

Projeto de Lei de Revisão da Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo (272/15)

Saibam por que a SAPP luta para preservar o Planalto Paulista como ZER

Exposição dos motivos dos moradores aos vereadores

1. SOCIEDADE dos AMIGOS do PLANALTO PAULISTA – SAPP **(www.sapp.org.br)**

A entidade foi criada em 1996 por um grupo de moradores que se conscientizaram da importância de se preservar as características essenciais do bairro e sua qualidade de vida, de se fazer frente à crescente ameaça de disseminação de atividades incompatíveis com a vocação local, de se lutar pelo aumento da segurança dos moradores e de se preservar a cobertura verde, desestimulando o corte clandestino das árvores e mantendo gestões com a Subprefeitura por sua manutenção adequada, incluindo podas quando necessário, tratamento de doenças, e substituição de espécimes irremediavelmente comprometidos.

2. HISTÓRICO DO BAIRRO

O bairro do Planalto Paulista pertence à Subprefeitura da Vila Mariana. É um dos bairros com maior altitude em relação ao nível do mar e com maior índice de arborização da cidade de São Paulo. Localiza-se numa elevação do terreno que é contornada por dois cursos d'água, hoje canalizados e ocultos sob as avenidas que foram construídas sobre seus leitos: o Córrego da Traição (Avenida dos Bandeirantes) e o Córrego do Paraguai (Av. José Maria Whitaker). O bairro é atravessado pela Avenida Indianópolis que se localiza no divisor de águas, a parte mais alta do terreno, e inclui ainda os arruamentos situados entre a Av. dos Bandeirantes e o Aeroporto de Congonhas.

Originalmente, era uma área verde onde se localizavam sítios e chácaras. A partir da década de 1950 intensificou-se sua transformação em bairro residencial com a construção de casas térreas e de sobrados. O clima saudável propiciado pela altitude e pela densa arborização sempre foi um dos principais fatores de atração de novos moradores.

Em meados da década de 70, enquanto a cidade estabelecia sua primeira Lei de Zoneamento, já se esboçava, ainda que timidamente, um princípio de verticalização no bairro, com o surgimento de prédios de apartamentos residenciais como o Edifício Modular Dzeta, na Av. Irerê nº 976, o Edifício Lota na Al. dos Tacaúnas nº 547, o Edifício Le Mans na Al. dos Guatás nº 367, e alguns outros. Nessa época já se distribuía pelo bairro uma estrutura de

comércio e serviços para atendimento à população local, incluindo instituições de ensino, supermercados, empórios, farmácias, barbearias, etc. Preocupados com a intensificação desses processos, que poderiam acabar por descaracterizar a natureza essencialmente residencial e horizontal do bairro, e por sufocar sua vocação de pulmão verde da cidade, os legisladores decidiram pela proibição de novos prédios e de novas atividades não residenciais, classificando o Planalto Paulista como Zona 1 – Exclusivamente Residencial.

Essa característica foi legalmente mantida ao longo dos últimos quarenta anos. A Lei de Zoneamento passou por sucessivos ajustes de modo a se manter coerente com a evolução da cidade, enquanto permaneciam assegurados, como cláusulas pétreas, a destinação exclusivamente residencial do bairro e o veto à verticalização. E 1989 uma lei estadual decretou o tombamento do conjunto das árvores do bairro, pela sua importância para a cidade e para o Estado de São Paulo.

Nesse longo período, o bairro presenciou a instalação clandestina de atividades de comércio e serviços de interesse não local, incompatíveis com a Lei de Zoneamento, mas tornadas possíveis pela ação tímida e limitada das autoridades responsáveis pela fiscalização do uso do solo na cidade, o que não transforma tais usos em regulares, portanto, passíveis de fechamento mediante a atuação eficaz do Poder Público.

Outrossim, a situação não se agravou ao longo dos anos, graças à atuação incansável da Sociedade dos Amigos do Planalto Paulista – SAPP

3. PROBLEMAS ATUAIS

Segue um breve elenco de algumas questões com as quais se defronta o bairro nos dias de hoje, acompanhado de comentários e sugestões da SAAP sobre como enfrentá-las.

A. Fiscalização do uso e ocupação do solo

Reiteramos que, apesar das denúncias protocoladas junto a Subprefeitura da Vila Mariana, as ações do poder público no sentido de coibir ilegalidades no uso e ocupação do solo são demoradas e, quando ocorrem, não resultam no fechamento imediato dos imóveis com uso irregular.

A população do bairro é muito prejudicada pela utilização clandestina de imóveis originalmente residenciais para a instalação de escritórios e outras atividades incompatíveis com a vocação do bairro. Esses poucos (pois representam menos de 2%) imóveis ocupados irregularmente ocasionam aumento do tráfego nas vias do bairro, aumentam o número de veículos

estacionados em seu entorno e ocasionam a movimentação de não moradores, facilitando a afluência de pessoas mal-intencionadas e propiciando novos locais de ponto para a prestação de serviço sexual nas vias públicas e procura de pessoas por tais serviços, que tanto aflige a vida dos moradores, em razão das questões afetas à segurança.

Em contraste a essas situações recordamos o caso emblemático de sucesso da ação municipal com o fechamento do Drive-In Bolinha, irregularmente instalado no bairro, ação essa que decorreu de insistente trabalho da SAPP. Vale observar que o local onde funcionava o referido estabelecimento (Drive-in Bolinha) está atualmente sendo reformado, sem que tenha para isso as necessárias autorizações.

Reiteramos a necessidade da atuação eficaz da Administração Pública, com respeito ao fechamento do comércio irregular físico ou ambulante, tudo em respeito à legislação.

B. Melhoria da segurança do bairro com participação da população

Os moradores do Planalto Paulista sofrem com o serviço sexual nas vias públicas e a circulação de pessoas estranhas à procura por tais serviços, que não apenas os constrange, como também os ameaça física e moralmente. Tal situação conta com a intensa atuação dos moradores e da SAPP e, atualmente, com a atuação da Polícia Militar. Sites de sexo, entretanto, são publicados na internet incentivando a procura de tais serviços no bairro.

Necessitamos de maior apoio da Polícia Militar, e inclusão eficaz de parceria com a Polícia Civil e ações da SPVM no combate e inibição dos que procuram os serviços sexuais nas vias públicas, como por exemplo, ações de Vizinhança Solidária e o cerceamento da comercialização de alimentos por ambulantes (comércio irregular) que ocorre em algumas horas do dia e se intensificam à noite.

Ressaltamos a importância dessas medidas em decorrência do elevado número de crianças e adolescentes que circulam pelo bairro, em razão das escolas de ensinos fundamental e médio, entre elas a Escola Estadual Alberto Levy, sem contar os filhos e netos dos moradores do bairro. Em reforço a essas medidas, faz-se necessário também a fiscalização pelas autoridades de trânsito (CET e PM) dos abusos cometidos por veículos de pessoas que procuram os serviços sexuais prestados em vias públicas.

A população aguarda que sejam impostas restrições estratégicas a esse tipo de movimentação de veículos, bem como a outros tipos de movimentos que se utilizam das ruas internas do bairro, sem que seja prejudicado o tráfego realmente necessário. Alguns exemplos de possíveis ações nesse sentido são:

- a) Mudança dos sentidos de circulação (mãos de direção) em algumas vias transversais à Av. Indianópolis, de modo a inibir a prática de ficar “contornando a quadra”, muito comum entre as pessoas que procuram os serviços sexuais em vias públicas.
- b) Implantação de sentido único de circulação, com inversões de mão em trechos específicos, em algumas vias paralelas à Av. Indianópolis, de modo a desestimular o tráfego contínuo em avenidas como a Nhandu, a Piassanguaba, a Itacira, a Irerê e a Ceci, que são usadas como rota de fuga pelo tráfego de longa distância e onde os profissionais do sexo fazem ponto, à espera da passagem de clientes.

Nesse sentido, observamos que a Sociedade dos Amigos do Planalto Paulista – SAPP, já elaborou um Projeto de Moderação de Tráfego, propondo medidas para reduzir o volume e a velocidade dos veículos nas ruas internas do bairro, projeto esse que há 5 anos aguarda análise pela área responsável da Companhia de Engenharia de Tráfego – CET, em que pese a insistência da SAPP. Aliás, após nossa proposta e gestões, a CET fez ações mais agressivas e contrárias ao projeto apresentado, ocasionando maior congestionamento, trânsito interno no bairro e maior insegurança aos moradores.

Mais recentemente a SAPP elaborou também um Projeto de Boulevard a ser implantado na Avenida Irerê, entre as Alamedas dos Araés e dos Uapés, trecho correspondente à quadra onde funciona o Colégio Estadual Alberto Levy e à quadra onde se instalará futuramente a sede do CRECI, que é o local onde funcionou até passado recente a indústria óptica D.F. Vasconcelos.

A SAPP elaborou extenso levantamento das necessidades de iluminação em toda a sua área de atuação, trabalho esse que envolveu muitos moradores do bairro. Contudo, após inúmeros contatos com representantes da ILUME – departamento da PMSP responsável pela iluminação da Cidade – e de receber promessas de que as lâmpadas seriam trocadas e complementadas onde faltasse, esse serviço não foi executado.

Assim, a SAPP reitera a necessidade de reformulação da iluminação pública como um dos instrumentos hábeis para inibir o serviço sexual nas vias públicas e a procura por tais serviços, bem como para aumentar a segurança dos moradores e trabalhadores do bairro. Em particular, reivindica a substituição dos postes atuais pelo modelo com duas luminárias, sendo uma mais alta iluminando a faixa carroçável e a outra abaixo das copas das árvores e voltada para a calçada.

C. Arborização e Preservação Ambiental

Em 2010, a SAPP participou do projeto denominado PLANALTO MAIS VERDE, envolvendo o plantio de árvores no bairro, em colaboração com a SVMA - Secretaria do Verde e do Meio Ambiente. Um grande levantamento das necessidades de arborização do bairro foi efetuado por membros da SAPP, enquanto que a SVMA providenciou o plantio de mudas em diversas ruas do Planalto Paulista.

Reivindicamos a continuidade do Programa PLANALTO MAIS VERDE, com retomada do plantio de mudas de árvores no bairro, registrando que no ano de 2010 foram plantadas cerca de 1000 mudas, tendo sido também agilizada a poda das árvores do bairro, em conjunto com a AES ELETROPAULO, bem como a remoção de espécimes condenados, de modo a evitar sua queda acidental, como tem ocorrido principalmente nas épocas de grandes chuvas e ventanias.

Reivindicamos também que sejam fiscalizados o corte e poda irregulares de árvores e que seja feita uma verificação e adequação dos canteiros onde tais árvores estão localizadas, de modo a garantir a existência da necessária área permeável.

Registramos que as nossas árvores são legalmente protegidas pelo Decreto Estadual nº 30.443 de 20 de setembro de 1989, em seu Artigo 9º.

Outro item associado à preservação ambiental é a questão das nascentes. Com o apoio da subprefeitura e da população do bairro será possível desenvolver uma atualização das informações existentes relativas ao assunto e a elaboração de um plano de preservação e utilização doméstica ou pública dos afloramentos hídricos naturais.

Merece destaque a migração diária dos pássaros entre o Parque do Estado – junto à Rodovia dos Imigrantes - e o Parque do Ibirapuera. A presença da significativa massa verde, a ausência de prédios e a constante corrente de ar tornam ideais as condições para o percurso das aves que sobrevoam o Planalto Paulista, de manhã em direção ao Ibirapuera e à tarde de volta ao Parque do Estado.

Observa-se ainda que, em razão das restrições de uso e ocupação do solo e da conjugação da massa verde com as áreas permeáveis, a região do Planalto Paulista propicia maior dissipação do calor armazenado, comparativamente a regiões mais adensadas, com redução dos focos de aquecimento. O Atlas Ambiental do Município de São Paulo, da Secretaria Municipal do Verde e Meio Ambiente mostra variação de até 4º C para menos entre as temperaturas nas ZER e nas “Ilhas de Calor – referência Lombardo, Magda Adelaide”.

Estes fenômenos demonstram que a preservação das características ambientais do Planalto Paulista não tem importância meramente local, mas interessa à cidade como um todo, na medida em que a mitigação climática por ela proporcionada traz benefícios a todos quantos habitam nossa metrópole aquecida, impermeável e compacta.

D. Acumulação de águas pluviais

O problema mais sério nesse sentido verifica-se no cruzamento da Av. José Maria Whitaker com a Alameda dos Indígenas, e a população do bairro reivindica uma atuação definitiva do poder público para reverter essa situação que se repete há vários anos e que quando ocorre, entre outros problemas, prejudica seriamente o trânsito na ligação entre os bairros de Mirandópolis e do Planalto Paulista.

Também merecem a mesma atenção alguns trechos da Avenida Ceci que fica intransitável pelo acúmulo de água pluvial quando ocorrem chuvas de maior intensidade.

E. Melhorias nas calçadas

De um modo geral, as calçadas de pedestres no bairro são bem conservadas, mas muitas delas foram construídas de maneira inadequada, principalmente nas vias com declividade mais acentuada. Muitas de nossas calçadas apresentam obstáculos de diversos tipos, tais como degraus e rampas para acesso de veículos, inclinação transversal excessiva, canteiros avançando excessivamente sobre a área de passagem dos pedestres, contrariando as normas municipais, canteiros cercados com muretas ou cercas que podem provocar quedas, vegetação sem poda e raízes de árvores mais antigas obstruindo a passagem, pavimento de placas de concreto ou blocos de pedra excessivamente espaçados, pavimento de material escorregadio, etc.

Nessas situações muitas calçadas do bairro tornam-se perigosas ou desconfortáveis para a circulação das pessoas, impondo riscos de acidentes aos pedestres, e dificultando sua locomoção, com especial destaque para aqueles com algum tipo de limitação física e para os usuários de cadeiras de rodas. Digna de nota, também, é a falta de homogeneidade, que muito prejudica a estética das vias públicas e a paisagem urbana.

Em resumo, a população do bairro anseia pela efetiva implementação de políticas públicas contendo soluções para a segurança e conforto das calçadas.

F. Ciclo faixa na Alameda dos Guatás

Esta ciclo faixa foi implantada sem consulta ou negociação com a população do bairro. Tem uso muito limitado ou quase nenhum, entre outros motivos porque no trecho entre a Av. José Maria Whitaker e a Av. Indianópolis a ciclo faixa tem rampa muito acentuada e, principalmente no sentido de descida, expõe os ciclistas a uma situação de grande risco, fazendo-os trafegar em sentido oposto ao do tráfego dos ônibus e demais veículos e em condição de extrema proximidade, situação em que qualquer menor distração ou imprevisto pode resultar em grave acidente.

Em nome da comunidade que representa, a SAPP reivindica a participação da população em decisões relativa a mudanças de utilização das vias do bairro e, em particular, uma reavaliação da ciclo faixa da Alameda dos Guatás, possivelmente com sua eliminação, em razão até de sua quase nenhuma ou raríssima utilização, como dito acima, fato que poderá ser comprovado pela própria Administração Pública.

G. Classificação da área onde se localiza o Hospital da Cruz Vermelha.

Esta área situada do lado Noroeste do Planalto Paulista com fachada e acesso pela Avenida Moreira Guimarães, está classificada na legislação atual como ZM2 – Zona Mista de Média Densidade.

A Resolução de nº 22/2015 do Conselho Municipal de Preservação do Patrimônio Histórico, Cultural e Ambiental da Cidade de São Paulo – CONPRESP, publicada no Diário Oficial do Município de 02 de outubro de 2015, determina e justifica a abertura de processo de tombamento da citada área.

Solicitamos o reenquadramento desta quadra a Zona Corredor proposta para a Avenida Moreira Guimarães. Acreditamos não haver nenhuma razão para somente uma quadra no interior da ZER, ser classificada como ZEUp, permitindo a instalação de grande porte.

4. PROPOSTAS DA SAPP PARA INCLUSÃO NO PL – 272 / 2015 - LPUOS

Encontramo-nos nas etapas finais de discussão da nova Lei de Uso e Ocupação do Solo para o Município de São Paulo, que em breve deverá ser votada pela Câmara Municipal.

A SAPP vem participando ativamente em todos os estágios dessa discussão, tendo-se preocupado em manter os moradores do bairro constantemente informados sobre os desdobramentos do assunto, em desenvolver propostas alternativas para itens específicos do Projeto de Lei e em conclamar a necessidade de participação da população nas audiências públicas promovidas pela municipalidade para debater questões relativas ao novo diploma legal.

Em todas as suas manifestações a SAPP tem ressaltado, defendido e justificado a necessidade de que o Planalto Paulista seja mantido como bairro exclusivamente residencial e que nenhuma intervenção que possa contrariar esse objetivo básico seja aprovada no âmbito da nova Lei.

Existem vários grupos de pressão que se beneficiariam de um eventual relaxamento das rígidas normas que até hoje, mantem o Planalto Paulista como bairro exclusivamente residencial e como um dos poucos bairros verdes de São Paulo.

Determinada parcela do setor de construção imobiliária, por exemplo, vê com olhos ávidos e cobiçosos está bem localizada região, cheia de casas térreas ou assobradadas, prontas a serem demolidas para a construção de espigões residenciais, comerciais ou mistos, trazendo enormes lucros para seus empreendedores. Natural e ironicamente, a se concretizar essa malfazeja iniciativa, um dos atrativos a serem veiculados nas propagandas dos futuros (Deus nos livre) “palazzos”, ou “maisons”, ou que nome viessem a ter os tais prédios, seria a “localização em área exclusivamente residencial”, isso até o argumento se tornar obviamente insustentável, com a proliferação do adensamento.

Já vimos esse filme antes, em outras partes da cidade, valendo lembrar que, convenientemente, seriam esquecidas questões como a inadequação das vias e das redes de serviços públicos de água, esgoto, energia e telefonia, entre outras, para suportar um aumento de dez ou vinte vezes na população e na frota de automóveis do bairro.

Convém ainda salientar o conseqüente aumento da poluição do ar e sonora, a eliminação dos jardins e a derrubada indiscriminada de árvores para a abertura de estacionamentos e de acessos às garagens dos prédios, acabando com nossa preciosa e frágil área verde – aliás tombada -, entre outros irrecuperáveis prejuízos para a cidade.

Outro grupo interessado no afrouxamento da legislação é o dos detentores de grandes imóveis localizados no bairro, com destaque para o corredor da Avenida Indianópolis, cujas propriedades vêm ficando cada vez mais difíceis de alugar ou vender, uma vez que a atual conjuntura socioeconômica desfavorece seu uso residencial e as limitações legais restringem as possibilidades de outros usos para esses imóveis.

Descontando-se algum eventual exagero na avaliação dos preços estipulados de venda ou aluguel, muitas vezes fora da perspectiva real do mercado, trata-se de uma realidade que merece atenção e a busca de soluções alternativas, as quais não podem, entretanto, ter como premissa a descaracterização do bairro. A corrente de pensamento, que advoga a ideia de que com a implantação de comércio nas ruas internas do bairro, e o conseqüente aumento da atividade em suas áreas de inserção, se estaria atendendo aos interesses dos moradores que poderiam caminhar menos do que necessitam hoje para fazer uma compra ou dispor de um serviço qualquer.

A alteração do zoneamento a permitir tal atividade, não significa, como pretendem, um facilitador, posto que poderemos ter no imóvel vizinho um bar, uma balada, etc., podendo-se, então, imaginar o que isso implicaria. Argumentam ainda os defensores do aumento do comércio, que a utilização mista do bairro inibiria a prestação do serviço sexual nas vias públicas e afastaria sua clientela.

Ledo engano. Ao contrário, a presença regular de pessoas desconhecidas em sabe-se lá quantos novos estabelecimentos comerciais disseminados bairro afora só viria estimular a atividade, com o agravante de que, estando fechados à noite, cada fachada, cada estacionamento desses estabelecimentos se tornaria um novo foco de concentração dos que prestam serviço sexual nas vias públicas, e de toda a atividade humana que gira em torno deste negócio, incluindo vendedores ambulantes de alimentos e bebidas, locais de encontros, fornecedores de drogas e marginais em geral.

E que ninguém se apresse em atribuir à característica residencial do bairro a responsabilidade pela presença de tantos imóveis para venda ou aluguel. O país atravessa importante, ainda que certamente passageira crise política e econômica e essa condição do mercado imobiliário é geral em toda a nação, com maior peso nas grandes capitais.

Nesse sentido vale observar a importante presença de imóveis desocupados também no trecho final da Av. Indianópolis e das ruas paralelas, onde a legislação atual já é muito menos restritiva com relação a atividades comerciais.

A SAPP sustenta firmemente a necessidade de se manter o Planalto Paulista como ZER-1 (Zona Exclusivamente Residencial de Baixa Densidade), e destaca a importância de se adequarem as definições que nortearão o uso futuro de suas vias internas e de contorno, a este princípio básico com destaque para a Av. Indianópolis, sua principal artéria.

Em resumo a SAPP reivindica:

- ❖ **Que mantenham a classificação de ZER-1 (Zona Exclusivamente Residencial de Baixa Densidade) todas as áreas no interior do Planalto Paulista hoje assim classificadas.**
- ❖ **Incluir a quota mínima de terreno de 250 m² em ZER - 1, para categoria de uso residencial R2 com vistas à preservação do bairro, evitando o adensamento indiscriminado. Bem como já está incluso para a categoria de uso residencial R1.**
- ❖ **Que apenas a Avenida Indianópolis, e mais nenhuma outra via localizada no interior do bairro, seja classificada como ZONA CORREDOR, de modo a se coibir a expansão da atividade comercial no interior do bairro.**
- ❖ **Que a Avenida Indianópolis seja classificada como ZCOR1 - ZONA CORREDOR 1 limitando assim os usos comerciais permitidos ao longo da via e excluindo aqueles que incentivam a prostituição de rua e os que trazem incômodo às famílias residentes no bairro.**
- ❖ **Que as avenidas que delimitam o contorno principal do bairro - Av. dos Bandeirantes, Av. Moreira Guimarães, Av. José Maria Whitaker e Av. Jabaquara - sejam classificadas como ZCOR2 - ZONA CORREDOR 2, pelo menos nos trechos que são contíguos ao Planalto Paulista.**
- ❖ **Que a área onde se localiza o Hospital da Cruz Vermelha seja classificada como ZCOR-2 (Zona Corredor 2) proposta para a Avenida Moreira Guimarães. Acreditamos não haver nenhuma razão para somente uma quadra no interior da ZER, ser classificada como ZEUp, permitindo a instalação de atividades comerciais de grande porte.**
- ❖ **Condicionar a liberação dos usos à largura da via, não permitindo que avenidas já saturadas de veículos, se tornem intransitáveis**
- ❖ **Reclassificação das quadras que se encontram no termino da Av. Indianópolis (nas proximidades da Av. Jabaquara) para ZC (ZONA DE CENTRALIDADE), mantendo o mesmo padrão urbanístico da classificação do zoneamento atual, no qual estas quadras são classificadas como ZM-2 (Zona Mista 2).**

5. CONCLUSÃO

A cidade de São Paulo não pode permitir que um dos últimos santuários arbóreos de seu território seja descaracterizado em prol de interesses passageiros ou meramente comerciais. As pessoas passam e a cidade permanece.

A população do bairro em sua grande maioria entende que a gestão democrática do espaço urbano não significa apenas a realização de audiências públicas, embora ressalte sua importância e delas esteja participando, mas significa também o atendimento às justas reivindicações da comunidade, mormente quando refletem, além do interesse local, uma visão abrangente da cidade e de seu futuro.

Para os que defendem esta causa, os interesses maiores da cidade não são os interesses dos setores econômicos ou de grupos isolados, mas sim aqueles que se baseiam na consideração da urbe como sendo o local onde as pessoas nascem, crescem, vivem, trabalham e interagem, com direito a uma boa qualidade de vida e a um ambiente saudável, pacífico e feliz.

Nos termos do artigo 225 da Constituição Federal

“Todo tem 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”

**ASSIM ESPERAMOS QUE PENSEM E AJAM
OS NOSSOS VEREADORES !**