

**Manifesto pela manutenção, preservação e proteção das Zonas Exclusivamente Residenciais – ZERs no Plano Diretor Estratégico da Cidade de São Paulo**

São Paulo, 10 de março de 2014

Ao ensejo da elaboração do novo Plano Diretor Estratégico da Cidade de São Paulo, as sociedades, associações e entidades representativas das Zonas Exclusivamente Residenciais – ZER, que este subscvem, apresentam suas razões para a manutenção, preservação e proteção das Zonas Exclusivamente Residenciais - ZERs, seja como elementos de excelência urbanística no campo do planejamento urbano, seja como elementos essenciais derivados desses projetos do espaço urbano, de qualidade inegável na prestação de serviços ambientais no ecossistema urbano, promovendo equilíbrio ambiental e redução dos impactos urbano-ambientais nocivos, promovidos pelo padrão mercantil de ocupação e de expansão da mancha urbana.

Nesse sentido, se destaca a importância do conceito urbanístico inerente às áreas exclusivamente residenciais, de estreita relação com o meio ambiente, cuja natureza jurídica figura no âmbito do direito difuso, conforme já definido no próprio texto do atual Plano Diretor Estratégico (Lei 13.430/02).

Por sua vez, a Lei 13.885/04, na sua Parte II, nos Planos Regionais Estratégicos, trata como política pública protetiva e preservacionista manter e promover os bairros com características exclusivamente residenciais. O atual Plano Diretor dispõe sobre a preservação e a proteção das áreas estritamente residenciais e das áreas verdes significativas e a manutenção do zoneamento restritivo dos bairros estritamente residenciais, que devem ser mantidas.

Dessa forma, resta claro que as Zonas Exclusivamente Residenciais integram a política pública de planejamento urbano do Município de São Paulo. Essas áreas estão incorporadas no patrimônio jurídico da cidade e de cada cidadão, de interesse público urbanístico e ambiental, com tal relevância para a sustentabilidade urbana-ambiental do território que seu tratamento na revisão do planejamento urbano somente poderá se dar através da criação de novos instrumentos normativos para assegurar ainda sua maior proteção e defesa, como a criação de Áreas de Amortecimento dos Perímetros das ZERs e a revisão das Zonas de Centralidade Linear a fim de aumentar do grau de restrição no uso e ocupação, pois alguns desses corredores, principalmente aqueles localizados no miolo das ZERs são altamente impactantes, promovendo, ao contrário da desejada preservação, a degradação desses espaços especialmente protegidos e seus benefícios urbanos e ambientais em prejuízo da coletividade.

Pelo Princípio da Não-Regressão, os avanços urbanísticos ambientais conquistados no passado não serão destituídos ou negados pela geração

RECEBIDO, na Comissão de Política Urbana  
Metropolitana e Meio Ambiente.

21 MAIO 2014

Secretário

RF

Gabriel S. S. Ribeiro  
Técnico Administrativo  
RF. 11.217

atual. A Proibição do Retrocesso é um princípio constitucional implícito que se impõe ao legislador em nome da garantia constitucional dos direitos adquiridos, do princípio constitucional da segurança jurídica, do princípio da dignidade da pessoa humana e, finalmente, em nome do princípio de efetividade máxima dos direitos fundamentais, nos termos do art. 5º, parágrafo 1º, da Constituição Federal.

Nessas zonas, o padrão restritivo de uso e ocupação do solo e a massa verde conjugada com as áreas permeáveis, permitem: a) maior dissipação do calor, b) o aumento da umidade relativa do ar; c) o sistema de drenagem de águas pluviais, o que auxilia na redução de inundações e recarga dos lenções freáticos; d) refrigeração urbana e regulação climática; e) a retenção dos poluentes do ar pela massa arbórea

Nesse sentido, requeremos a inserção no projeto substitutivo dos seguintes textos abaixo elencados, extraídos da atual Lei 13.430/2002 e do PL 0688/2013, adaptados para inclusão, e outros pedidos:

O atual art. 156, §2º, incisos I e II e §3º, inciso II do Plano Diretor Estratégico do Município de São Paulo, **reconhecem a excelência dos Bairros Residenciais e impõe a sua preservação.** Abaixo, o texto adaptado para inserção no PL 0688/2012:

*As zonas exclusivamente residenciais são áreas que contam com excepcionais condições de urbanização e objetiva-se nelas:*

*I - controle do processo de adensamento construtivo e de saturação viária, por meio da contenção, no seu entorno, do atual padrão de verticalização, assim como a revisão de usos geradores de tráfego;*

*II - preservação e proteção das áreas exclusivamente residenciais e das áreas verdes significativas;*

*III - manutenção do zoneamento restritivo nos bairros exclusivamente residenciais, com definição precisa dos corredores de comércio e serviços;*

No atual texto do PL 0688/2013, consta o artigo 26 que deve ser mantido integralmente, caput e parágrafo único, este renumerado como parágrafo primeiro, acrescentando-se o parágrafo segundo para inclusão dos mapas e quadros das Zonas Exclusivamente Residenciais, como segue:

#### Das Zonas Exclusivamente Residenciais

**Art. \_\_\_\_ - As Zonas Exclusivamente Residenciais – ZER, são porções do território destinadas exclusivamente ao uso residencial de habitações unifamiliares e multifamiliares, com densidades demográficas e construtivas baixas, médias e altas, tipologias diferenciadas, níveis de ruído compatíveis com o uso exclusivamente residencial e com vias de tráfego leve e local.**

**Parágrafo primeiro - Nas ZER de baixa densidade ficam estabelecidos os seguintes coeficientes de aproveitamento:**

**I - coeficiente de aproveitamento mínimo igual a 0,05 (meio décimo);**

**II - coeficiente de aproveitamento básico igual a 1,0 (um);**

**III - coeficiente de aproveitamento máximo igual a 1,0 (um).**

**Parágrafo segundo – os perímetros das Zonas Exclusivamente Residenciais de Baixa Densidade – ZERI corresponderão às atuais ZER1, constantes nos mapas (tais) e quadros (tais) que fazem parte integrante desta lei, obrigando sua integral manutenção na revisão da lei de uso e ocupação do solo, podendo serem acrescidos novos perímetros.**

No atual texto da Lei 13.430/2002, no artigo 83, que trata das diretrizes para a política de circulação viária e de transportes, requeremos a manutenção do inciso IV, exatamente como reproduzido abaixo, como forma de evitar a degradação das Zonas Exclusivamente Residenciais:

**IV – a restrição do trânsito de passagem em áreas residenciais.**

No atual texto da Lei 13.430/2002, o artigo 164, parágrafo 1º, inciso V, trata de diretrizes para garantir a adequada regulamentação das interfaces e parâmetros no entorno das Zonas Exclusivamente Residenciais. Nesse sentido, requeremos a inserção no PL 0688/2013 do seguinte texto adaptado:

**Art.\_\_\_\_: A Lei de Uso e Ocupação do Solo e os Planos Regionais deverão regulamentar as interfaces no entorno das Zonas Exclusivamente Residenciais – ZER, através de dispositivos que garantam a adequada transição de intensidade de usos, volumetrias, gabaritos e outros parâmetros, que se farão gradativamente, criando uma zona de amortecimento.**

No atual texto do PL 0688/2013, consta o artigo 253, o qual se requer alterações para garantir a proteção integral das Zonas Exclusivamente Residenciais, como atualmente prevista na norma. Considerando aceitas as propostas acima, requer que o projeto substitutivo exclua o inciso I do artigo 253 contido no atual PL 0688/2013, passando a ter a seguinte redação:

**Art. 253 Projeto de lei de revisão da legislação reguladora que disciplina o parcelamento, uso e ocupação do solo deverá ser encaminhado à Câmara Municipal no prazo de 1(um) ano após a entrada em vigor desta lei.**

**Parágrafo primeiro – Até que seja feita a revisão da Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo (Lei nº 13.885, de 2004), os perímetros das zonas especiais definidas por esta lei terão as seguintes correspondências:**

**(EXCLUIR) I - as Zonas Exclusivamente Residenciais (ZER) corresponderão às atuais zonas exclusivamente residenciais (ZER),**

**(...)**

**Parágrafo segundo – Até que seja feita a revisão da Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo (Lei nº 13.885, de 2004) aplicam-se na ZER, ZEPEC, ZPA, ZRA e ZEDE, os parâmetros urbanísticos e demais características de aproveitamento, dimensionamento e ocupação dos lotes dispostas no Quadro 04 dos Livros de I a XXXI da Parte II da Lei 13.885/2004 para as ZER, ZEPEC, ZEPAM e ZPI.**

Na antiga Lei Municipal 8.001/73, contava-se com dispositivo que garantia a aplicabilidade das cláusulas contratuais mais restritivas registradas nos loteamentos aprovados pela Prefeitura, e, mesmo considerando que tal dispositivo foi inserido com outro texto no artigo 247 da Lei 13.885/2004, requer que o referido texto abaixo transcrito seja reproduzido como parte integrante do projeto substitutivo do PL 0688/2013, eis que as restrições contratuais devem prevalecer em todo o território da cidade.

**Art. \_\_\_\_.** As restrições convencionais de loteamentos aprovados pela Prefeitura, estabelecidas em instrumento público registrado no Cartório de Registro de Imóveis, referentes a dimensionamento de lotes, recuos, taxa de ocupação, coeficiente de aproveitamento, altura e número de pavimentos das edificações, deverão ser atendidas quando mais restritivas que as disposições desta lei.

É essencial reiterar que as Zonas Exclusivamente Residenciais sejam mantidas tal como estão, impedindo a incidência de qualquer sobreposição de índices urbanísticos menos restritivos criados por outros instrumentos, como por exemplo, nos eixos de transformação, e assegurando ainda a revisão das atuais Zonas de Centralidade Linear nos perímetros das ZERs a fim de tomá-las mais restritivas.

Nesse sentido, sugerimos a seguinte redação para novo artigo o qual requer seja incorporado ao texto do projeto substitutivo em construção:

**Art. \_\_\_\_:** Nos perímetros das Zonas Exclusivamente Residenciais (ZERs), incluído os corredores de comércio e serviços, não incidirão quaisquer índices urbanísticos com parâmetros de intensidade de usos, volumetrias, gabaritos, e outros, menos restritivos daqueles atualmente aplicados nessas áreas.

Ante todo o exposto, as entidades que assinam este documento, cujo rol segue em ordem alfabética, requerem que todas as propostas sejam totalmente contempladas no projeto substitutivo ao Projeto de Lei 0688/2013:

- 1) Amigos da Praça João Afonso de Souza Castellano
- 2) Associação Amigos do Brooklin Novo – SABRON
- 3) Associação Amigos do Jardim das Bandeiras - AAJB
- 4) Associação Amigos do Jardim Olímpia - ASSAJO
- 5) Associação Amigos do Jardim Victória Régia
- 6) Associação Amigos do Panamby
- 7) Associação Amigos e Moradores da Previdência Alta – SAMPA
- 8) Associação de Moradores da Rua Prof. José Horácio Meireles Teixeira e Circunvizinhanças – AMIR
- 9) Associação de Moradores da Vila Anhanguera – AMVA
- 10) Associação de Moradores da Vila Anhanguera- AMVA
- 11) Associação de Moradores do Jardim Christie – AMJC
- 12) Associação de Moradores e Amigos da Vila Mariana – AMA-VM
- 13) Associação dos Amigos do Alto de Pinheiros – SAAP
- 14) Associação dos Amigos do Bairro City Caxingui – AABCC
- 15) Associação dos Amigos do Bairro do Alto da Boa Vista - SABABV
- 16) Associação dos Amigos e Moradores pela Preservação do Alto da Lapa e Bela Aliança- ASSAMPALBA
- 17) Associação dos Moradores da Chácara Monte Alegre – SACMA
- 18) Associação dos Moradores da Granja Julieta e Imediações - AMOGRANJ
- 19) Associação dos Moradores da Praça Rotary Clube e Ruas Adjacente
- 20) Associação dos Moradores da Praça Rotary Clube e Ruas Adjacentes
- 21) Associação dos Moradores do Brooklin Velho-SABROVE
- 22) Associação dos Moradores do Jardim da Saúde - AMIS
- 23) Associação dos Moradores do Jardim Rolinópolis
- 24) Associação dos Moradores dos Jardins Petrópolis e dos Estados - SAJAPE
- 25) Associação dos Moradores e Amigos da City Vila Inah e do Jardim Leonor – SAVIAH – MORUMBI
- 26) Associação dos Moradores e Amigos do Jardim Lusitânia - SQUAL
- 27) Associação dos Moradores e Amigos do Parque Previdência – AMAPAR
- 28) Associação dos Moradores e Amigos do Sumaré – SOMASU
- 29) Associação dos Moradores e Amigos do Sumarézinho, Vila Madalena e Região – AMADÁ
- 30) Associação Moradores do Bolsão Res. Jardim Campo Grande – City Campo Grande – AMBRECITY
- 31) Associação Morumbi Melhor
- 32) Associação Preserva São Paulo
- 33) AME Jardins
- 34) Comunidade e Cidadania - CIRANDA
- 35) Comunidade Janauba Tanhaça
- 36) Movimento Amigos da Rua Critius
- 37) Movimento Amigos do Real Parque
- 38) Movimento pela Preservação do Campo Belo - MOVIBELO
- 39) Sociedade Amigos da Cidade Jardim - SACJ
- 40) Sociedade Amigos da Praça “Euclides Parente Ramos” – SAPEPAR
- 41) Sociedade Amigos da Vila Alexandria – SAMAVA
- 42) Sociedade Amigos do Jardim América, Europa, Paulista e Paulistano - SAJEP
- 43) Sociedade Amigos do Jardim Londrina – SAJAL
- 44) Sociedade Amigos do Planalto Paulista – SAPP
- 45) Sociedade Amigos do Residencial Parque Continental – SARPAC
- 46) Sociedade de Moradores e Amigos da Vila Cruzeiro e Entorno – SOMAVIC
- 47) Sociedade dos Amigos de Bairro do Jardim Marajoara- SAJAMA
- 48) Sociedade dos Moradores do Morumbi – SMM
- 49) Sociedade Moradores Butantã-Cidade Universitária – SMB
- 50) SOS Árvores do Panamby
- 51) Vila Madá Viva
- 52) Viva Pacaembu por São Paulo – VIVAPAC

Documento protocolado em 13/03/2014, no Gabinete do Vereador Nabli Bonduki – relator do PL 688/2013

Contato: Sergio Reze  
E-mail: [sergioreze1@gmail.com](mailto:sergioreze1@gmail.com) Cel: 9-8311-6911

## **Manifesto pela preservação e proteção das Zonas Exclusivamente Residenciais – ZERs (Bairros Verdes), no Plano Diretor Estratégico da Cidade de São Paulo**

### **1- Introdução**

Ao ensejo da elaboração do novo Plano Diretor Estratégico da Cidade de São Paulo, as sociedades, associações e entidades representativas das Zonas Exclusivamente Residenciais – ZER, vêm apresentar, dentre outras, razões técnicas para sua manutenção, preservação e proteção, seja como elementos de excelência urbanística no campo do planejamento urbano, seja como elementos essenciais derivados desses projetos do espaço urbano, de qualidade inegável na prestação de serviços ambientais no ecossistema urbano, promovendo equilíbrio ambiental e redução dos impactos urbanos-ambientais nocivos promovidos pelo padrão mercantil de ocupação e de expansão da mancha urbana.

Os loteamentos que hoje formam a maioria dos bairros exclusivamente residenciais, também denominados bairros verdes, já na sua concepção estabeleceram restrições no uso e ocupação dos lotes, garantindo dessa forma qualidade urbanística, ambiental e paisagística, com visão de planejamento integrando áreas públicas e privadas em conjunto harmônico com a cidade, cuja estética e padrão garantem espaços abertos, de baixa volumetria das edificações – notadamente horizontais - e significativas áreas verdes e permeáveis, cumprindo com a função social da propriedade.

Nesse sentido, se destaca a importância do conceito urbanístico inerente às áreas exclusivamente residenciais, que guardam estreita relação com o meio ambiente, cuja natureza jurídica figura no âmbito do direito difuso, conforme já definido no próprio texto do atual Plano Diretor Estratégico, que classificou as Zonas Exclusivamente Residenciais como Macroárea de Urbanização Consolidada, garantida no texto da lei a preservação e proteção das áreas exclusivamente residenciais e das áreas verdes significativas, assim como a manutenção do zoneamento restritivo da ZER, com definição precisa dos corredores de comércio e serviços.

Nesse mesmo compasso, a Lei 13.885/04, na sua Parte II que trata dos Planos Regionais Estratégicos, trata como política pública protetiva e preservacionista manter e promover os bairros com características exclusivamente residenciais, tanto que o Poder Público Municipal criou nos Planos Regionais das Subprefeituras várias novas áreas residenciais no território da cidade, entre elas a ZER do Jardim da Saúde, do Parque dos Príncipes e do Jardim Avelino.

Dessa forma, resta claro que as Zonas Exclusivamente Residenciais integram a política pública histórica do planejamento urbano do Município de São Paulo, já incorporado no patrimônio jurídico da cidade e de cada cidadão, cujo interesse público, de cunho urbanístico e ambiental, é de tal relevância para a sustentabilidade urbana-ambiental do território que seu tratamento

RECEBIDO, na Comissão de Política Urbana  
Metropolitana e Meio Ambiente.

21 MAIO 2014

Secretário

RF

Georgina M. Ribeiro  
Técnico Administrativo  
RF: 11.317

futuro em qualquer revisão do planejamento urbano somente poderá se dar através da criação de novos instrumentos normativos para assegurar ainda maior proteção e defesa, como por exemplo, a criação de Áreas de Amortecimento dos Perímetros das ZERs, como medida de conter o processo especulativo imobiliário que se vale dessas áreas de excelência urbanística para atender à lógica do lucro, assim como a revisão de algumas Zonas de Centralidade Linear com aumento do grau de restrição no uso e ocupação, pois alguns desses corredores, principalmente aqueles localizados no miolo das ZERs são altamente impactantes, promovendo, ao contrário da desejada preservação, a degradação e o processo especulativo, colocando em risco esses espaços especialmente protegidos e seus benefícios urbanos e ambientais em prejuízo da coletividade.

## **2- As Zonas Exclusivamente Residenciais: onde estão, qual sua função**

Segundo dados oficiais da Prefeitura, as áreas determinadas como ZER 1, 2 e 3 somadas representam apenas 3,94% do solo do território urbanizado da cidade e se caracterizam, em maioria, por ocupação residencial de baixo gabarito, horizontais, com predominância de arborização e áreas permeáveis entre as edificações e nas áreas públicas, o que cria microclimas de temperaturas mais amenas.

Somente para comparação, segundo os mesmos dados oficiais, as áreas de ZEIS – Zonas Especiais de Interesse Social correspondem a 11,66% do espaço urbanizado do Município.

As ZERs se encontram dispersas pela cidade e são ocupadas por moradores com rendas variadas, não sendo prerrogativas de classes econômicas privilegiadas. Vejamos:

O Jardim Guedala, o Jardim São Miguel no Jaçanã, a Chácara Santo Antonio, o Jardim Prudência na Cidade Ademar, os Jardins (América, Europa e Paulistano), o Jardim Avelino na Vila Prudente, a City Butantã, Campo Belo, Brooklin, Granja Julieta, Alto da Boa Vista, Chácara Flora, Jardim dos Estados, Jardim Petrópolis, Chácara Monte Alegre, Jardim Previdência, a Chácara Japonesa em Santo Amaro, o Alto de Pinheiros, a Vila Noca e o Jardim da Glória na Vila Mariana, o Paeaambu, a Vila Carmem, a City Lapa, o Jardim Vitória Régia em Campo Limpo, o Jardim Barro Branco em Santana, o Jardim Marquesa no M'Boi Mirim, a Chácara Jaraguá em Perus, a City América em Pirituba, o Jardim da Saúde, Jardim França, Jardim Kerkalian, Tremembé, Jardim Floresta, Vila Albertina, dentre outras.

Nessas zonas, em razão do padrão restritivo de uso e ocupação do solo e a massa verde conjugada com as áreas permeáveis, permite:

- maior dissipação do calor armazenado entre os inúmeros edifícios que formam a grande área verticalizada e adensada da cidade, reduzindo os focos de aquecimento. Neste ponto, destacamos ainda os dados oficiais demonstrando que as Zonas Mistas (ZM1 e ZM2) combinado com as Zonas Mistas 3a e 3b (ZM3a / ZM3b) e ainda, somado às zonas de centralidade polar (ZCPa / ZCPb), somam 48,07% do território.

Por sua vez, o Atlas Ambiental anexo, elaborado pela própria Secretaria Municipal do Verde e Meio Ambiente, finalizado em 2001, naquela época já verificava uma **variação de até 4°C entre a temperatura registrada, no mesmo período, nas ilhas de calor e nas ZERs da cidade**, comprovando os significativos serviços ambientais, contribuindo:

- no aumento da umidade relativa do ar, que é cerca de 5% maior do que nas ilhas de calor, o que reduz os impactos danosos à saúde da população;
- no sistema de drenagem de águas pluviais, o que auxilia na redução de inundações e recarga dos lenções freáticos
- de forma significativa para a refrigeração urbana e regulação climática
- na retenção dos poluentes do ar pela massa arbórea

*“Ainda que consideremos as diferenças da realidade de cada lugar, o aquecimento da metrópole paulistana é exorbitante”, afirma a geógrafa Magda Lombardo. “A presença de corpos hídricos e de áreas verdes ameniza a taxa de aquecimento nas proximidades.” (g.n)*

*E conclui: “a defesa da qualidade ambiental destes bairros não tem importância meramente local, mas para a cidade como um todo, na medida em que a mediação climática, por eles introduzida na metrópole compacta, beneficia a todos que nela habitam, e a massa arbórea que os caracteriza é uma das principais responsáveis pelo retorno de numerosas espécies de pássaros ao ambiente urbano paulistano” (g.n).*

Portanto, a importância das ZERs transcende interesses particulares e locais apenas de seus moradores; as ZERs são estipulação em favor de terceiros, tanto os vizinhos próximos como a coletividade dos habitantes e usuários da cidade.

**São áreas de utilidade pública e devem receber tratamento diferenciado, pois protegem bens e valores coletivos como: qualidade de vida, saúde humana e saúde urbana, na medida em que são comprovadamente importantes espaços urbanos para a garantia das condições de salubridade da cidade.**

### **3- As ZERs como ganho ambiental da cidade e o princípio da proibição do retrocesso**

Nos termos do art. 225 da Constituição Federal:

*“Todos têm direito ao meio ambiente ecologicamente equilibrado, bem de uso comum do povo e essencial à sadia qualidade de vida, impondo-se ao Poder Público e à coletividade o dever de defendê-lo e preservá-lo para as presentes e futuras gerações.”*  
(g.n)

O sentido dessa norma constitucional está inserido no art. 2º, I, do Estatuto da Cidade, Lei Federal nº 10.257/01:

*“Art. 2º A política urbana tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e da propriedade urbana, mediante as seguintes diretrizes gerais:*

*I – garantia do direito a cidades sustentáveis, entendido como o direito à terra urbana, à moradia, ao saneamento ambiental, à infra-estrutura urbana, ao transporte e aos serviços públicos, ao trabalho e ao lazer, para as presentes e futuras gerações.”(g.n)*

O art. 156 do Plano Diretor Estratégico do Município de São Paulo, **reconhece a excelência dos Bairros Residenciais e impõe a sua preservação.**

*“Art. 156 - A Macroárea de Urbanização Consolidada, ocupada majoritariamente pela população de renda alta e média alta, é formada pelos bairros estritamente residenciais e pelas áreas que tem sofrido um forte processo de verticalização e adensamento construtivo, e, embora conte com excepcionais condições de urbanização e alta taxa de emprego, tem sofrido esvaziamento populacional e apresentado níveis elevados de saturação da malha viária.*

*§ 1º - A Macroárea de Urbanização Consolidada é formada pelos territórios delimitados pelos distritos de Alto de Pinheiros, Butantã, Campo Belo, Consolação, Iaim Bibi, Jardim Paulista, Lapa, Moema, Morumbi, Perdizes, Pinheiros, Santo Amaro, Tatuapé, Vila Andrade e Vila Mariana, com exceção das áreas localizadas nas Operações Urbanas, e pelas Zonas Estrictamente Residenciais existentes e criadas por esta lei.*

*§ 2º - Na Macroárea de Urbanização Consolidada objetiva-se alcançar transformações urbanísticas para controlar a expansão de novas edificações e a saturação da infra-estrutura existente, por meio de:*

*I - controle do processo de adensamento construtivo e de saturação viária, por meio da contenção do atual padrão de verticalização, da revisão de usos geradores de tráfego;*

*II - preservação e proteção das áreas estritamente residenciais e das áreas verdes significativas;*

*(...)*

*§ 3º - Na Macroárea de Urbanização Consolidada devem ser utilizados, prioritariamente, os seguintes instrumentos:*

*I - (...)*

*II - manutenção do zoneamento restritivo nos bairros estritamente residenciais, com definição precisa dos corredores de comércio e serviços;*

*(...)” (g.n)*

O teor dos incisos II do parágrafo 2º e II do parágrafo 3º, ambos do seu art. 156, o Plano Diretor estabeleceu como objetivo urbanístico para esta parcela do território da cidade:

- a preservação e proteção das áreas estritamente residenciais e das áreas verdes significativas;
- a manutenção do zoneamento restritivo nos bairros estritamente residenciais, com definição precisa dos corredores de comércio e serviços.

Veja-se, pois, que são ordens explícitas do Plano Diretor: a preservação e a proteção das áreas estritamente residenciais e das áreas verdes significativas e a manutenção do zoneamento restritivo dos bairros estritamente residenciais.

O art. 156 do Plano Diretor traz o conceito de qualificação urbana aplicável a todas as áreas exclusivamente residenciais da Região Metropolitana de São Paulo, uma vez que elas, em conjunto, detêm áreas expressivas arborizadas e permeáveis, funcionando como fator de equilíbrio ambiental para toda a cidade, com função mitigadora da “ilha de calor urbana” em que se transformou.

- Ilhas de calor: o que são, qual sua origem, o que geram, onde estão

Ilhas de calor são áreas com temperaturas mais elevadas e menor umidade do ar. Esse fenômeno reflete a interferência do homem na dinâmica dos sistemas ambientais.

Sua origem está na redução do resfriamento causado pela diminuição da evaporação devido a poucas áreas verdes e o transporte de água da chuva através de canalização e na ocupação do ambiente urbano por obras de concreto e asfalto, principalmente das estruturas verticais artificialmente criadas, adensamento populacional, poluição e calor gerados pelas indústrias e circulação de automóveis. As cidades contribuem, assim, para a alteração do balanço de energia, gerando bolsões sobre as áreas urbanas: as ilhas de calor.

Magda Lombardo afirma: *“A impermeabilização excessiva provoca o escoamento mais acelerado das águas de chuva, diminuindo o tempo de evaporação. Esse processo reduz a umidade relativa do ar, que é cerca de 5% menor do que nas áreas mais arborizadas e menos povoadas.”*

Geram consequências climáticas: temperaturas elevadas, temporais e inundações constantes.

Geram impactos danosos à saúde:

- O aquecimento urbano aliado à poluição favorece a ocorrência de asma, bronquite e outros processos inflamatórios, podendo levar a comprometimento cardiopulmonar.
- O calor afeta o metabolismo humano que, em busca da compensação térmica, causa transtornos como desidratação e falta de apetite, com a

consequente perda de energia e aumento de fadiga, o que pode ser fatal em crianças.

- O aquecimento urbano favorece a propagação de mosquitos e doenças como a dengue, malária e leishmaniose.
- Regiões quentes com habitações precárias, o que é frequente na cidade, favorecem a disseminação da tuberculose que é a doença que mais mata em todo o mundo.

#### Sua localização na Cidade de São Paulo:

Segundo as imagens geradas pelo Satélite Landsat-7 (mapa anexo), as ilhas de calor vão: do Centro até a Zona Leste, se expandem em direção à Zona Oeste até serem barradas pela brisa marítima que vem do litoral paulista e ao norte são limitadas pela Serra da Cantareira. Veja-se que as próprias imagens indicam que as ilhas de calor dominam a cidade de São Paulo.

De acordo com o mapa de ilhas de calor, produzido a partir das imagens geradas pelo Satélite, o município de São Paulo apresenta diversas características climáticas, onde as regiões mais quentes estão relacionadas principalmente pela grande concentração urbana, até as regiões mais frias, onde as temperaturas são consideradas mais amenas devido a ocupação de residências horizontais e grande arborização entre as edificações.

Por tudo considerado, a obrigação de manter um ambiente saudável, sadio e equilibrado é, pois, incumbida ao Estado e a cada um dos indivíduos; não se trata de mero interesse ou de obrigação do particular, do seu morador, mas de interesse difuso, da coletividade municipal.

As ZERs representam inegável ganho ambiental para a cidade e graças a elas é que não se agravam os prejudiciais efeitos da densa urbanização na Região Metropolitana de São Paulo.

Pelo Princípio da Não-Régressão, os avanços urbanísticos ambientais conquistados no passado não serão destituídos ou negados pela geração atual.

A Proibição do Retrocesso é um princípio constitucional implícito que se impõe ao legislador em nome da garantia constitucional dos direitos adquiridos, do princípio constitucional da segurança jurídica, do princípio da dignidade da pessoa humana e, finalmente, em nome do princípio de efetividade máxima dos direitos fundamentais, nos termos do art. 5º, parágrafo 1º, da Constituição Federal.

O Princípio da Proibição ao Retrocesso Ecológico pressupõe que a salvaguarda do meio ambiente tem caráter irretroativo: não pode admitir o recuo para níveis de proteção inferiores aos anteriormente consagrados. Essa argumentação busca estabelecer um piso mínimo de proteção ambiental, para além do qual devem rumar as futuras medidas normativas de tutela, impondo limites a impulsos revisionistas da legislação.

A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça já consagrou esse princípio:

*Ementa: Processual Civil, Administrativa, Ambiental e Urbanístico.*

*Loteamento City Lapa. Ação Civil Pública. Ação de nunciação de obra nova. Restrições urbanístico-ambientais convencionais estabelecidas pelo loteador. Estipulação contratual em favor de terceiro, de natureza propter rem. Descumprimento. Prédio de nove andares, em área onde só se admitem residências unifamiliares. Pedido de demolição. Vício de legalidade e de legitimidade da alvará. Ius variandi atribuído ao município. Incidência do princípio da não-regressão (ou da proibição de retrocesso) urbanístico-ambiental. Violação ao art. 26, VII, da Lei 6.766/79 (Lei Lehmann), ao art. 572 do Código Civil de 1916 (art. 1.299 do Código Civil de 2002) e à Legislação Municipal. Art. 334, I, do Código de Processo Civil. Voto-Mérito. [...] 11. O exercício do ius variandi, para flexibilizar restrições urbanístico-ambientais contratuais, haverá de respeitar o ato jurídico perfeito e o licenciamento do empreendimento, pressuposto geral que, no Direito Urbanístico, como no Direito Ambiental, é decorrência da crescente escassez de espaços verdes e dilapidação da qualidade de vida nas cidades. Por isso mesmo, submete-se ao princípio da não-regressão (ou, por outra terminologia, princípio da proibição de retrocesso), garantia de que os avanços urbanístico-ambientais conquistados no passado não serão diluídos, destruídos ou negados pela geração atual ou pelas seguintes. [...] 19. Recurso Especial não provido.” (Superior Tribunal de Justiça – Segunda Turma, REsp 302.906-SP, Relator: Ministro Herman Benjamin, julgado em 26.08.2010, publicado no DJE em 01.12.2010).*

Portanto, ao cabo, por características exclusivamente técnicas, a preservação e conservação das ZERs é obrigatória por ordem constitucional: implícita e explícita.

#### 4- O Requerimento

Por todo o exposto, as sociedades, associações e entidades representativas das Zonas Exclusivamente Residenciais – ZER vêm requerer que no novo Plano Diretor Estratégico, que agora se fará para a Cidade de São Paulo, as Zonas Exclusivamente Residenciais sejam mantidas tal como são, bem como que as vias que limitam seus perímetros tenham zoneamento a elas idêntico para que as virtudes ambientais produzidas pelas ZERs possam favorecer sua vizinhança, que sejam criadas zonas de amortecimentos nos perímetros da ZER como forma de proteger e defender essas áreas frágeis da cidade do processo especulativo e degradador, além de revisar as Zonas de Centralidade Linear no interior das ZERs a fim de torná-las mais restritivas, e com isso, melhor contribuir para ao menos não accentuar a deterioração do meio-ambiente da cidade

#### Referências técnicas:

- Atlas Ambiental do Município de São Paulo. Secretaria Municipal do Verde e Meio Ambiente e Secretaria Municipal de Planejamento Urbano.
- Imagens do Satélite Landsat-7
- Lombardo, Magda Adelaide. "Ilhas de Calor"
- Bias, Edílson de Souza, et al. "Análise do fenômeno de ilhas de calor urbanas, por meio da combinação de dados Landsat e Ikonos". Anais XI SBSR, Belo Horizonte, Brasil, 05 - 10 abril 2003, INPE, p. 1741-1748.
- Nobre, Carlos A. e Young, Andrea F. "Vulnerabilidades das Megacidades brasileiras às mudanças climáticas: Região Metropolitana de São Paulo". Relatório Final
- O princípio da proibição de retrocesso ambiental. Comissão de Meio Ambiente, Defesa do Consumidor e Fiscalização e Controle. Senado Federal
- Constituição Federal de 1988
- Lei Federal nº 10.257/01
- Jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça

#### Lista de entidades signatárias:

- 1) Movimento Defesa São Paulo
- 2) Associação dos Amigos e Moradores pela Preservação do Alto da Lapa e Bela Aliança - ASSAMPALBA
- 3) Associação dos Moradores do Jardim da Saúde - AMJS
- 4) Associação dos Moradores Amigos do Parque Previdência- AMAPAR
- 5) Associação Amigos do Jardim Olímpia - ASSAJO
- 6) Movimento de Moradores do Campo Belo - MOVIBELO
- 7) Movimento de Moradores Amigos do Real Parque - MAP
- 8) Associação Viva Pacaembu Por São Paulo - VIVAPAC
- 9) Associação dos Amigos de Alto de Pinheiros - SAAP
- 10) Sociedade Amigos da Cidade Jardim - SACJ
- 11) Associação Morumbi Melhor - AMM
- 12) Sociedade Amigos do Residencial Parque Continental - SARPAC
- 13) Associação Amigos do Jardim das Bandeiras - AAJB
- 14) Sociedade Amigos do Brooklin Novo - SABRON
- 15) Sociedade Moradores Butantã / Cidade Universitária - SMB
- 16) Associação AME Jardins
- 17) Associação de Moradores da Vila Nova Conceição
- 18) Associação Moradores Cidade Jardim Panorama - AMCJP
- 19) Associação Amigos do Jardim Morumbi - AAJM
- 20) Associação Preserva São Paulo
- 21) Sociedade dos Amigos do Planalto Paulista - SAPP
- 22) Associação dos Moradores do Brooklin Velho - SABROVE
- 23) Associação dos Moradores da Praça Rotary Clube e Ruas Adjacentes
- 24) Comunidade Janauba Tanhaçu
- 25) Associação dos Amigos da Praça João Afonso de Souza Castellano
- 26) Associação Dos Moradores e Amigos Do Sumaré - SOMASU
- 27) Conseg Morumbi
- 28) Sociedade Amigos da Vila Inah e Jardim Leonor - SAVIAH
- 29) Sociedade dos Moradores do MORUMBI - SMM
- 30) Movimento Amigos da Rua Críus - MARC
- 31) Movimento Amigos da Villa Amalfi - MAVA

## **Manifesto pela preservação e proteção das Zonas Exclusivamente Residenciais – ZERs (Bairros Verdes), no Plano Diretor Estratégico da Cidade de São Paulo**

### **1- Introdução**

Ao ensejo da elaboração do novo Plano Diretor Estratégico da Cidade de São Paulo, as sociedades, associações e entidades representativas das Zonas Exclusivamente Residenciais – ZER, vêm apresentar, dentre outras, razões técnicas para sua manutenção, preservação e proteção, seja como elementos de excelência urbanística no campo do planejamento urbano, seja como elementos essenciais derivados desses projetos do espaço urbano, de qualidade inegável na prestação de serviços ambientais no ecossistema urbano, promovendo equilíbrio ambiental e redução dos impactos urbanos-ambientais nocivos promovidos pelo padrão mercantil de ocupação e de expansão da mancha urbana.

Os loteamentos que hoje formam a maioria dos bairros exclusivamente residenciais, também denominados bairros verdes, já na sua concepção estabeleceram restrições no uso e ocupação dos lotes, garantindo dessa forma qualidade urbanística, ambiental e paisagística, com visão de planejamento integrando áreas públicas e privadas em conjunto harmônico com a cidade, cuja estética e padrão garantem espaços abertos, de baixa volumetria das edificações – notadamente horizontais - e significativas áreas verdes e permeáveis, cumprindo com a função social da propriedade.

Nesse sentido, se destaca a importância do conceito urbanístico inerente às áreas exclusivamente residenciais, que guardam estreita relação com o meio ambiente, cuja natureza jurídica figura no âmbito do direito difuso, conforme já definido no próprio texto do atual Plano Diretor Estratégico, que classificou as Zonas Exclusivamente Residenciais como Macroárea de Urbanização Consolidada, garantida no texto da lei a preservação e proteção das áreas exclusivamente residenciais e das áreas verdes significativas, assim como a manutenção do zoneamento restritivo da ZER, com definição precisa dos corredores de comércio e serviços.

Nesse mesmo compasso, a Lei 13.885/04, na sua Parte II que trata dos Planos Regionais Estratégicos, trata como política pública protetiva e preservacionista manter e promover os bairros com características exclusivamente residenciais, tanto que o Poder Público Municipal criou nos Planos Regionais das Subprefeituras várias novas áreas residenciais no território da cidade, entre elas a ZER do Jardim da Saúde, do Parque dos Príncipes e do Jardim Avelino.

Dessa forma, resta claro que as Zonas Exclusivamente Residenciais integram a política pública histórica do planejamento urbano do Município de São Paulo, já incorporado no patrimônio jurídico da cidade e de cada cidadão, cujo interesse público, de cunho urbanístico e ambiental, é de tal relevância para a sustentabilidade urbana-ambiental do território que seu tratamento

Reardo C PUMMA  
General Blanco RF 11317  
- 196, 21/05/14

futuro em qualquer revisão do planejamento urbano somente poderá se dar através da criação de novos instrumentos normativos para assegurar ainda maior proteção e defesa, como por exemplo, a criação de Áreas de Amortecimento dos Perímetros das ZERs, como medida de conter o processo especulativo imobiliário que se vale dessas áreas de excelência urbanística para atender à lógica do lucro, assim como a revisão de algumas Zonas de Centralidade Linear com aumento do grau de restrição no uso e ocupação, pois alguns desses corredores, principalmente aqueles localizados no miolo das ZERs são altamente impactantes, promovendo, ao contrário da desejada preservação, a degradação e o processo especulativo, colocando em risco esses espaços especialmente protegidos e seus benefícios urbanos e ambientais em prejuízo da coletividade.

## **2- As Zonas Exclusivamente Residenciais: onde estão, qual sua função**

Segundo dados oficiais da Prefeitura, as áreas determinadas como ZER 1, 2 e 3 somadas representam apenas 3,94% do solo do território urbanizado da cidade e se caracterizam, em maioria, por ocupação residencial de baixo gabarito, horizontais, com predominância de arborização e áreas permeáveis entre as edificações e nas áreas públicas, o que cria microclimas de temperaturas mais amenas.

Somente para comparação, segundo os mesmos dados oficiais, as áreas de ZEIS – Zonas Especiais de Interesse Social correspondem a 11,66% do espaço urbanizado do Município.

As ZERs se encontram dispersas pela cidade e são ocupadas por moradores com rendas variadas, não sendo prerrogativas de classes econômicas privilegiadas. Vejamos:

O Jardim Guedala, o Jardim São Miguel no Jaçanã, a Chácara Santo Antonio, o Jardim Prudência na Cidade Ademar, os Jardins (América, Europa e Paulistano), o Jardim Avelino na Vila Prudente, a City Butantã, Campo Belo, Brooklin, Granja Julieta, Alto da Boa Vista, Chácara Flora, Jardim dos Estados, Jardim Petrópolis, Chácara Monte Alegre, Jardim Providência, a Chácara Japonesa em Santo Amaro, o Alto de Pinheiros, a Vila Noca e o Jardim da Glória na Vila Mariana, o Pacaembu, a Vila Carmem, a City Lapa, o Jardim Vitória Régia em Campo Limpo, o Jardim Barro Branco em Santana, o Jardim Marquesa no M'Boi Mirim, a Chácara Jaraguá em Perus, a City América em Pirituba, o Jardim da Saúde, Jardim França, Jardim Kerkalian, Tremembé, Jardim Floresta, Vila Albertina, dentre outras.

Nessas zonas, em razão do padrão restritivo de uso e ocupação do solo e a massa verde conjugada com as áreas permeáveis, permite:

- maior dissipação do calor armazenado entre os inúmeros edifícios que formam a grande área verticalizada e adensada da cidade, reduzindo os focos de aquecimento. Neste ponto, destacamos ainda os dados oficiais demonstrando que as Zonas Mistas (ZM1 e ZM2) combinado com as Zonas Mistas 3a e 3b (ZM3a / ZM3b) e ainda, somado às zonas de centralidade polar (ZCPa / ZCPb), somam 48,07% do território.

Por sua vez, o Atlas Ambiental anexo, elaborado pela própria Secretaria Municipal do Verde e Meio Ambiente, finalizado em 2001, naquela época já verificava uma **variação de até 4°C entre a temperatura registrada, no mesmo período, nas ilhas de calor e nas ZERs da cidade**, comprovando os significativos serviços ambientais, contribuindo:

- no aumento da umidade relativa do ar, que é cerca de 5% maior do que nas ilhas de calor, o que reduz os impactos danosos à saúde da população;
- no sistema de drenagem de águas pluviais, o que auxilia na redução de inundações e recarga dos lençóis freáticos
- de forma significativa para a refrigeração urbana e regulação climática
- na retenção dos poluentes do ar pela massa arbórea

*“Ainda que consideremos as diferenças da realidade de cada lugar, o aquecimento da metrópole paulistana é exorbitante”, afirma a geógrafa Magda Lombardo. “A presença de corpos hídricos e de áreas verdes ameniza a taxa de aquecimento nas proximidades.” (g.n)*

*E conclui: “a defesa da qualidade ambiental destes hairros não tem importância meramente local, mas para a cidade como um todo, na medida em que a mediação climática, por eles introduzida na metrópole compacta, beneficia a todos que nela habitam, e a massa arbórea que os caracteriza é uma das principais responsáveis pelo retorno de numerosas espécies de pássaros ao ambiente urbano paulistano” (g.n).*

Portanto, a importância das ZERs transcende interesses particulares e locais apenas de seus moradores; as ZERs são estipulação em favor de terceiros, tanto os vizinhos próximos como a coletividade dos habitantes e usuários da cidade.

**São áreas de utilidade pública e devem receber tratamento diferenciado, pois protegem bens e valores coletivos como: qualidade de vida, saúde humana e saúde urbana, na medida em que são comprovadamente importantes espaços urbanos para a garantia das condições de salubridade da cidade.**

### **3- As ZERs como ganho ambiental da cidade e o princípio da proibição do retrocesso**

Nos termos do art. 225 da Constituição Federal:

*“Todos têm direito ao meio ambiente ecologicamente equilibrado, bem de uso comum do povo e essencial à sadia qualidade de vida, impondo-se ao Poder Público e à coletividade o dever de defendê-lo e preservá-lo para as presentes e futuras gerações.”*  
(g.n)

O sentido dessa norma constitucional está inserido no art. 2º, I, do Estatuto da Cidade, Lei Federal nº 10.257/01:

*“Art. 2º A política urbana tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e da propriedade urbana, mediante as seguintes diretrizes gerais:*

*I – garantia do direito a cidades sustentáveis, entendido como o direito à terra urbana, à moradia, ao saneamento ambiental, à infra-estrutura urbana, ao transporte e aos serviços públicos, ao trabalho e ao lazer, para as presentes e futuras gerações.”(g.n)*

O art. 156 do Plano Diretor Estratégico do Município de São Paulo, reconhece a excelência dos Bairros Residenciais e impõe a sua preservação.

*“Art. 156 - A Macroárea de Urbanização Consolidada, ocupada majoritariamente pela população de renda alta e média alta, é formada pelos bairros estritamente residenciais e pelas áreas que tem sofrido um forte processo de verticalização e adensamento construtivo, e, embora conte com excepcionais condições de urbanização e alta taxa de emprego, tem sofrido esvaziamento populacional e apresentado níveis elevados de saturação da malha viária.*

*§ 1º - A Macroárea de Urbanização Consolidada é formada pelos territórios delimitados pelos distritos de Alto de Pinheiros, Butantã, Campo Belo, Consolação, Itaim Bibi, Jardim Paulista, Lapa, Moema, Murumbi, Perdizes, Pinheiros, Santo Amaro, Tatuapé, Vila Andrade e Vila Mariana, com exceção das áreas localizadas nas Operações Urbanas, e pelos Zonas Estrictamente Residenciais existentes e criadas por esta lei*

*§ 2º - Na Macroárea de Urbanização Consolidada objetiva-se alcançar transformações urbanísticas para controlar a expansão de novas edificações e a saturação da infra-estrutura existente, por meio de:*

*I - controle do processo de adensamento construtivo e de saturação viária, por meio da contenção do atual padrão de verticalização, da revisão de usos geradores de tráfego;*

*II - preservação e proteção das áreas estritamente residenciais e das áreas verdes significativas;*

*(..)*

*§ 3º - Na Macroárea de Urbanização Consolidada devem ser utilizados, prioritariamente, os seguintes instrumentos:*

*I (..)*

*II - manutenção do zoneamento restritivo nos bairros estritamente residenciais, com definição precisa dos corredores de comércio e serviços;*

*(..)” (g.n)*

O teor dos incisos II do parágrafo 2º e II do parágrafo 3º, ambos do seu art. 156, o Plano Diretor estabeleceu como objetivo urbanístico para esta parcela do território da cidade:

- a preservação e proteção das áreas estritamente residenciais e das áreas verdes significativas;
- a manutenção do zoneamento restritivo nos bairros estritamente residenciais, com definição precisa dos corredores de comércio e serviços.

Veja-se, pois, que são ordens explícitas do Plano Diretor: a preservação e a proteção das áreas estritamente residenciais e das áreas verdes significativas e a manutenção do zoneamento restritivo dos bairros estritamente residenciais.

O art. 156 do Plano Diretor traz o conceito de qualificação urbana aplicável a todas as áreas exclusivamente residenciais da Região Metropolitana de São Paulo, uma vez que elas, em conjunto, detêm áreas expressivas arborizadas e permeáveis, funcionando como fator de equilíbrio ambiental para toda a cidade, com função mitigadora da “ilha de calor urbana” em que se transformou.

- Ilhas de calor: o que são, qual sua origem, o que geram, onde estão

Ilhas de calor são áreas com temperaturas mais elevadas e menor umidade do ar. Esse fenômeno reflete a interferência do homem na dinâmica dos sistemas ambientais.

Sua origem está na redução do resfriamento causado pela diminuição da evaporação devido a poucas áreas verdes e o transporte de água da chuva através de canalização e na ocupação do ambiente urbano por obras de concreto e asfalto, principalmente das estruturas verticais artificialmente criadas, adensamento populacional, poluição e calor gerados pelas indústrias e circulação de automóveis. As cidades contribuem, assim, para a alteração do balanço de energia, gerando bolsões sobre as áreas urbanas: as ilhas de calor.

Magda Lombardo afirma: *“A impermeabilização excessiva provoca o escoamento mais acelerado das águas de chuva, diminuindo o tempo de evaporação. Esse processo reduz a umidade relativa do ar, que é cerca de 5% menor do que nas áreas mais arborizadas e menos povoadas.”*

Geram consequências climáticas: temperaturas elevadas, temporais e inundações constantes.

Geram impactos danosos à saúde:

O aquecimento urbano aliado à poluição favorece a ocorrência de asma, bronquite e outros processos inflamatórios, podendo levar a comprometimento cardiorrespiratório.

O calor afeta o metabolismo humano que, em busca da compensação térmica, causa transtornos como desidratação e falta de apetite, com a

consequente perda de energia e aumento de fadiga, o que pode ser fatal em crianças.

O aquecimento urbano favorece a propagação de mosquitos e doenças como a dengue, malária e leishmaniose.

Regiões quentes com habitações precárias, o que é frequente na cidade, favorecem a disseminação da tuberculose que é a doença que mais mata em todo o mundo.

**Sua localização** na Cidade de São Paulo:

Segundo as imagens geradas pelo Satélite Landsat-7 (mapa anexo), as ilhas de calor vão: do Centro até a Zona Leste, se expandem em direção à Zona Oeste até serem barradas pela brisa marítima que vem do litoral paulista e ao norte são limitadas pela Serra da Cantareira. Veja-se que as próprias imagens indicam que as ilhas de calor dominam a cidade de São Paulo.

De acordo com o mapa de ilhas de calor , produzido a partir das imagens geradas pelo Satélite , o município de São Paulo apresenta diversas características climáticas, onde as regiões mais quentes estão relacionadas principalmente pela grande concentração urbana , até as regiões mais frias , onde as temperaturas são consideradas mais amenas devido a ocupação de residências horizontais e grande arborização entre as edificações.

Por tudo considerado, a obrigação de manter um ambiente saudável, sadio e equilibrado é, pois, incumbida ao Estado e a cada um dos indivíduos; não se trata de mero interesse ou de obrigação do particular, do seu morador, mas de interesse difuso, da coletividade municipal.

As ZERs representam inegável ganho ambiental para a cidade e graças a elas é que não se agravam os prejudiciais efeitos da densa urbanização na Região Metropolitana de São Paulo.

Pelo Princípio da Não-Regressão, os avanços urbanísticos ambientais conquistados no passado não serão destituídos ou negados pela geração atual.

A Proibição do Retrocesso é um princípio constitucional implícito que se impõe ao legislador em nome da garantia constitucional dos direitos adquiridos, do princípio constitucional da segurança jurídica, do princípio da dignidade da pessoa humana e, finalmente, em nome do princípio de efetividade máxima dos direitos fundamentais, nos termos do art. 5º, parágrafo 1º, da Constituição Federal.

O Princípio da Proibição ao Retrocesso Ecológico pressupõe que a salvaguarda do meio ambiente tem caráter irretroativo: não pode admitir o recuo para níveis de proteção inferiores aos anteriormente consagrados. Essa argumentação busca estabelecer um piso mínimo de proteção ambiental, para além do qual devem rumar as futuras medidas normativas de tutela, impondo limites a impulsos revisionistas da legislação.

A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça já consagrou esse princípio:

*Ementa: Processual Civil, Administrativo, Ambiental e Urbanística. Loteamento City Lapa. Ação Civil Pública. Ação de nunciação de obra nova. Restrições urbanístico-ambientais convencionais estabelecidas pelo loteador. Estipulação contratual em favor de terceiro, de natureza propter rem. Descumprimento. Prédio de nove andares, em área onde só se admitem residências uni familiares. Pedido de demolição. Vício de legalidade e de legitimidade do alvará. Ius variandi atribuído ao município. Incidência do princípio da não-regressão (ou da proibição de retrocesso) urbanístico-ambiental. Violação ao art. 26, VII, da Lei 6.766/79 (Lei Lehmann), ao art. 572 do Código Civil de 1916 (art. 1.299 do Código Civil de 2002) e à Legislação Municipal. Art. 334, I, do Código de Processo Civil. Vota-Mérita. [...] 11. O exercício do ius variandi, para flexibilizar restrições urbanístico ambientais contratuais, haverá de respeitar o ato jurídica perfeito e o licenciamento do empreendimento, pressuposto geral que, no Direito Urbanístico, como no Direito Ambiental, é decorrência da crescente escassez de espaços verdes e dilapidação da qualidade de vida nas cidades. Por isso mesma, submete-se ao princípio da não-regressão (ou, por outra terminologia, princípio da proibição de retrocesso), garantia de que os avanços urbanístico-ambientais conquistados no passado não serão diluídos, destruídos ou negados pela geração atual ou pelas seguintes. [...] 19. Recurso Especial não provido." (Superior Tribunal de Justiça – Segunda Turma, REsp 302.906-SP, Relator: Ministro Herman Benjamin, julgado em 26.08.2010, publicado no DJE em 01.12.2010).*

Portanto, ao cabo, por características exclusivamente técnicas, a preservação e conservação das ZERs é obrigatória por ordem constitucional: implícita e explícita.

#### 4- O Requerimento

Por todo o exposto, as sociedades, associações e entidades representativas das Zonas Exclusivamente Residenciais – ZER vêm requerer que no novo Plano Diretor Estratégico, que agora se fará para a Cidade de São Paulo, as Zonas Exclusivamente Residenciais sejam mantidas tal como são, bem como que as vias que limitam seus perímetros tenham zoneamento a elas idêntico para que as virtudes ambientais produzidas pelas ZERs possam favorecer sua vizinhança, que sejam criadas zonas de amortecimentos nos perímetros da ZER como forma de proteger e defender essas área frágeis da cidade do processo especulativo e degradador, além de revisar as Zonas de Centralidade Linear no interior das ZERs a fim de tomá-las mais restritivas, e com isso, melhor contribuir para ao menos não acentuar a deterioração do meio-ambiente da cidade

### **Referências técnicas:**

- Atlas Ambiental do Município de São Paulo. Secretaria Municipal do Verde e Meio Ambiente e Secretaria Municipal de Planejamento Urbano.
- Imagens do Satélite Landsat-7
- Lombardo, Magda Adelaide. "Ilhas de Calor"
- Bias, Edilson de Souza, et al. "Análise do fenômeno de ilhas de calor urbanas, por meio da combinação de dados Landsat e Ikonos". Anais XI SBSR, Belo Horizonte, Brasil, 05 - 10 abril 2003, INPE, p. 1741-1748.
- Nobre, Carlos A. e Young, Andrea F. "Vulnerabilidades das Megacidades brasileiras às mudanças climáticas: Região Metropolitana de São Paulo". Relatório Final
- O princípio da proibição de retrocesso ambiental. Comissão de Meio Ambiente, Defesa do Consumidor e Fiscalização e Controle. Senado Federal
- Constituição Federal de 1988
- Lei Federal nº 10.257/01
- Jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça

### **Lista de entidades signatárias:**

- 1) Movimento Defesa São Paulo
- 2) Associação dos Amigos e Moradores pela Preservação do Alto da Lapa e Bela Aliança - ASSAMPALBA
- 3) Associação dos Moradores do Jardim da Saúde - AMJS
- 4) Associação dos Moradores Amigos do Parque Previdência- AMAPAR
- 5) Associação Amigos do Jardim Olímpia - ASSAJO
- 6) Movimento de Moradores do Campo Belo - MOVIBELO
- 7) Movimento de Moradores Amigos do Real Parque - MAP
- 8) Associação Viva Pacaembu Por São Paulo - VIVAPAC
- 9) Associação dos Amigos de Alto de Pinheiros - SAAP
- 10) Sociedade Amigos da Cidade Jardim - SACJ
- 11) Associação Morumbi Melhor - AMM
- 12) Sociedade Amigos do Residencial Parque Continental - SARPAC
- 13) Associação Amigos do Jardim das Bandeiras - AAJB
- 14) Sociedade Amigos do Brooklin Novo - SABRON
- 15) Sociedade Moradores Butantã / Cidade Universitária - SMB
- 16) Associação AME Jardins
- 17) Associação de Moradores da Vila Nova Conceição
- 18) Associação Moradores Cidade Jardim Panorama - AMCJP
- 19) Associação Amigos do Jardim Morumbi - AAJM
- 20) Associação Preserva São Paulo
- 21) Sociedade dos Amigos do Planalto Paulista - SAPP
- 22) Associação dos Moradores do Brooklin Velho - SABROVE
- 23) Associação dos Moradores da Praça Rotary Clube e Ruas Adjacentes
- 24) Comunidade Janauba Tanhaçu
- 25) Associação dos Amigos da Praça João Afonso de Souza Castellano
- 26) Associação Dos Moradores e Amigos Do Sumaré - SOMASU
- 27) Conseg Morumbi
- 28) Sociedade Amigos da Vila Inah e Jardim Leonor - SAVIAH
- 29) Sociedade dos Moradores do MORUMBI - SMM
- 30) Movimento Amigos da Rua Critius - MARC
- 31) Movimento Amigos da Villa Amalfi - MAVA

São Paulo, 15 de maio 2014.

A

Câmara Municipal de São Paulo

At.: Vereador José Américo – Presidente da câmara

CC - Comissão de Política Urbana

Ref: PL 688/2013

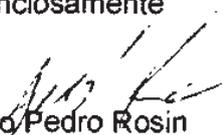
Caros nobres Vereadores,

Segue em anexo, alterações propostas para o PL 688/2013, principalmente em questões como a **IMPLANTAÇÃO DE EQUIPAMENTOS PÚBLICOS SOCIAIS** de saúde, educação, creches, cultura, esportes e assistência social ao aproveitamento de espaços públicos para construção de equipamentos públicos e a **FONTE DE RECURSOS**.

Solicito que V Sas. analisem as propostas de modificações anexas e incorporem ao PL 688/2013.

Desde já agradeço

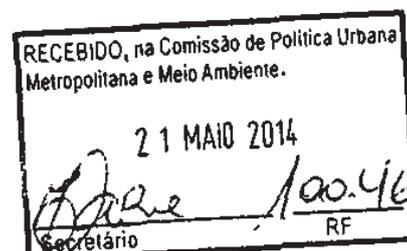
Atenciosamente

  
João Pedro Rosin

Conselheiro Eleito de Saúde Pinheiros

987410241 [jprosin@yahoo.com.br](mailto:jprosin@yahoo.com.br)

Rua Jericó, 159- ap. 32 - CEP 05435-040





Presidência

São Paulo, 25 de abril de 2014.

OF.SG.059/14

15 - DOCREC  
15-00303/2014

Senhor Vereador,

A Associação Comercial de São Paulo – ACSP permite-se encaminhar a Vossa Excelência propostas ao *Substitutivo do PL do Plano Diretor Estratégico*, na certeza de estar dando sua contribuição ao Executivo Municipal.

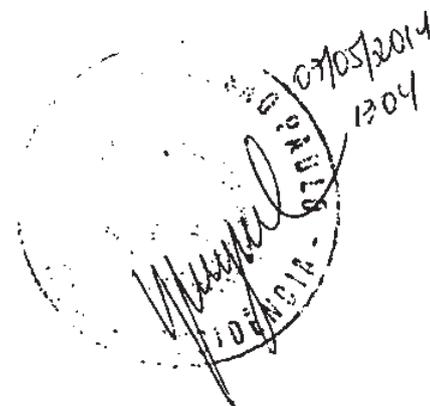
Esta entidade, por seu Conselho de Política Urbana – CPU, tem acompanhado e colaborado na execução do Plano Diretor, com o objetivo de que sejam atendidas as necessidades maiores da população paulistana e, de modo especial, dos empresários, ciente de que outro não é o propósito do Governo Municipal.

A signatária renova a Vossa Excelência manifestação de distinta consideração.

Rogério Pinto Coelho Amato

Presidente

Excelentíssimo Senhor  
Vereador José Américo  
Presidente da Câmara Municipal de São Paulo  
Palácio Anchieta - Viaduto Jacareí, 100 – 8º andar – sala 808  
São Paulo - SP

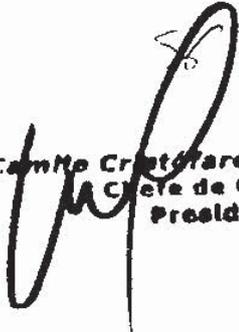


SG/ICM/kbc.

ACSP. A voz do empreendedor.  
Rua Boa Vista, 51 – Centro – São Paulo – SP – CEP: 01014-911 – Central de relacionamento: (11) 3180-3737 –  
[www.acsp.com.br](http://www.acsp.com.br)

13  
3049  
Sua Excelência Senhor Governador.

Segue o presente expediente para conhecimento e providências a cargo de sua Excelência.

07/05/2014  
  
**Cristiano Martins Junior**  
Chefe de Gabinete  
Presidência

## PROPOSTAS ACSP PARA O SUBSTITUTIVO DO PL DO PLANO DIRETOR ESTRATEGICO

### 1- Incentivo a recuperação de fachadas e calçadas

**Proposta:** Promover incentivos para ação de restauração e manutenção de fachadas e calçadas (poderia ser um complemento do artigo 83 item X)

**Motivo:** garantir que ações públicas e privadas relacionadas a paisagem urbana sejam efetivas.

Art. 83 São diretrizes específicas para o ordenamento e a gestão da paisagem urbana

X - Promover a recuperação da paisagem degradada.

### 2- Exclusão das áreas de influência dos eixos

**Proposta:** Nos perímetros de Operações Urbanas, Arco Tiete, Mooca / Vila Carioca, Leopoldina e Jurubatuba, não ficam excluídas as áreas de influência dos eixos até que os referidos projetos tiverem Lei Específica, que se sobreporão ao eixo.

**Motivo:** Até que estes projetos saiam do papel estas áreas ficarão estagnadas.

Art. 72 § 2º Ficam excluídas das áreas de influência dos eixos

I - as zonas exclusivamente residenciais - ZER;

II - as zonas de ocupação especial - ZOE;

III - as zonas especiais de preservação ambiental - ZEPAA;

V - as zonas especiais de interesse social - ZEIS - ZEPIC;

VII - os perímetros das operações urbanas conforme estabelecido na legislação em vigor;

VIII - as áreas que integram o Sistema de Áreas Protegidas, Áreas Verdes e Espaços Lares;

IX - as áreas contidas na Macroárea de Estruturação Metropolitana, nos subsetores

a) Arco Tiete;

b) Mooca/Vila Carioca;

c) Leopoldina;

d) Jurubatuba

### 3- Fachada Ativa

**Proposta:** Incentivar fachadas ativas nos Eixos de Estruturação da Transformação Urbana bem como nas Zonas Mistas, Zonas de Centralidades.

**Motivo:** Apenas a orientação não garante que se tenha uma mudança de paradigma quanto aos térreos dos edifícios.

Art. 108 São objetivos específicos da Política de Desenvolvimento Econômico Sustentável no que se refere aos seus impactos territoriais:

III - estimular o comércio e os serviços locais, especialmente os instalados em "fachadas ativas", junto às ruas.



**CÂMARA MUNICIPAL DE  
SÃO PAULO**

Papel para informação, rubricado como folha nº .....

do processo nº .....15-00303..... de 2014..... 09...../.....04...../.....2014.....

Ref.: Associação Comercial de São Paulo  
Ofício SG.059/14  
Docrec 303/2014

À Comissão de Política Urbana, Metropolitana e Meio Ambiente:

Encaminho o expediente em referência, para conhecimento.

São Paulo, 09/05/2014.

Karen Lima Vieira  
Secretária Geral Parlamentar

RECEBIDO, na Comissão de Política Urbana  
Metropolitana e Meio Ambiente.

21 MAIO 2014

Secretário

RF

Gabriela R. M. Santos  
Técnica Administrativa  
RF. 11.917

São Paulo, 15 de maio 2014.

A

Câmara Municipal de São Paulo

At.: Vereador José Américo – Presidente da câmara

CC - Comissão de Política Urbana

Ref: PL 688/2013

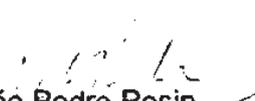
Caros nobres Vereadores,

Segue em anexo, alterações propostas para o PL 688/2013, principalmente em questões como a **IMPLANTAÇÃO DE EQUIPAMENTOS PÚBLICOS SOCIAIS** de saúde, educação, creches, cultura, esportes e assistência social ao aproveitamento de espaços públicos para construção de equipamentos públicos e a **FONTE DE RECURSOS**..

Solicito que V Sas. analisem as propostas de modificações anexas e incorporem ao PL 688/2013.

Desde já agradeço

Atenciosamente

  
João Pedro Rosin

Conselheiro Eleito de Saúde Pinheiros

987410241 [jprosin@yahoo.com.br](mailto:jprosin@yahoo.com.br)

Rua Jericó, 159- ap. 32 - CEP 05435-040