

**PARECER Nº 1646/2011 DA COMISSÃO DE POLITICA URBANA, METROPOLITANA E MEIO AMBIENTE SOBRE O PROJETO DE LEI 01-00470/2011 DO EXECUTIVO**

Trata-se de projeto de lei encaminhado pelo executivo que institui o Projeto Estratégico de Intervenção Urbana PEIU - Parque de Eventos Expo-SP, previsto no artigo 42 do Plano Regional Estratégico da Subprefeitura de Pirituba/Jaraguá, e estabelece suas diretrizes urbanísticas.

O projeto de lei, entre outras medidas, propõe:

I - criar uma nova centralidade visando o desenvolvimento urbano e econômico do território da Subprefeitura de Pirituba/Jaraguá;

II - implantar usos não residenciais (nR);

III - autorização para que a modificação de alinhamentos existentes sobre a área do Projeto Estratégico de Intervenção Urbana – Parque de Eventos Expo-SP - seja feita por decreto, após a finalização do projeto;

IV - implantação dos seguintes equipamentos de infraestrutura urbana: pavilhões de feiras e exposições, centro de convenções, “shopping center”, área de exposições descoberta, arena destinada a eventos, logística e apoio de montagem, suporte operacional para transporte e armazenamento de cargas, além de centro empresarial e hoteleiro, edifícios e empreendimentos comerciais;

V - criação de acessos exclusivos ao Parque de Eventos Expo-SP por meio de trevos implantados na Rodovia dos Bandeirantes, com vias de acesso sobre a linha férrea da Companhia Paulista de Trens Metropolitanos - CPTM, observadas as diretrizes determinadas pelas autoridades competentes;

VI – re-configuração viária da Av. Dr. Felipe Pinel e construção de uma nova via de ligação, que será implantada paralelamente à linha férrea da CPTM, com o eventual deslocamento e canalização do córrego ali existente;

VII - implantação de um novo terminal de ônibus e de pátio para estacionamento de ônibus; construção de passarelas interligando a estação de trem com as edificações do Parque de Eventos Expo-SP;

VIII – modificação das condições de parcelamento, uso e ocupação do solo.

Os Projetos de Intervenção Urbana estão previstos no Plano Diretor do Município de São Paulo e Planos Regionais Estratégicos. No Plano Regional Estratégico da Subprefeitura de Pirituba foi prevista a implantação do PEIU 1, “abrangendo os Distritos de Pirituba e Jaraguá, entres as linhas “A” da CPTM e a Avenida Raimundo Pereira Guimarães, do km 15,7 ao km 19”. Segundo o artigo 42 do PRE são objetivos deste Projeto de Intervenção Urbana:

I- dinamização da área por meio do desenvolvimento urbano e econômico da região paralelamente à conservação e preservação do meio ambiente;

II- manutenção da qualidade ambiental da área, que apresenta parte de vegetação significativa;

III- melhoria da acessibilidade da área por meio de:

a) melhoria do transporte ferroviário de passageiros, com aumento da frequência dos trens;

b) implantação de quatro novas estações ferroviárias, na linha A da CPTM;

c) implantação da via estrutural Norte-Sul;

d) manutenção do traçado atual da Avenida

Dr. Felipe Pinel, no trecho abrangido pela área do projeto de intervenção, com implantação de projeto paisagístico (caminho verde) e adequação das condições de tráfego;

e) melhoria da ligação viária entre a área do Projeto de Intervenção e o Bairro City Recanto.

No mesmo artigo definiu-se que o PEIU abrange as seguintes zonas:

I- ZEPAM/01, que compreende a EI-09/001 – área verde de especial interesse, localizada na área do Clube Campestre Jaraguá;

II- ZEPAM/02, na área da FEBEM – Secretaria de Promoção Social do Estado de São Paulo, do Centro de Treinamento da Polícia Militar e da Associação Cristã de Moços, que desenvolve nesta área programa de recuperação ambiental;

III- ZEPAM 03, 04, 05,06 e 07 para manutenção da vegetação significativa da área;

IV- ZCPa/02 City Recanto / Vila Clarice, para atrair atividades de comércio e serviços para alavancar um pólo de atividades econômicas: supermercado, centro cultural, teatro, salas de cinema, salas para shows e edifícios para uso de escritórios;

V- ZER 2/01 – Zona Exclusivamente Residencial e de densidade demográfica baixa.

Perfazendo uma área de cinco (5) milhões de metros quadrados, numa extensão doze (12) vezes o tamanho do Anhembi, a propositura apresentada pelo executivo engloba todas estas Zonas acima mencionadas.

Outro aspecto importante é que o terreno também faz parte, em sua totalidade, da OUC – Operação Urbana Consorciada Diagonal Norte, que também prevê várias outras intervenções.

Do ponto de vista da infra-estrutura viária há de se ressaltar a existência do projeto de AIU – Área de Intervenção Viária, que prevê que a região seja cortada desde o Rodoanel Mário Covas até a Marginal Tietê acompanhando a linha da CPTM. Além disso, o Plano Regional Estratégico e o Plano Diretor prevêem ainda a abertura de dezessete (17) quilômetros de vias no entorno do chamado Expo-SP e o prolongamento da linha vermelha do metrô até a Estação Pirituba.

Existem, ainda, as seguintes intervenções previstas para a região:

I - Projeto da CPTM em construir Estação de Trem em frente à EXPO-SP, denominada: Estação City Recanto, prevista deste 2002 para ser entregue em 2006;

II - Estudos da Cia do Metropolitano para implantação de uma estação do Metrô em frente à área do Expo-SP (estação Centro de Convenções Pirituba ou Estação EXPO-SP da linha 6 Laranja - Brasilândia - São Joaquim);

III - Estação Vila Clarice, da Linha 7-Rubi (Luz-Jundiáí), da CPTM, ganhará passarelas de acesso ao centro e também tem estudos para integrar com a linha 6 laranja do Metrô);

IV - Os dois trevos de acesso da Rodovia dos Bandeirantes, passarão por cima da linha férrea da CPTM direto para o parque;

V - Traçado do TAV – (Trem Bala) está a dois (2) quilômetros da Expo-SP;

VI - Em frente ao Expo-SP, pela Raimundo Pereira de Magalhães está prevista uma Estação de Transferência da SPTrans para 2012, constante do Plano Regional Estratégico.

Do ponto de vista ambiental, além da área ser servida por uma intensa faixa verde, o seu interior é cortado pelo córrego Pirituba. Está previsto no PRE, desde 2006, para se transformar num parque linear o córrego Canta Galo. Outro aspecto é que está instalado dentro da área o Jaraguá Clube Campestre.

Apesar de não constar da propositura apresentada, o governo do Estado e a Prefeitura de São Paulo anunciaram, através da imprensa e em nota do site da PMSP, de 30 de dezembro de 2010, parceria para construção da Expo-SP. Por meio de Parceria Público Privada (PPP), a Prefeitura será responsável pela elaboração e execução do projeto, que pode custar até R\$ 6 bilhões. O governo do Estado deve atuar com melhorias de infraestrutura e transporte até o local.

Considerando a existência de todas as propostas retro apresentadas, o presente Projeto de Lei não traz nenhum projeto de ocupação da área, especificação dos equipamentos a serem construídos, bem como outra diretriz ou projeto para a

intervenção urbanística para a área, a não ser a menção da implantação de um centro de convenções, sem especificar área, localização, ou qualquer outra informação que de segurança ao Legislativo Municipal do cumprimento das diretrizes previstas no Plano Diretor.

Em nenhum momento nega-se importância da construção de um novo centro de convenções para a cidade, que venha ampliar a capacidade do município em receber eventos de grande porte (previsto inclusive no PRE).

Todavia, a forma com que o PL 470/2011 está sendo apresentado a esta Casa merece ser precedida de um amplo debate, uma vez que, já de primeira mão, propõe a revisão do Plano Regional Estratégico, principalmente no tocante ao uso e ocupação do solo.

Ainda, destaca-se o fato, que a área que se pleiteia no projeto foi alterada e ampliada em relação à proposta do Plano Diretor Estratégico, conforme se observa nos mapas anexo ao projeto, e mesmo na leitura do Decreto Municipal nº 49.132, de 11 de janeiro de 2008, de desapropriação do imóvel, que informa que a área não possui moradores.

Destaque-se, ainda, o fato da contaminação existente na área de propriedade da empresa Anastácio Empreendimentos Imobiliários e Participações Ltda, localizada no interior do terreno apresentado pelo projeto da Expo-SP, esclarecimentos da Companhia Ambiental do Estado de São Paulo – CETESB, que transcrevemos abaixo:

“1 – Trata-se de uma antiga cava da Pedreira Universo, com 1.200 m<sup>2</sup>, onde foram depositados resíduos industriais de areia de fundição, já tendo sido feita à investigação da área e, atualmente, encontra-se na fase de monitoramento;

2 – Como a área da antiga pedreira está inserida na gleba de um loteamento proposto para o local, denominado City Pirituba, com extensão de 1.854.886 m<sup>2</sup>, deve ser previsto o uso efetivo que se fará da mesma, que deverá ser tal que não traga prejuízos à camada de aterro confinante implantada na cava, devendo-se excluir, portanto, a construção de moradias ou outras edificações no local.

3 – Foram também detectados outros pequenos focos de deposição do mesmo resíduo no restante da gleba, a maioria já removidos para a área da antiga cava e outros que ainda serão objeto de investigação para serem definidas medidas de intervenção.

4 – Com exceção da área da antiga pedreira, não há qualquer restrição ao uso proposto para o restante da gleba. Até o presente momento não há nenhuma solicitação de manifestação por parte da CETESB, quanto à mudança do uso proposto pelo empreendedor (loteamento residencial), para um complexo esportivo.

5 - Desta forma salientamos que qualquer outro uso para a área dependerá de apresentação de um projeto de implantação com detalhamento para que seja avaliada à possibilidade e viabilidade de ocupação do local.”

Considerando que:

a) de acordo com o estabelecido pelo Plano Regional Estratégico da Subprefeitura de Pirituba, a taxa de ocupação proposta através dos quadros 4 e 4a., do livro II – Anexo à lei 13.885, de 25 de agosto de 2004, aplicado os devidos coeficientes de aproveitamento, em relação ao perímetro de cada área, teremos:

1. para a Zona Estritamente Residencial (ZER) a ocupação máxima (0,50) em torno de 1.000.000 (um milhão) de metros quadrados;

2. para a Zona Especial de Proteção Ambiental (ZEPAM) a ocupação máxima (0,10) em torno de 300.000 (trezentos mil) metros quadrados;

Perfazendo assim um total de 1.300.000 (um milhão e trezentos mil) metros quadrados, aproximadamente, da área ocupada.

b) de acordo com as alterações propostas no Projeto de Lei, art.5º, alínea III, relativa à ocupação do solo, que passa a ter as seguintes taxas a taxa de ocupação máxima de 0,35, temos:

3. para a Zona Estritamente Residencial (ZER) a ocupação que passa a ser de aproximadamente 700.000 (setecentos mil) metros quadrados;

4. para a Zona Especial de Proteção Ambiental (ZEPAM) a ocupação que passa a ser aproximadamente de 1.050.000 (hum milhão e cinqüenta mil) metros quadrados;

5. incluindo-se nesta soma a Zona de Centralidade Polar (ZCP) e demais áreas acrescidas ao PL, que passam a fazer parte da área de intervenção, temos a taxa aproximada de ocupação de 300.000 (trezentos mil) metros quadrados.

Perfazendo, assim, um total de 2.050.000 (dois milhões de cinqüenta mil) de metros quadrados, com um avanço em torno de 750.000 (setecentos e cinqüenta mil) metros quadrados, em relação à área de ocupação permitida no PRE.

Considerando ainda em que:

a) a taxa de permeabilidade mínima proposta pelo PL em seu art.5º, alínea III, b, seja de 0,50, do total aproximado de 5.000.000 (cinco milhões) de metros quadrados da área para a intervenção proposta, ou seja, 2.500.000 (dois milhões e quinhentos mil) metros quadrados.

Concluimos que o projeto de lei 470/2011, proposto pelo executivo municipal considerando o fato de 50% da área permanecer permeável, avança no mínimo em torno de 500.000 (quinhentos mil) metros quadrados da área de proteção ambiental, estabelecida pelo Plano Diretor Estratégico.

Assim, o presente projeto carece de detalhamentos, que especifiquem:

Quais as áreas a serem desapropriadas, seja no interior do terreno, seja em seu entorno;

Qual o local exato em que será construído o Expo-SP;

Se haverá possibilidade de compra de outorgas onerosas;

A apresentação da planta de desapropriação, pois não podemos aceitar o argumento dado pela Secretaria de Desenvolvimento Urbano de que não poderiam afirmar se haverá ou não desapropriações;

Quais as informações do Executivo acerca da consonância do projeto com o previsto do artigo 42 do Plano Regional Estratégico da Subprefeitura de Pirituba/Jaraguá, de Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança e de Estudo de Circulação de Tráfego.

O Estatuto da Cidade preconiza a participação da população e de associações representativas dos vários segmentos da comunidade não só no momento de implantação, execução e acompanhamento de planos, programas e projetos de desenvolvimento urbano – como alega o Executivo - mas também e, principalmente, na formulação desses planos, conforme se verifica do disposto no art. 2º, inciso II, da Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001 que reza:

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:

II – gestão democrática por meio da participação da população e de associações representativas dos vários segmentos da comunidade na formulação, execução e acompanhamento de planos, programas e projetos de desenvolvimento urbano;

Complementando o disposto em seu artigo 2º, o Estatuto da Cidade prossegue em seu artigo 43 para esclarecer que a gestão democrática da cidade é alcançada através de “debates, audiências e consultas públicas” (art. 43, inciso II).

Com base nas informações prestadas pelo Executivo, no sentido de que as audiências públicas serão feitas no momento da implantação do empreendimento, a propositura não reúne condições de avaliação do seu impacto ambiental e urbano.

O Executivo cita para justificar a ausência de gestão democrática através de audiência pública, o artigo 287 do PDE, no entanto o referido artigo trata de um instrumento de gestão pública que deve acontecer no processo de implantação do empreendimento, em momento futuro e diferente do estabelecido pelo estatuto da cidade. A norma específica deve seguir os parâmetros da regra Geral, desta forma, é o PDE que deve ser interpretado à luz do disposto no Estatuto da Cidade, e não o contrário, o que nos faz concluir que, por óbvio, ele enuncia outro momento em que se faz necessária à

realização de audiências públicas o que não afasta a obrigatoriedade da realização de audiências públicas também no processo de planejamento do empreendimento urbano. Outro aspecto ainda a ser considerado reside no fato do Executivo ter informado que para tal empreendimento seria desnecessária a realização de Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança porque o Estatuto da Cidade o exigiria apenas para o trâmite legislativo de projeto de lei que tenha por objeto operação urbana consorciada, ao passo que nossa LOM o exigiria apenas para os projetos de implantação de obras ou equipamentos, momento posterior ao presente momento de apresentação de projeto de lei.

Ainda há um questionamento a ser feito, tendo como objetivo a alteração do coeficiente de aproveitamento enunciado no presente projeto. Como dinamizar a região sendo que o coeficiente proposto está abaixo do padrão estabelecido na cidade? Não contendo um plano de massas, que possa identificar cada etapa do projeto e seus impactos, uma melhor avaliação fica prejudicada, dando-se a entender que se permitirá o coeficiente mínimo em toda a área, inclusive naquelas de Proteção Permanente.

Outra questão a ser levantada, é a ausência de detalhamento sobre a parceria a ser celebrada com o setor privado, para implantação do projeto estratégico de intervenção urbana, dando plena autorização para o executivo elaborá-lo após a promulgação da lei, sem apresentar critérios, regras, regime jurídico, prazo e mecanismos desta parceria.

Assim, o projeto, sendo instrumento de alteração das regras estabelecidas pelo Plano Diretor vigente e seu respectivo Plano Regional Estratégico, principalmente no que diz respeito à ampliação da área proposta de PEIU, bem como da legislação de uso e ocupação de solo, tem obrigatoriamente que realizar as devidas audiências públicas, de acordo com a legislação da LOM e Estatuto da Cidade, não como é claro o desejo do executivo em realizá-las a luz da apresentação do projeto executivo da obra.

Assim, considerando que se trata de uma revisão do Plano Diretor, sem que o executivo tenha promovido as audiências previstas na lei;

Considerando que no presente projeto de lei no Artigo 1º Parágrafo 1º traz uma completa indefinição quanto a forma de parceria com o poder privado, deveres e direitos do poder público para com o privado e deveres e direito do privado para com o poder público;

Considerando que o projeto não apresenta a área a ser desapropriada, valores a ser aplicado pelo poder público para a desapropriação, e ao efetivar o decreto de desapropriação estará desobrigando os empreendedores de arcarem com os custos de melhoramentos e a destinação de áreas públicas na forma da lei;

Considerando que o executivo propõe a alteração do coeficiente de aproveitamento, sem especificar em que zona a aplicará, muito menos deixando claro o que fará com o instrumento de outorga onerosa prevista para a área;

Considerando que altera o perímetro da PEIU prevista no Plano Regional Estratégico;

Considerando que a presente lei não contém um Plano de Massas;

Considerando que a propositura, na forma apresentada pelo executivo, não garante e, ainda, altera as diretrizes de preservação ambiental previstas no Plano Diretor e no Plano Regional Estratégico;

Considerando que o presente projeto de lei, visa que a autorização para a modificação de alinhamentos existentes sobre a área do Projeto Estratégico de Intervenção Urbana – Parque de Eventos Expo-SP - seja feita por decreto após a finalização do projeto, ferindo assim completamente o princípio legal;

Considerando, ainda, que em nenhum momento o projeto define os limites de um novo zoneamento, alegando serem estes as áreas restantes não utilizadas pelo projeto.

O parecer da Comissão de Política Urbana, Metropolitana e Meio Ambiente É CONTRÁRIO ao Projeto de Lei nos termos em que, hora é apresentado ao Legislativo Municipal.

Sala da Comissão de Política Urbana, Metropolitana e Meio Ambiente, em 23/11/2011

Chico Macena – PT – Relator

Ítalo Cardoso – PT

Quito Formiga – PR

Tião Farias - PSDB

VOTO VENCIDO DO VEREADOR JUSCELINO GADELHA DA COMISSÃO DE POLÍTICA URBANA, METROPOLITANA E MEIO AMBIENTE AO PROJETO DE LEI 470/2011

Trata-se do Projeto de Lei nº 470/11, de autoria do Executivo, que visa instituir o Projeto Estratégico de Intervenção Urbana - Parque de Eventos Expo-SP, previsto no artigo 42 do Plano Regional Estratégico da Subprefeitura de Pirituba/Jaraguá, e estabelece suas diretrizes urbanísticas.

Segundo o conteúdo do Ofício A.T. L. nº 126/11, o projeto objetiva possibilitar a implementação de equipamento público com o intuito de dar cumprimento às diretrizes previstas no Projeto Estratégico de Intervenção Urbana – PEIU 1, no artigo 42 do Plano Regional Estratégico da Subprefeitura de Pirituba/Jaraguá, em consonância com o artigo 221, § 1º do Plano Diretor Estratégico.

Ainda de acordo com a justificativa do projeto, o Executivo ressalta o papel da Cidade de São Paulo como importante centro de negócios e portal de conexão como o exterior, palco de grandes eventos, feiras, congressos e exposições, e que atualmente conta com o Parque Anhembi, o qual apresenta sua capacidade atingindo o seu limite, sem possibilidade de ampliação.

Ademais, indica a possibilidade de o município qualificar-se como candidato a sediar a Exposição Mundial de 2020, importante evento que durante 3 a 6 meses reúne enorme público e diversidade de negócios, revelando-se, pois, instrumento indutor de transformações significativas não apenas para a região com também para o próprio Município.

Para tanto, através das medidas propostas pretende-se implementar as diretrizes do PEIU de acordo com o referido Plano Regional, com vistas à dinamização urbana e econômica da área, concomitantemente com a adoção de medidas de manutenção e melhoria de sua qualidade ambiental e de sua acessibilidade, mediante a criação de uma nova centralidade, que favorecerá o desenvolvimento do território daquela Subprefeitura. Assim a iniciativa prevê a implantação de pavilhões de feiras e exposições, centro de convenções, “shopping center”, área de exposições descoberta, arena destinada a eventos, logística e apoio de montagem, suporte operacional para transporte e armazenamento de cargas, além de centro empresarial e hoteleiro, edifícios e empreendimentos comerciais, promovendo-se a ocupação ordenada da área, segundo diretrizes urbanísticas e ambientais previstas na legislação urbanística vigente.

Com relação à infraestrutura urbana no Programa de Intervenções do Projeto estão previstos diversos melhoramentos no sistema viário estrutural, no sistema de transportes e no sistema de drenagem, além da implantação de parques, praças e áreas verdes públicas com tratamento paisagístico compatível com um centro de exposições internacional.

Constam ainda dos objetivos gerais propostos ao Projeto Estratégico a promoção das intervenções com qualidade ambiental, inclusive no que se refere à preservação das áreas com vegetação, com também, a oferta à população de espaços destinados ao esporte, lazer e convívio e o estabelecimento de índices e parâmetros urbanísticos compatíveis com as transformações urbanísticas e ambientais.

A Comissão de Constituição, Justiça e Legislação Participativa manifestou-se pela legalidade do projeto.

A implantação de equipamentos urbanos constitui-se em uma das principais finalidades dos projetos estratégicos de intervenção urbana, como instrumento propício à consolidação de polos de centralidade orientados à requalificação urbana de áreas da cidade. Tal instrumento é conceituado pelo inciso XXV do artigo 146, do diploma básico do ordenamento urbano (PDE) combinado com o inciso XXXV do artigo 3º da Lei 13.885 de 25 de agosto de 2004, como “aquele que incide num território cuja localização urbana o predispõe a receber projetos urbanísticos e à implantação de equipamentos capazes de dinamizar e qualificar toda a região circunstante”.

O Plano Regional Estratégico de Subprefeitura de Pirituba/Jaraguá, anexo II a Lei 13.885/04, no artigo 42 estabelece os objetivos do Projeto Estratégico de Intervenção Urbana. Contudo, não determina o equipamento urbano específico a ser destinado para o local.

A proposição em apreço, portanto, complementando o disposto no Plano Regional, confere ao referido Projeto Estratégico o programa urbanístico necessário à definição e qualificação da intervenção, de acordo como os objetivos previstos para a região.

A escolha do Parque de Eventos para o local decorre da inequívoca necessidade de ampliação da infraestrutura para a realização de eventos no Município, bem como da escassez de áreas que reúnem condições favoráveis a sua implantação, notadamente com relação à disponibilidade de transporte coletivo, além da existência de importantes vias estruturais de âmbito territorial.

Não obstante, quanto às condições de uso e ocupação do solo vigentes naquele território, a intervenção urbana através do projeto estratégico como instrumento de desenvolvimento urbano, conforme o disposto pelo Plano Diretor Estratégico, artigo 221, pressupõe a definição de usos, com índices e parâmetros específicos acerca das características dos equipamentos e espaços propostos.

Por necessário, o projeto de lei tratou de consignar, no inciso I do artigo 3º, como diretriz de ocupação, a observância aos aspectos ambientais envolvidos condição fundamental de sua ocupação de forma sustentável, tendo em vista que aquele perímetro compreende áreas de preservação permanente, entre as quais porções de vegetação significativa e nascentes, que deverão ser obrigatoriamente preservadas por força da legislação ambiental aplicável, e refletidas no projeto urbanístico a ser implantado.

Considerando, portanto, a relevância das medidas propostas no sentido de indicar a implantação de um importante equipamento para o município, que contribuirá como indutor do desenvolvimento urbano da região, consolidando as diretrizes do Plano Regional Estratégico da Subprefeitura de Pirituba, Comissão de Política Urbana, Metropolitana e Meio Ambiente manifesta-se favoravelmente ao projeto de lei, entendendo, entretanto, oportuna a apresentação de um Substitutivo, por ocasião da 2ª discussão do projeto para ajustes no texto apresentado.

Sala da Comissão de Política Urbana, Metropolitana e Meio Ambiente, em 23/11/2011

Paulo Frange – PTB – Presidente

Juscelino Gadelha – PSB -Relator

Toninho Paiva – PR