

JUSTIFICATIVA

O Decreto nº 41.533/01 visa dispor sobre a alteração de artigos do Decreto nº 11.106/74. A um leitor mais desatento, nada há de anormal no fato do Executivo, por Decreto, alterar dispositivos de outro Decreto.

Ocorre que, de forma sutil e maquiavélica, o Decreto que se pretende sustar os efeitos ultrapassou a forma prescrita em lei e deliberada e arbitrariamente alterou os limites impostos pela Lei nº 8001, de 24 de dezembro de 1973, mudando, pelo menos, 75% do zoneamento da nossa cidade.

A Lei nº 8001/73, que alterou e complementou a Lei nº 7805/72, manteve preservado o espírito de que as diretrizes pertinentes ao zoneamento, definindo categorias de uso do solo e caracterizando os diferentes tipos de zona de uso. Ao Executivo, portanto, caberia somente detalhar a matéria em nível operacional.

Mas, não isso que aconteceu. O Decreto atacado justamente caminha na direção oposta, gerando insegurança e intranqüilidade à população.

Ao transferir, por exemplo, usos que até então estavam enquadrados como C2, S2 e E2 para, respectivamente, C1, S1 e E1, alterou profundamente o conceito de cada uso, além das características da maioria das zonas de uso existentes.

Este fato colocou por terra toda a conceituação do zoneamento, as características específicas de cada uso e a sua incidência nas diversas regiões da cidade. Na verdade, uniformizou o tratamento que até então era diferenciado para cada bairro, ao permitir que usos regionais fossem tratados como usos locais, inclusive com perda da qualidade urbanística, possibilitando que estes se instalem em ruas com apenas 10 metros de largura.

O Decreto nº 41.533/01 criou novas subcategorias de uso e transferiu muito dos usos que eram C2 (Comércio varejista diversificado - Estabelecimentos de venda direta ao consumidor de produtos relacionados ou não com o uso residencial) para C1. Não houve o cuidado de relacioná-los com o uso residencial, como é condição imposta pelas Leis 7.805/72 e 8001/73. A transferência de parte dos usos C2 e C1 não levou em consideração o critério de serem "pequenos estabelecimentos, voltados ao atendimento das necessidades cotidianas da clientela local".

Com isso, uniformizou-se grande parte das zonas da cidade, estabelecendo-se, na realidade, parâmetros de instalação de muitos usos comerciais não locais com recurso de Z3 (uso predominantemente residencial, de densidade demográfica média).

As zonas Z2, Z9, Z11, Z13, Z17 e Z18, que são zonas de uso predominantemente residenciais, de densidade demográfica baixa, passam a ter características comerciais quase

iguais às da Z3, em imóveis com até 250 m², tais como ocorre nos bairros de Moema, Pinheiros, Largo 13 de Maio, Rua Alfredo Pujol, Rua Augusta, Rua 12 de Outubro, etc.

O mesmo ocorreu com os Corredores de Uso Especial (Z8-CR2 (com características de Z2 e gabarito de 15 metros) e Z8-CR5 (que deveria proteger a Z1). O Corredor Z8-CR4 que tinha um severo controle de acesso vedando usos que gerassem tráfego, deixou de tê-lo.

As zonas Z6, Z7 (zonas industriais), Z10 (zona predominantemente residencial com comércio de serviços locais), Z14, Z16 (zonas residenciais em mananciais), que tinham um rígido controle de usos, permitindo apenas alguns tipos de comércio e serviços locais, também deixaram de tê-lo.

As zonas especiais Z8-008, Z8-009, Z8-015, Z8-013, Z8-060 e Z8-068 tiveram a relação de usos e recuos obrigatórios significativamente alterados.

A publicação do Decreto n° 41.533/01 alterou por completo o conceito de cada zona de uso e do próprio zoneamento como um todo, transformando grande parte do território da cidade em uma zona com características de Z3 e o que é pior, permitindo a instalação destes usos mais impactantes em ruas com largura de apenas 10 metros.

A título explicativo, temos que para poder instalar um uso C2, na forma da legislação em vigor (leis 10.015/85, 10.137/86 e 10.188/86), exige-se que a largura desta rua tenham 12m no mínimo. Se a rua tiver entre 10 e 12m, haverá exigência de um recuo de frente adicional e limitação de área de construção. A transferência de muitos usos antes considerados como C2 para C1, permitirá que estes possam agora instalar-se em ruas com largura superior a 10m, sem nenhuma restrição.

Ademais, todos sabemos que o zoneamento, embora seja um eficiente instrumento urbanístico de ordenação da cidade, há que ser utilizado com prudência e respeito aos direitos adquiridos, pois é sabido que a simples mudança de destinação de um bairro ou de uma rua produz profundas alterações econômicas e sociais, valorizando ou desvalorizando substancialmente as propriedades atingidas e suas adjacências, consoante os novos ônus ou vantagens que acarrete para o local.

Ao município compete promover a segurança jurídica e a tranquilidade na população cidadina. Já o Decreto n° 41.533/01 caminha em direção oposta, gerando insegurança e intranquilidade à população da cidade de São Paulo.

De todo o exposto, rogo aos Nobres Vereadores desta Casa que impeçam que o caos urbano se instale em nossa cidade por conta da ilegalidade perpetrada pela Prefeita do Município ao editar o Decreto 41.533/01. Somente a esta Casa compete alterar as leis e quando em benefício da população e, assim mesmo, desde que ouvidos todos os segmentos sociais envolvidos.

Há que se resgatar a dignidade e a soberania deste Poder Legislativo sustando os efeitos do édito municipal acima mencionado.