Municipal de Política Urbana e o Secretário fez algumas apresentações, então, não estou inventando nada.

Esse *slide* mostra onde fica a maioria dos empregos da Cidade.

E o coeficiente de aproveitamento 4 para o posto nos eixos é o padrão da Avenida Paulista. Isso será multiplicado indistintamente, pois hoje não é assim, com a possibilidade de se construir praticamente no território de São Paulo inteiro. E vemos os contrastes, por exemplo, essa é uma foto do bairro dos Jardins versus a foto do coeficiente 2 e 4, que temos na Cidade como uma grande área.

Vemos aqui a área das vulnerabilidades, onde há as ZEIS e realmente são áreas muito complicadas, mas não se vê nessa proposta do PL 668 projeto para resolver a questão quadra a quadra. Então, o que aconteceu, na minha opinião, é que liberou geral o coeficiente de aproveitamento. Tudo está livre, sem que se diga onde vai ser construído o quê, sem que se defina a capacidade de suporte, não só do sistema viário, não só do sistema de transporte, mas de fornecimento de água. A Sabesp sabe que será possível construir 33 milhões de metros quadrados a mais. Já tem previsão de fornecer água, retirar e tratar o esgoto para essa gente toda? Quem vai morar nesses eixos? Como é que se desloca população da periferia para os eixos? Isso é uma coisa super importante que tem que ser definida agora.

Essa é a região da Cidade Tiradentes e o padrão das nossas periferias. Tudo bem,

a periferia é extremamente precária, tem que ter um investimento maciço, público e privado nessas regiões mesmo. Agora, como vamos supostamente retirar essas pessoas daí para passarem a morar na área central ou nas áreas dos eixos? Como se faz isso? Essa é a grande questão.

Não sei se foi passada para nós a proposta da Macroárea de Estruturação Metropolitana, que coincide com as áreas das operações urbanas em vigor e ainda nessa área acrescida de mais terreno. Macroárea de qualificação urbana consolidada, que está representado nesse vermelhão, o que irá acontecer nessa área? O que já foi dito, é o miolo dos bairros. No miolo dos bairros não tem nada. Os bairros estão ao Deus dará. E nas audiências públicas prévias a essa proposta, 100% das pessoas que estavam ali disseram que queriam o controle dos seus bairros, que queriam plano de bairro, que queriam o controle da verticalização, porque da forma como a Cidade cresce dentro da lei, vamos deixar isso bem claro, porque cresce dentro da lei, da formal. A Lei do Zoneamento permite esse tipo de coisa, que é a colocação do paliteiro de prédio em qualquer lugar do bairro. Isso está acabando, aniquilando com os tecidos urbanos que eram relativamente coesos. Então, você tinha bairros horizontais, com alguma verticalidade. Mas, hoje em dia, está uma bagunça geral e as pessoas querem que isso seja alterado.

De novo, macrozoneamento. Vou concluir, lembrando de que se trata da região Norte. Estamos olhando do Norte para o Sul e aqui é a Várzea do Tietê, onde se pretende fazer o tal do Arco do Futuro ou Arco Norte. Vemos que o padrão de verticalização da Cidade é generalizado, quer dizer, além disso, por exemplo, é importante mostrar essa foto de Curitiba. Curitiba já tem essa proposta há muitos anos de se verticalizar ao longo dos eixos de transporte, mas vemos que há controle no que sobrou. Então, isso é importante entender, onde estão os controles desse Plano Diretor. E o que temos aqui é uma Cidade absolutamente insustentável.

Aqui tem a proposta, a sobreposição do Arco e mais os eixos. Cadê a cidade real?

Parece que não há nada além disso, quer dizer, temos de entender esse mapa com base na cidade real. Onde estão as áreas verticalizadas ao longo desse território? Por que temos de entender quais as áreas verticalizadas hoje, a proposta e se ainda sobra alguma coisa. Que controle vai se ter para resolver essa questão, que é crucial, porque senão esse é um plano arrasador. Não teremos mais cidade daqui a dez anos. Isso não pode prosseguir dessa forma.

Aqui podemos ver os enormes índices de coeficiente do território que vai passar a 20%, num curto espaço de tempo.

Só quero ressaltar que esse plano não levou em consideração uma questão fundamental para a nossa Cidade: as mudanças climáticas. No ano passado, foi realizado um trabalho excelente pelo Ministério Público que fez recomendações e enviou para a Prefeitura e para os Secretários ligados à questão do desenvolvimento urbano. Ela fala sobre a questão das mudanças climáticas, cenários de riscos e redução das vulnerabilidades no planejamento e gestão municipal, águas subterrâneas no planejamento e gestão municipal, carta geotécnica como instrumento obrigatório para o desenvolvimento da cidade, carta geotécnica como ferramenta e auxílio à tomada de decisão no planejamento e gestão municipal, sistema de indicadores ambientais como ferramenta de auxílio à tomada de decisão no planejamento e gestão municipal, sustentabilidade ambiental urbana e gestão participativa e controle social.

Infelizmente, esse documento foi absolutamente ignorado. Passo-o às mãos dos componentes da Mesa. É fundamental que isso seja equacionado. Como resolveremos as questões das mudanças climáticas com essa *overdose* – digamos assim – de verticalização, seja de adensamento populacional ou de construção.

Muito obrigada. (Palmas)

**O SR. PRESIDENTE (Nabil Bonduki)** - Obrigado, Lucila. Os esclarecimentos serão feitos no final. Com a palavra a Sra. Dora Lopes.

**A SRA. DORA LOPES** – Bom dia a todos e a todas. Sou da Associação São Benedito Legal e vou falar sobre um dos pontos que nos preocupa no Plano Diretor

Estratégico. Sei que o assunto é espinhoso. Por quê? Porque as pessoas que residem nas áreas exclusivamente residenciais querem blindá-las a todo custo. Por isso, o assunto é espinhoso.

Todavia, há situações, dentro da Cidade, que já perduram muitas décadas e sem equacionamento, que são vias coletoras, próximas aos eixos, e que precisam de uma prestação de serviço - isso acontece na cidade toda - de pequeno impacto, pequenos comércios, que não geram incomodidade. Sei que o Plano Diretor não vai mudar zoneamento, que é feito no Plano Regional, mas, ainda, há de ter uma diretriz que permita a flexibilidade, que permita que cada caso seja estudado, verificado e buscada a solução. Não se justifica engessar a questão do zoneamento, inviabilizar, inclusive isso vai contra o discurso da mobilidade. Porque se pretendemos ter uma cidade, onde possa se movimentar temos de incentivar o uso misto. Isso é feito em outros países. Não generalizar o uso misto para dentro dos bairros residenciais. Não é essa a tese defendida. São ruas que estão próximas de grandes movimentos, de grandes ruas, grandes avenidas e que lá, tenha prestação de serviços, onde a comunidade se serve. A comunidade não se desloca para vir aqui no Centro, para vir ao médico, para ir ao dentista, para ir ao advogado, ao fisioterapeuta. Enfim, uma série de serviços que está ali junto da comunidade, onde ela vai de bicicleta, vai à pé, onde se serve, onde toma um cafezinho, um chope, enfim. Isso precisa ser visto. Não estamos defendendo a tese que pegue um bairro, exclusivamente residencial e coloque nele, inteirinho, o uso misto. É de verificar essas situações que existem e deixar o plano diretor criar mecanismos que não inviabiliza a discussão do plano regional. Obrigada.

**O SR. PRESIDENTE (Nabil Bonduki)** – Obrigado Dora. Esclarecendo que a Dora, ocupou o tempo cedido pelo Laerte Brasil.

Com a palavra o Sr. Paulo Goia.

**O SR. PAULO GOIA** – Bom dia. Sou ator, sou diretor da Ocipe Casarão do Belvedere, cuja sede é um imóvel tombado na Bela Vista, aqui em São Paulo. Entidade com

objetivos eminentemente culturais. Trabalhamos desde o início do projeto dos debates o plano diretor, contribuimos bastante no plano. Muitas das nossas solicitações ali, foram inseridas e sempre exercemos um discurso não maniqueísta. É óbvio, porque somos uma entidade cultural. E portanto, isso foi uma característica do nosso trabalho nos últimos dez anos. Nunca nos passou na cabeça, opormos o Centro e a Periferia. Tudo isso era uma coisa que nós sempre trabalhamos. Temos sempre um pouquinho de dificuldade de entender todo o discurso técnico. Ao mesmo tempo sou candidato ao conselho participativo, ainda sem número, porque a gente não consegue ter o número, mas eu sou o candidato pela Bela Vista, espero ser eleito e sendo eleito, devo representar aqui 10 mil moradores da Bela Vista, que obviamente eles não podem hoje, estar aqui presente, uma das razões, porque eles tem de trabalhar para poder pagar o IPTU, que teremos de pagar a partir de agora. Mais ou menos para vocês terem ideia o meu passa a 4 dezenas de mil reais, no próximo ano. Estamos todos de acordo com a proposta da Secretaria. Entendemos isso perfeitamente e queremos continuar contribuindo.

Minha proposta é, simplesmente que se resolva todas essas audiências públicas, claro, viemos aqui para discutir a partir do Artigo 50, e que transformemos em cláusulas pétreas todo o Título IV do Plano Diretor que nos foi apresentado.

Se considerarmos que, a partir do Artigo 216 são cláusulas pétreas do Plano Diretor, nossos problemas estão todos resolvidos, pois nós seremos consultados e nós resolveremos os problemas de nossa cidade. Muito obrigado.

**O SR. PRESIDENTE (Nabil Bonduki)** – Obrigado Paulo, Próximo é a Sra. Olga.

**A SRA. OLGA** – Bom dia, sou da Associação dos Moradores de Santo Amaro.

Na realidade, temos uma pergunta, sem resposta, e talvez o Vereador Nabil Bonduki possa nos dizer: como ficam as áreas ao longo da Cupecê – Diadema, não tenho certeza se é macrozona de estruturação e qualificação urbana, mas trata-se das áreas que já estão consolidadas. Como elas ficariam nesse plano?

E há algo mais: se haveria um dispositivo na lei para que essas áreas, quando

necessário serem tratadas, que o fossem dentro dos planos de bairro ou dos planos distritais. É só essa pergunta que tenho. Muito obrigada.

**O SR. PRESIDENTE (Nabil Bonduki)** – Obrigado Olga. Próxima é a Sra. Cristina Antunes. (Pausa) Ah, não conseguiu chegar. Então, próximo Sr. Roberto Oliveira, do Movimento Moradores da Água Espraiada.

**O SR. ROBERTO OLIVEIRA** – Bom dia Vereador Nabil Bonduki e bom dia a todos. Acho que todos nós que temos acompanhado a evolução do plano estamos preocupados com a velocidade com que as coisas estão sendo tratadas.

Darei um exemplo e vale dizer que sentimos que o Governo Municipal tem uma vontade muito grande de aprovar rapidamente esse plano, mas percebemos que isso vai exigir por parte da Câmara Municipal um trabalho muito grande, principalmente do Relator no sentido de elaborá-lo melhor.

Vamos ao exemplo: Artigo 176. Sou engenheiro. Tenho mestrado na área de transportes e fiquei assustado que nesse artigo – basicamente discorre sobre a estruturação, quer dizer, componentes de mobilidade do Município – foi esquecido, no projeto de lei, o sistema aeroviário que inclui: o Aeroporto de Congonhas – maior aeroporto municipal do Brasil e acho que até da América Latina -; o Aeroporto Campo de Marte; e os heliportos que são constante problema para o pessoal dos bairros residenciais no que tange à comodidade etc.

Na primeira versão que o Prefeito encaminhou para a Câmara não existia esses que estão, hoje, em seis itens, ou seja, só ia até o item IV. Depois, conseguiram incluir o hidroviação, que considero muito importante, mas que considero menos importante do que o Aeroporto de Congonhas, por exemplo.

Então, Sr. Secretário, acho que temos de ser mais permeável ao que está sendo discutido daqui para a frente. Não é, Vereador Nabil Bonduki, assim não incorremos no açodamento feito em 2002.

Outra sugestão que tenho é, além do Artigo 176, é com relação ao Artigo 257 que

deixarei com o Vereador Nabil Bonduki, incluir um parágrafo 5º. Inclusive foram mencionadas pelos três Vereadores que estão aqui hoje - mas tanto o Paulo Frange, que não está aqui agora, quanto o Netinho e o Nabil falaram sobre eixos de estruturação em operações urbanas - , só que nesse projeto de lei, estranhamente, não está atacando. Mesmo considerando que o tema da reunião de hoje incluir – como a Lucila Lacreto falou – várias operações urbanas, não estão sendo contempladas no plano.

Esse parágrafo seria o seguinte: “As leis de todas as operações urbanas existentes deverão ser modificadas para se adequar a essa lei, no prazo de três meses, a contar da entrada em vigor dessa lei”.

Darei um exemplo. No nosso caso, da Águas Espraiadas, temos 7 eixos de estruturação. Talvez seja uma das pouquíssimas áreas de São Paulo que tem a possibilidade de 7 eixos de estruturação. São 4 linhas de metrô e três linhas de corredores de ônibus exclusivos.

Se, por exemplo, modificarmos a Lei da Operação Urbana Águas Espraiadas, que já está praticamente com o estoque Cepacs praticamente esgotado, quer dizer, fazer como ocorreu na Faria Lima, ou seja, aumentar a quantidade de Cepacs disponível para venda, poderíamos fazer muito de Habitação de Interesse Social do que as 8 mil habitações. Essas 8 mil, inclusive, já estão sendo feitas de governos anteriores.

Provavelmente o Prefeito Haddad vai inaugurar e colocar na conta dele, mas essas habitações foram aprovadas lá atrás, não é isso, Secretário? (Pausa)

Então para chegarmos em muito mais do que 55 mil Habitações de Interesse Social – principal bandeira desse Plano Diretor tem mais à frente -, temos uma área gigantesca em Americanópolis, Jabaquara, que o mercado imobiliário vai poder antecipar os recursos para esse HIS. Isso, desde que consigamos ter a competência de fazer a mencionada modificação na Lei da Operação Urbana e oferecer, para o mercado imobiliário, outro tanto de Cepac. Repito que isso não está sendo contemplado no Plano Diretor.

Só mais um detalhe: a Instrução Normativa nº 401/2003 da CVM não opõe nenhum problema a que sejam modificadas as leis de operações urbanas. Tanto é que, em 2011, a própria Lei de Operação Urbana Água Espreada foi modificada duas vezes nessa Casa e pela Prefeitura anterior.

**O SR. PRESIDENTE (Nabil Bonduki)** – Obrigado. Último a falar é Paulo Aklas, do Conselho Regional de Economia.

**O SR. PAULO AKLAS** – Serei rápido, pois sei que o tempo é curto, e agradeço terem aberto uma exceção para mim.

O maior problema hoje, de todos aqui, é a insegurança em relação às modificações que ocorrerão na Cidade de São Paulo. A meu ver não estão claras, nem objetivas. Parece que tudo é muito subjetivo e isso tem gerado uma insegurança muito grande por parte de todos.

Quero fazer uma pergunta para o Sr. Secretário Melo Franco: porque foram retirados, dos mapas, os nomes das ruas e as identificações de localização. Temos de ficar procurando no mapa e tentar identificar – e achar – se aquela rua é nossa ou não.

Atualmente temos uma grande tecnologia – do *google* – que é fácil pesquisar ali e delimitar o que é cada uma, o que vai acontecer, onde e quando.

Essa é minha pergunta: porque foram retirados os nomes e identificações dos mapas apresentados?

**O SR. PRESIDENTE (Nabil Bonduki)** – Ele vai responder no final.

**O SR. PAULO AKLAS** - Só mais uma pergunta: seria possível a Secretaria ou a Câmara Municipal disponibilizar um mapa, grande, impresso, para que pudéssemos visualizar? No computador, é muito difícil trabalhar, pois, ou você tem um mapa grande da Cidade que não se identifica nada, ou você amplia muito e é difícil de manuseá-lo. Por isso, minha sugestão é que a Câmara tivesse um mapa de grande proporção para que todos pudéssemos identificar as mudanças que vão ocorrer.

**O SR. PRESIDENTE (Nabil Bonduki)** – Obrigado. Pediria para abrir os mapas –

solicitação da Sra. Márcia – e, assim, aproveitamos para verificar sua questão.

Mas já estou acatando sua sugestão e solicito à nossa assessoria para que faça uma impressão grande dos mapas do Plano Diretor. Assim, podemos colocar, talvez, no saguão, no térreo, ou num dos *halls* do 8º andar ou do 1º subsolo, algum lugar onde as pessoas possam fazer suas consultas.

Vejamos como está o mapa do computador. Dá para dar um *zoom*?

**O SR.**\_\_\_\_\_ - Dá para disponibilizar os arquivos também em *kmz* aplicativo que permite seja incorporado diretamente na plataforma do *google – google earth* ou *google maps* – onde vocês têm todas as informações de ruas etc. e tal.

Então essa informação fica bastante facilitada a partir da plataforma do *google* e dos arquivos em *kmz*.

**O SR. PRESIDENTE (Nabil Bonduki)** – E a descrição periférica e perimétrica está aí? Imagino que também as pessoas com bom vontade conseguirão ver.

- Manifestação fora do microfone.

**O SR.**\_\_\_\_\_ - Fui formado com cópia heliográfica, não sei se vocês se lembram o que é. Cópia heliográfica, simplesmente, não comporta todas as informações, nem o nome de todas as ruas de São Paulo. Estamos num outro momento de uma plataforma tecnológica que estão disponíveis. Não estão sonegadas. Absolutamente. Elas estão francamente disponíveis com ferramentas do séc. XXI, felizmente.

**O SR. PRESIDENTE (Nabil Bonduki)** – Só um esclarecimento.

- Manifestações fora do microfone.

**O SR. PRESIDENTE (Nabil Bonduki)** – Estamos aqui debatendo o conceito dos eixos, o que ele significa e quais são as regras estabelecidas. Em segundo lugar, independentemente do que já foi e está disponibilizado, há a garantia de que todo cidadão

possa saber qual é a situação de cada rua, de cada quadra. Vamos verificar aqui qual é a melhor maneira de fazer isso. Já me comprometi aqui a fazer uma impressão de mapas em tamanho grande. Isso não quer dizer que, necessariamente, vai ser possível estar, nesse mapa, escritos todos os nomes de ruas, porque, às vezes, não conseguimos fazer isso. Vamos fazer da melhor maneira possível. Há toda uma descrição de quadras definidas. Vamos dar a máxima transparência para isso. Há pessoas que mal conseguem ler mapas. Se formos radicalizar essa questão, há quem não consegue identificar a sua rua dentro de um mapa. Existem carências de informação, de acesso à internet etc.

O que estamos buscando numa Cidade dessa dimensão? De uma maneira que nunca se fez, na cidade de São Paulo, estamos permitindo um processo de discussão, participação e informação da maneira mais ampla possível. Não digo com isso que 100% da população vai conseguir identificar e ver todos os mapas, pois há um certo limite. Os mapas estão na internet. Quem quiser, pode verificá-los; e quem não quiser, pode vir à Câmara. Vamos ter condições de garantir uma informação para o cidadão. Vamos montar um sistema. Se um cidadão vem aqui e não sabe ler mapas ou não tem computador, pode, pelo menos, perguntar: “Minha rua, número tal, quadra tal, em que situação ela está?” Vamos fazer isso ao longo desse processo, para que ninguém fique mal informada.

Tem a palavra o Sr. Cazu.

**O SR. CAZU** – Vou comentar apenas as questões que foram endereçadas em relação ao tema de hoje. Várias questões são participantes, entretanto, haverá reuniões específicas para debatermos, como, por exemplo, instrumentos de operação urbana e outorga. Vou me ater aos eixos do tema desse encontro. Há duas coisas aqui que poderíamos debater. Em primeiro lugar, os princípios e objetivos; e, em segundo lugar, os instrumentos e as intensidades dos instrumentos que venham a garantir esses objetivos.

A fala da Sra. Raquel Rolnik foi muito precisa. Tenho impressão de que ela captou, com muita precisão, os objetivos que queremos, por meio dessa proposta, desse projeto de lei.

Em primeiro lugar, há uma questão que é exatamente a garantia de preservação de uma certa memória da Cidade, de uma certa qualidade de vida local, de uma qualidade de vida de bairro. Esse é um objetivo expresso no plano. Por outro lado, há a garantia de que a Cidade possa recepcionar o seu déficit, que ela possa recepcionar a mudança dos padrões familiares e que ela possa recepcionar o fato de que a nossa população está envelhecendo. Portanto, a troca geracional dos imóveis não se dá na mesma velocidade que antigamente. Tudo isso nos leva a crer que é necessário ampliarmos a oferta de várias coisas na Cidade, principalmente de moradia. O plano também é calcado na ideia de que a Cidade é muito interessante e pujante. A metrópole produz 20% do PIB. É uma das maiores metrópoles do mundo, porém a vida não vai bem para a Cidade, por uma série de motivos.

Para que possamos qualificar a vida dos cidadãos desta Cidade, é necessário sim transformá-la e não simplesmente parar de agir sobre ela. Como que, ao mesmo tempo, também há um pressuposto do equilíbrio de emprego-moradia, de funções da Cidade, de redução dos padrões de mobilidade, assim como a questão da redução das desigualdades, a questão da vulnerabilidade e a questão da inclusão na Cidade. São todos princípios muito importantes. Como que o plano então vai enfrentar esses princípios? Uma das formas exatamente é mudarmos o paradigma da Cidade, não mais o paradigma rodoviarista, do transporte individual. O fato de o Plano Diretor expressar que priorizaremos o transporte público não é óbvio, nunca foi. Tanto é assim que a Cidade não fez isso. Estamos escrevendo sim para tornar a algo de fato sacramentado, que implica profundas transformações na Cidade. Para que possamos mudar esse paradigma, que não diz apenas respeito à mobilidade, mas diz respeito à própria lógica de uso dos investimentos e questões ambientais, precisamos de algumas medidas estratégicas. Uma delas é exatamente estruturarmos o desenvolvimento da Cidade, a partir dos eixos de estruturação da transformação urbana, que são eixos prioritários para articulação entre investimentos na promoção, na expansão da rede de transporte coletivo e os demais investimentos em equipamentos, provisão de moradia, etc.

Essa é uma lógica. Ela se rebate, de um lado, na redução dos coeficientes de aproveitamento, dos miolos da Cidade, justamente para termos um instrumento de garantia dessa qualidade de vida de bairro, e, ao mesmo tempo, a intensificação, ao longo desses eixos. Então, são medidas articuladas. Não estamos apenas focando os eixos. Ao focarmos os eixos, estamos, como corolário, como outra face da mesma moeda, garantindo que a objetivo da preservação dos bairros seja facilitado e, de fato, efetivado.

O que estamos colocando por meio dos eixos? Os parâmetros não se limitam à questão do coeficiente de aproveitamento. Eu tenho inúmeras gravações de todas as audiências e reuniões do Conselho Municipal de Política Urbana. Insistentemente, eu e a minha equipe estamos retrabalhando e desconstruindo esse conceito de verticalização. Não somos favoráveis à verticalização. Nunca trabalhamos a favor dela. A verticalização não expressa os conceitos de adensamento populacional, construtivo, etc. Isso já foi absolutamente comprovado por inúmeros mapas e inúmeras falas nossas ao longo desse processo. Estamos falando de otimização de investimentos, de adensamento populacional da cidade compacta, defendida no plano São Paulo 20-40, elaborado com amplo espectro de participação, por várias entidades da sociedade civil e do Poder Público.

Para isso, precisamos pensar tantos os miolos quanto os eixos, a partir de uma articulação de instrumentos urbanísticos que não se restringem apenas ao coeficiente de aproveitamento. A quota parte incide sobre a questão do adensamento habitacional. A questão da garagem vai incidir sobre outras questões, que não exatamente a verticalização. Podemos acrescentar a esse processo de aprimoramento do Plano Diretor uma série de outros instrumentos. De fato, podemos discutir se concordamos com esses objetivos e se os instrumentos colocados são, de fato, eficientes ou não, para os obtermos.

Estamos absolutamente receptivos e permeáveis às colaborações. Elas estão chegando. O papel da Câmara de Vereadores é muito importante para esse aprimoramento. Antes disso, temos de ter um pacto, se são, de fato, esses objetivos que queremos. Essa é

talvez uma das questões principais a serem debatidas. Os coeficientes e parâmetros colocados nesse projeto de lei, por exemplo, voltando à questão do coeficiente, não significam que isso é válido para todos os eixos urbanísticos.

Respondendo a uma das questões, sobre as especificidades dos eixos, elas existem, e deverão ser contempladas a partir das próximas leis que virão a ser revisadas, os planos regionais, sobretudo o próprio zoneamento. Estamos aqui colocando um limite, um gabarito que não necessariamente significa que terá de ser assim em todos os eixos. Concordamos plenamente que esses estudos devem ser realizados na condução do processo, porque devemos sim pensar e estamos partindo desde o primeiro minuto com a cidade real. Evidentemente não estamos trabalhando com a cidade imaginária. Estamos trabalhando, entretanto, com a cidade imaginada, a que colocamos na visualização, na frente, para perseguirmos esses objetivos, dentro de um profundo senso de pertinência, de realidade e de concretude. Isso é o que nos move a trabalhar.

A constatação que temos é que resolvermos não fazer nada, isso sim é que levará a Cidade a amplificar as suas graves extorsões, as suas graves disfunções, as suas graves desigualdades, deseconomias, etc. Eu e minha equipe não perderíamos o nosso tempo fazendo um plano perverso, para piorar o que não precisa ser piorado, simplesmente se não fizermos nada. É um pouco frágil essa colocação.

De qualquer forma, esse conjunto de instrumentos será, em grande medida, modelados e aprimorados por meio do zoneamento. Iniciaremos o processo de zoneamento a partir de fevereiro do ano que vem, se não estiver enganado. Esse é o nosso cronograma de início. Entretanto, esse concurso inicia-se agora, já no mês de novembro, para que possa preparar a discussão do zoneamento. É necessário termos esse quadro complexo na cabeça e termos a separação entre zoneamento e Plano Diretor. Isso não é proposta nossa. Até preferiríamos enfrentar a revisão conjunta dessas duas leis. Isso vem por uma determinação anterior a nossa vontade, que fez com que acontecesse essa divisão. Sabemos da importância

de que essas leis que tenham de ser completamente articuladas.

**O SR. CAZU** – Quero também complementar alguns pontos, primeiro com relação aos pontos levantados durante a apresentação pelos Vereadores José Police Neto e Nabil Bonduki, com relação àqueles mapas que mostram a área no centro expandido, com maiores aproveitamentos do terreno. No entanto, há baixa densidade líquida. Esse é o resultado do nosso padrão de verticalização. Também é o resultado da concentração de atividades não residenciais no centro expandido. Na maior parte do aproveitamento desses terrenos e quadras, junto a esses eixos, no centro expandido, há muita área construída. Boa parte dela é ocupada por atividades não comerciais, como comércio e serviço. É por isso que a densidade líquida é baixa.

É colocada para nós a necessidade de duas conclusões. Primeiro, considera-se que essa área tenha um alto aproveitamento de terrenos e quadras. O grau de transformação do padrão de ocupação ali é menor, porque já há construção. O que pode ser trabalhado, no planejamento da Cidade, é que, nessas áreas de centro expandido, onde já há um alto aproveitamento do terreno e uma baixa densidade demográfica, tem de ser trabalhado com versões de uso e não construção de novos empreendimentos, puro e simplesmente, para que tenhamos ali um aproveitamento equilibrado dessa massa construída, que já está lá, junto a esses eixos de transporte.

Nas áreas onde há um menor aproveitamento do terreno e uma alta densidade líquida, aí podemos trabalhar com estratégias de indução de maior aproveitamento e ocupação por novos empreendimentos, transformação nesses bairros, onde há um baixo aproveitamento construtivo do terreno, com alta densidade líquida. Aí temos de trabalhar em pontos mais estratégicos, para se induzirem atividades não residenciais em novos empreendimentos. Essa é a conclusão, sob o ponto de vista da construção de propostas, para o planejamento da Cidade, a partir dessa relação entre esses dois mapas e desse descompasso entre alto aproveitamento construtivo dos terrenos e baixa densidade demográfica.

Nesse ponto dos eixos de estruturação, na macrozona de proteção e recuperação ambiental, a Sul e a Norte, adotamos esse raciocínio, de aproveitarmos esses eixos. Haverá esses investimentos em acessibilidade e mobilidade, para se concentrar a população e, com isso, reduzir a pressão sobre as áreas de preservação permanente, áreas de risco, etc.

Essa tese, essa diretriz faz todo sentido para essas áreas. Agora estamos continuando a fazer essas aferições, essas checagens nos trechos desses eixos que estão dentro dessa macrozona de proteção e recuperação ambiental. É mais delicado esse processo de transformação.

O ponto de se incorporar, dentre os parâmetros de uso e ocupação nos eixos, parâmetros que estimulem a adoção de soluções construtivas mais sustentáveis, isso sim faz sentido. Aí cabe muito nesse processo de revisão da 13885. Podemos trabalhar a complementação desses parâmetros de uso e ocupação nos eixos, tanto no sentido de compatibilizar com esses parâmetros que estamos incluindo no Plano Diretor, quanto no sentido de complementar, com novos parâmetros que estimulam. Esses novos empreendimentos, a serem implantados, nesses eixos, podem se dar segundo um padrão desejável, em termos de melhoria de espaço público e melhoria da calçada, mas também se dê com empreendimentos que adotem soluções sustentáveis, de retenção de águas pluviais, soluções enérgicas, etc. Esse é um ponto muito pertinente para esse processo que está se iniciando agora, de revisão da lei de parcelamento, uso e ocupação do solo.

A colocação feita aqui, sobre a diferenciação desses eixos no contexto da Cidade, é certa. Estamos refletindo sobre a necessidade de partirmos a partir dessas diferenciações, entre os eixos nos diferentes espaços da Cidade, para complementarmos as estratégias de uso e ocupação do solo na revisão da 13885. Há eixos de transformação em fundo de vale, eixos de transformação em topo de espigão e há contextos urbanos e contextos do meio físico e contextos ambientais diferenciados mesmo. Então, essas diferenciações têm de ser levadas em conta no detalhamento dos parâmetros do uso e ocupação.

Faço agora meu último comentário. A Sra. Lucila questionou por que retiramos as macroáreas na nova proposta. Não as retiramos, muito pelo contrário. A opção inicial para esse processo de revisão do Plano Diretor foi justamente aproveitar o raciocínio que já está no Plano Diretor de 2002, baseado nos macroáreas. Entendemos que, sob o ponto de vista do planejamento e da técnica de planejamento urbano hoje, esse é o raciocínio mais correto, porque define uma interpretação dos diferentes territórios existentes na Cidade.

A partir dessas interpretações das características do meio físico e das características ambientais, das características sócio-urbanísticas que existem nos diferentes espaços da Cidade, nas diferentes porções da Cidade, definem-se objetivos diferenciados para diferentes porções da Cidade. A partir desses objetivos, formulam-se as estratégias de planejamento, de diretrizes para uso e ocupação do solo, critérios e normas para aplicação dos instrumentos de política urbana.

Então, esse raciocínio já está presente no Plano Diretor de 2002. Levamos isso adiante. Quisemos avançar na parte das macroáreas. Se compararmos as macroáreas de redução da vulnerabilidade, as macroáreas de estruturação e qualificação urbana nas periferias, veremos que a delimitação é praticamente a mesma. As macroáreas de recuperação ambiental é a base das macroáreas de recuperação urbana e ambiental. As macroáreas de preservação de proteção integral são as bases da macroárea de preservação de ecossistemas naturais.

A macroárea de uso sustentável do Plano Diretor de 2002 é a base da macroárea de contenção urbana e uso sustentável. A macroárea de reestruturação e requalificação urbana na Várzea do Tietê, de Pinheiros e de Tamanduateí é a base da macroárea de estruturação metropolitana. Então, temos de esclarecer, para que o debate seja caloroso e conflituoso, mas não podemos perder o rigor técnico dessas colocações. Não podemos distorcer o que está posto nesse PL 688/13. Nesse tipo de interpretação, é importante deixarmos bem claro, para que partamos de uma compreensão correta desses conteúdos. A

partir daí, temos de aprofundar e fazer o debate avançar, com propostas mais coerentes. Então essa ideia da macroárea está presente nesses conteúdos.

**O SR. PRESIDENTE (Nabil Bonduki)** – Na verdade, nas macroáreas, só houve uma extinção, da macroárea de urbanização em consolidação. Tirando a estruturação urbana, que agora é metropolitana, havia três padrões, o consolidado ou em consolidação, e a urbanização, que seria a periferia. Naquela época, há dez anos, considerou-se que havia uma situação muito diferenciada entre o que chamamos hoje de centro expandido, que era a área de urbanização consolidada, e uma zona intermediária. Não é nem de vulnerabilidade, nem tão consolidada, nem com tanto emprego, etc.

**A SRA. LUCILA LACRETA** – Sou arquiteta urbanista e diretora do Movimento Defenda São Paulo. Se compararmos os perímetros das macroáreas do Plano Diretor, as macrozonas desse plano, dessa proposta, e o objetivo de cada um, são completamente diferentes. Pode ser que o conceito de se separar o território em macroáreas seja o mesmo. Agora o resultado é muito diferente, a começar dessa macroárea de estruturação metropolitana. Tem um outro perímetro, tem outro propósito, em cada uma delas. Quer dizer, dentro da mais rigorosa técnica do urbanismo, isso foi alterado, e, até agora, não há ainda uma resposta razoável.

Poderiam dizer: “Não, isso aqui já não atende mais ao futuro da Cidade”. Esse é um ponto de vista. Agora, falarem que são as mesmas, não são. Elas são muito importantes. O conceito do Plano Diretor de 2002 é totalmente diferente dessa proposta. Gostaríamos de saber por que ele foi tão alterado. Existem algumas coisas que parecem ser lógicas, levando emprego onde há habitação e trazer habitação onde há muito emprego, não restringindo o fluxo de manhã e à noite, quando pessoas vão trabalhar. Tudo isso é absolutamente lógico e plausível. Agora, uma coisa é o discurso que V.Exas. fazem e outra coisa é o discurso que está escrito na lei. Vale o que está escrito. É como o jogo do bicho. Não está escrito nada disso.

Se o propósito é outro, temos de esclarecer, porque nós aqui, população, estamos

absolutamente vulneráveis em relação ao que está proposto no PL 688/13. Isso tem ser resolvido o mais rápido possível, por favor.

Muito obrigada. (Palmas)

**NÃO IDENTIFICADO** – A população não está vulnerável, porque o que enviamos é um projeto de lei. Nada pode ser mais seguro para a população do que uma lei e o texto dela. Não estamos jogando. Isso não é um compromisso de fio de bigode, como no jogo do bicho. Isso é muito sério. Isso é um texto de lei que está sendo apreciado pela Câmara, que representa toda a população. O que pode estar acontecendo é alguma resistência a qualquer tipo de mudança. Aí a interpretação é corretíssima. Estamos sim mudando. Depois de dez anos, não somos mais os mesmos e a Cidade não é mais a mesma. Entretanto, em primeiro lugar, o princípio de pensar a Cidade, a partir das macroáreas, continua. A revisão dessas macroáreas parte de características que são bastante similares. Se pegarmos o mapa de 2002, vamos ver que a macroárea de estruturação urbana, a vermelha, foi desdobrada em duas. Ela já anunciava os eixos dos corredores.

Podemos aqui trazer, numa próxima ocasião - será bastante interessante - a sobreposição dos dois mapas, de 2002 e 2013. Vamos ver, com toda a precisão do mundo, as alterações e as correspondências entre cada um. Peguem o mapa de 2002 e reparem que a mancha vermelha da macroárea estruturação urbana foi desdobrada no embrião que foi transformado na rede de transformação da estruturação urbana e na macroárea de estruturação metropolitana. A lógica continua muito próxima. Posso dizer, por uma hora, porque essa mancha vermelha, a macroárea é de estruturação metropolitana. Está tudo rigorosamente calcado em cima de uma equipe, que deve ter totalizado cerca de 200 pessoas, não apenas a Secretaria do Desenvolvimento Urbano, mas de todas as secretarias da Prefeitura e técnicos de longa tradição e *expertise*, que vêm trabalhando na Cidade. Alguns vêm trabalhando desde à década de 60. Há todo um conhecimento acumulado. Não estamos jogando o jogo do bicho. Estamos fazendo um trabalho absolutamente responsável e

tecnicamente embasado.

**O SR. CAZU(?)** – Com relação à macroárea de urbanização consolidada, que havia no projeto de 2002, e a de urbanização em consolidação, englobando praticamente na macroárea de qualificação da urbanização consolidada, não fizemos essa distinção.

No começo da discussão, achamos que teria de ser mantida aquela diferenciação que já havia no Plano Diretor de 2002. O entendimento foi que, nessas áreas de urbanização consolidada, onde a infraestrutura está completa, onde há oferta de transporte coletivo, oportunidades de trabalho, etc., o objetivo de qualificação e otimização do aproveitamento vale para as duas. Quanto à diferenciação, em termos de uso, principalmente em uso e ocupação e garantia às áreas exclusivamente residenciais, a opção foi que isso fosse detalhado agora na revisão da 13885; mas, em termos de macroárea, o entendimento foi de que o objetivo de qualificação e aproveitamento dessa infraestrutura completa, que já está instalada, correspondia para as duas partes.

**O SR. PRESIDENTE (Nabil Bonduki)** – Sob o ponto de vista das infraestruturas, podemos dizer que “sim”. Agora, sob o ponto de vista entre emprego e moradia, há uma diferença significativa entre essa região aqui, onde há rios até o centro da Cidade. Na primeira faixa da zona Norte e a primeira área da zona Leste, talvez pudesse ser gerada uma diretriz de mais estímulo ao emprego, nisso que poderia chamar de uma área intermediária, e mais restrição no Centro expandido de modo a aproximar e esse é o objetivo geral. Ou seja, tentar fazer com que se espera, de fato, o instrumento aconteça.

Concordo com o que o Fernando falou aqui. As macroáreas, com exceção disso que eu levantei agora e de uma distinção na área de mananciais,... Porque nas áreas de proteção ambiental havia uma única macroárea, que era a área de manancial já ocupada no Plano Diretor anterior e ela foi dividida em duas. Na verdade, a de proteção integral e a de uso sustentável se mantiveram. A que era de recuperação foi dividida: uma em zona de vulnerabilidade e uma outra de recuperação. Vamos deixar isso para depois, mas na área de

macrozona de estruturação urbana, a modificação principal que aconteceu foi essa extinção da macroárea em urbanização, que seria uma macroárea de transição entre o intermediário, entre a consolidada e a periférica, e teve uma outra modificação que o Vereador Police que é a eliminação daquele vetor que era o que ia do Tietê até ao longo do eixo da Anhanguera e da estrada de ferro, que, no meu ponto de vista, também deveria ser entendido como um eixo de estruturação metropolitana, assim como o da Fernão Dias. Se a gente lembrasse do chamado Arco do Futuro que é uma estrutura da qual saíam feixes. Para quem conhece bem, tanto o feixe da Cupecê, como a Diagonal Sul, a Estrada de Ferro Santos-Jundiaí, como também entendo que para o Norte poderia ser.

Então, essas são duas modificações. No restante, eu acho que o conceito está mantido. Agora, a outra questão é em que medida essas macroáreas estão determinando alteração na aplicação dos instrumentos.

Então, lembrando: no Plano Diretor de 2002 a outorga era mais cara nos bairros melhor estruturados, o que era uma maneira de desestimular o processo de ocupação desses bairros. Então, a macroárea gerava uma modificação na aplicação dos instrumentos.

E aqui quando a gente pega, por exemplo, o eixo, o eixo tem o mesmo coeficiente, a mesa fórmula de outorga, seja se o eixo está no Centro expandido, seja se ele está em uma zona mais intermediária ou mais periférica. O que vai mudar é o valor venal. Quer dizer, o valor venal claro que muda. Só que, no Plano anterior, tinha o valor venal, mas, adicionalmente ao valor venal, tinha um coeficiente de planejamento que gerava, de acordo com a macroárea uma gradação diferente. Então, ficava mais caro em relação ao preço do terreno, por exemplo, verticalizar ou aumentar o potencial construtivo no Centro expandido do que em uma zona intermediária.

Então, tinha essa diferenciação que, talvez, não tenha dado resultado. Talvez, a diferenciação não fosse tão grande, também. Mas, de qualquer maneira, ela, a macroárea, influenciava então no custo da outorga onerosa e no cálculo da outorga onerosa. Isso que, no

caso dos eixos não está previsto.

Então, acho que, em parte, de fato, se manteve o conceito, mas na aplicação do instrumento talvez ele poderia ser aperfeiçoado no sentido de criar essas diferenciações. A mesma coisa em relação ao residencial e ao não residencial. Tanto que nós tínhamos, o coeficiente de planejamento, ele era diferente para o residencial e não residencial ele acabava estimulando e desestimulando e, aqui, salvo engano, não existe diferenciação. Por exemplo, um edifício comercial, em um eixo, ele vai pagar a mesma outorga onerosa do que o edifício não residencial, em relação ao potencial construtivo adicional.

Então, talvez isso fosse uma questão que poderia ser diferenciada, de modo a estimular, por exemplo, o edifício residencial no Centro expandido e o edifício não residencial fora dele, como forma de equilíbrio.

**A SRA.** \_\_\_\_\_ - Só para concluir, é importante realmente que o que é matéria do Plano Diretor esteja no Plano Diretor e o que será remetido para futura Lei de Zoneamento, a revisão, seja claramente dito. Porque, nessa proposta do Plano Diretor, no dia em que a Lei 688 for aprovada, ela já altera o coeficiente de aproveitamento de todos os eixos para quatro vezes a área do terreno. Então, é uma mudança de zoneamento, sim, sem que os planos regionais e eventuais planos de distrito, que eu acho que este projeto de lei só se sustenta se tiver um plano que controle quadra a quadra, existir.

Quer dizer, a mudança do zoneamento de uma parte importantíssima da Cidade para o coeficiente 4, se dará no dia da promulgação dessa lei e isso, na minha opinião, é uma temeridade.

Obrigada.

**O SR. PRESIDENTE (Nabil Bonduki)** – Alguém mais? (Pausa)

Nada mais havendo a ser tratado, dou por encerrada esta 3ª audiência pública do Plano Diretor, da Comissão de Política Urbana, e convido a todos para a próxima terça-feira, dia 5, às 9h, no Salão Nobre, em que continuaremos essa discussão, tratando mais

especificamente dos instrumentos urbanísticos; outorga onerosa; operações consorciadas; concessão urbanística; artigos 82 a 89, 96 a 102 e 124.

Além disso, para a população da Cidade Tiradentes, a próxima audiência pública temática, no dia 4, segunda-feira, às 19h, na rua Barão Barroso do Amazonas, sem número, Cohab Inácio Monteiro, CEU Inácio Monteiro. No dia 7, será em Ermelino Matarazzo, no CEU Parque São Carlos.

Só respondendo uma questão para o Roberto.

Roberto, você falou a respeito da pressa, aprovação. Na verdade, temos um plano de audiências públicas até o dia 16 de dezembro e, a partir desse plano, será feito substitutivo.

Quer dizer, não é que existe pressa. Existe a necessidade de a gente aplicar, quer dizer, levar adiante os instrumentos para a nossa cidade, porque a nossa cidade está precisando de transformação.

Só depois de aprovado o Plano Diretor é que vai entrar a questão do zoneamento. Terá um ano, pelo que o projeto propõe, após da aprovação, que será apresentado à Câmara, o zoneamento.

Então, se não temos algum tipo de horizonte de cronograma, corremos o risco de não conseguir concluir esse processo de alteração da legislação urbanística,

Então, é isso. Estamos buscando chegar na melhor proposta para a Cidade.

Obrigado pela presença de todos.

Estão encerrados nossos trabalhos.

