



Manifesto dos Moradores para o bairro residencial PLANALTO PAULISTA

Quem somos?

Somos a Sociedade dos Amigos do Planalto Paulista – SAPP (www.sapp.org.br), uma entidade criada em 1996 por um grupo de moradores que se conscientizaram da importância de preservar as características essenciais do bairro e sua qualidade de vida.

Em relação ao Projeto de Lei 272/15, por que sugerimos mudanças?

A SAPP luta para manter e preservar o bairro Planalto Paulista como **ZER-1 (ZONA EXCLUSIVAMENTE RESIDENCIAL DE BAIXA DENSIDADE)**, pois acreditamos firmemente que a manutenção da área residencial resulta em melhoria de qualidade de vida aos moradores e especialmente em preservação das áreas verdes. As ZER que restam em São Paulo são os pulmões verdes da cidade, representando somente 4% da área do município, frente a 96% de cidade concretada-adensada-poluída.

Quais são as mudanças sugeridas pela SAPP para o Planalto Paulista?

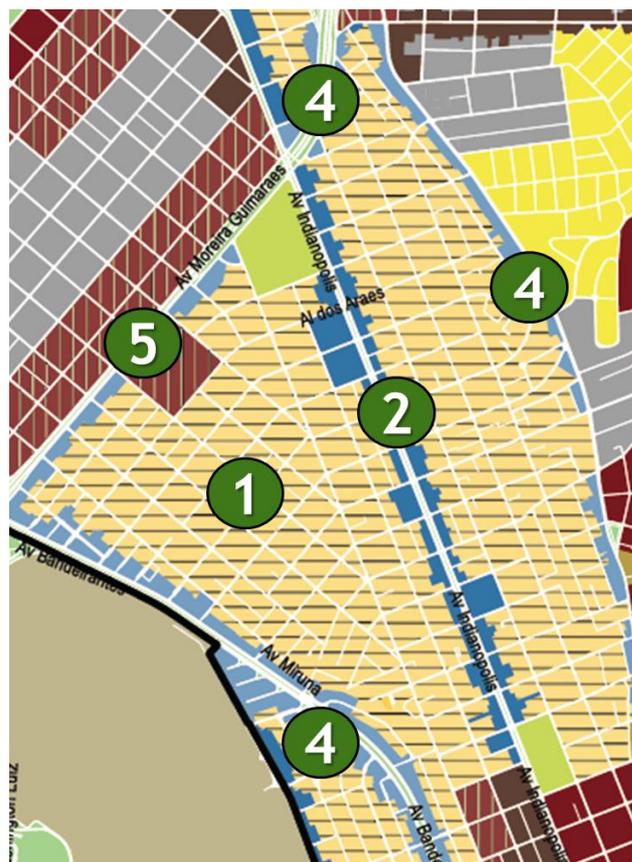
Segue abaixo o mapa presente na última minuta do Executivo do projeto de lei de Revisão da Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo, retratando unicamente o bairro Planalto Paulista, seguindo as nossas sugestões com a legenda numerada:

1 Manutenção da área exclusivamente residencial conforme a lei vigente

A última minuta do projeto de lei em questão manteve a Zona Exclusivamente Residencial do Bairro Planalto Paulista com as mesmas delimitações da existente na Lei de Zoneamento vigente. **Mostra-se essencial esta preservação da ZER do Planalto Paulista**

2 Reclassificar a Av Indianópolis como Zona Corredor 1 (ZCOR-1)

Em se tratando de uma avenida que atravessa uma Zona Exclusivamente Residencial (ZER), sugerimos a reclassificação da Avenida Indianópolis para **ZONA CORREDOR 1 (ZCOR1)**. A ideia central seria manter unicamente atividades comerciais prestadoras de serviço na Avenida, mantendo os moldes da classificação (ZCLZ-II) do zoneamento atual.



3.
3 Não classificar nenhuma via no interior do bairro como Zona Corredor, com exceção da Av Indianopolis.

Na primeira minuta deste projeto de lei, outras ruas no interior do bairro foram classificadas como Zona Corredor (tais como Av Ceci, Alameda Guatas e Av Afonso Mariano Fagundes). Estas classificações já foram excluídas na terceira minuta. **Preservem o interior do bairro como ZER sem nenhuma via como Zona Corredor.**

4 Reclassificar as vias de contorno do bairro como Zona Corredor 2 (ZCOR-2)

Da segunda para a terceira minuta do projeto de lei, as avenidas que circundam a ZER do Planalto Paulista migraram de ZCOR-2 para ZCOR-3. Com esta mudança, as quadras residenciais lindeiras a estas avenidas sofreriam uma grande deterioração pois todo e qualquer estabelecimento comercial até 2.000m² de área construída seriam permitidos. Isto reduziria bruscamente as áreas verdes das avenidas que circundam o bairro e trariam um grande incomodo as residenciais próximas a estas avenidas. ***Passariam a ser permitidos estabelecimentos que dariam suporte a agressiva e problemática atividade de prostituição já existente no bairro, como DRIVE-INS, MOTEIS e SEX-SHOPS.*** Reclassifiquem estas avenidas como ZCOR-2.

5 Enquadrar o imóvel do Hospital da Cruz Vermelho na Zona Corredor 2 (ZCOR2)

Em concomitância com a RESOLUÇÃO nº 22/CONPRESP/2015, a qual estabelece a abertura de processo de tombamento para o imóvel do Hospital da Cruz Vermelha, classificando-o como Zona Especial de Preservação Cultural (ZEPEC), solicitamos o reenquadramento desta quadra a Zona Corredor proposta para a Avenida Moreira Guimaraes. **Acreditamos não haver nenhuma razão para somente uma quadra no interior da Zona Exclusivamente Residencial, ser classificada como ZEUp. Assim, deverá prevalecer ao longo de toda a Av. Moreira Guimarães o enquadramento dos imóveis lindeiros em Zona Corredor, sem ressalva para qualquer quadra.**

6 Incluir a Quota mínima de terreno de 250 m² em ZER - 1, para categoria de uso Residencial R2

Incluir a Quota mínima de terreno de 250 m² em ZER - 1, para categoria de uso Residencial R2, bem como já está incluso para a categoria de uso residencial R1

7 Reclassificação das quadras que se encontram no termino da Av. Indianópolis (nas proximidades da Av. Jabaquara)

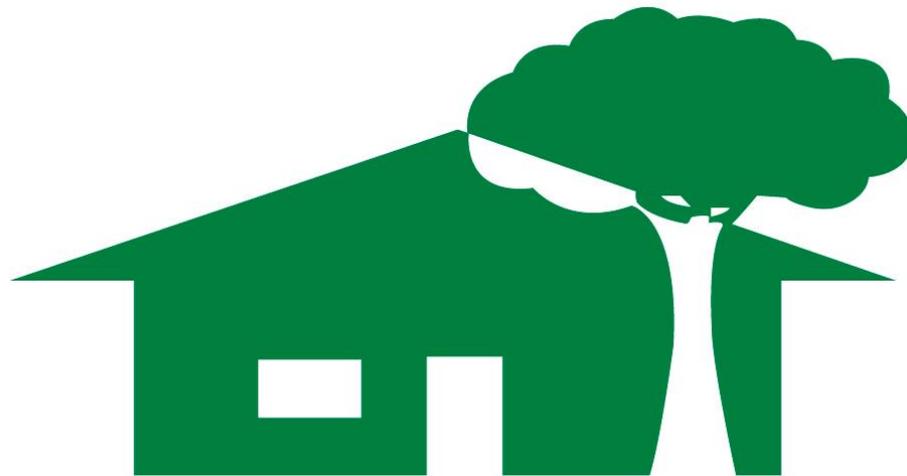
Reclassificar as quadras que se encontram no termino da Av. Indianópolis (nas proximidades da Av. Jabaquara), as quais atualmente são classificadas como ZM-2 para ZC (**Zona Centralidade**) gerando uma zona de transição entre a ZER e uma Zona de estímulo a grandes empreendimentos.

ASSIM ESPERAMOS QUE PENSEM E AJAM OS NOSSOS VEREADORES!

ZONEAMENTO - REIVINDICAÇÕES

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

APRESENTAÇÃO - ZONEAMENTO ATUAL - PL - REINVIDICAÇÕES



**SOCIEDADE DOS AMIGOS
DO PLANALTO PAULISTA**

Afinal, o que é a lei de zoneamento?

- ▶ É a lei que classifica cada quadra e rua existentes na cidade de São Paulo, estabelecendo quais atividades são permitidas em cada uma delas, bem como os critérios para as edificações.
- ▶ Esta lei foi criada na década de 70, e ao longo dos últimos 40 anos, foi rediscutida e alterada por novos projetos de lei, até chegarmos nos moldes atuais. Hoje vigora a Lei n° 13.885, de 2004, que será substituída por outra, após aprovação pela Câmara.

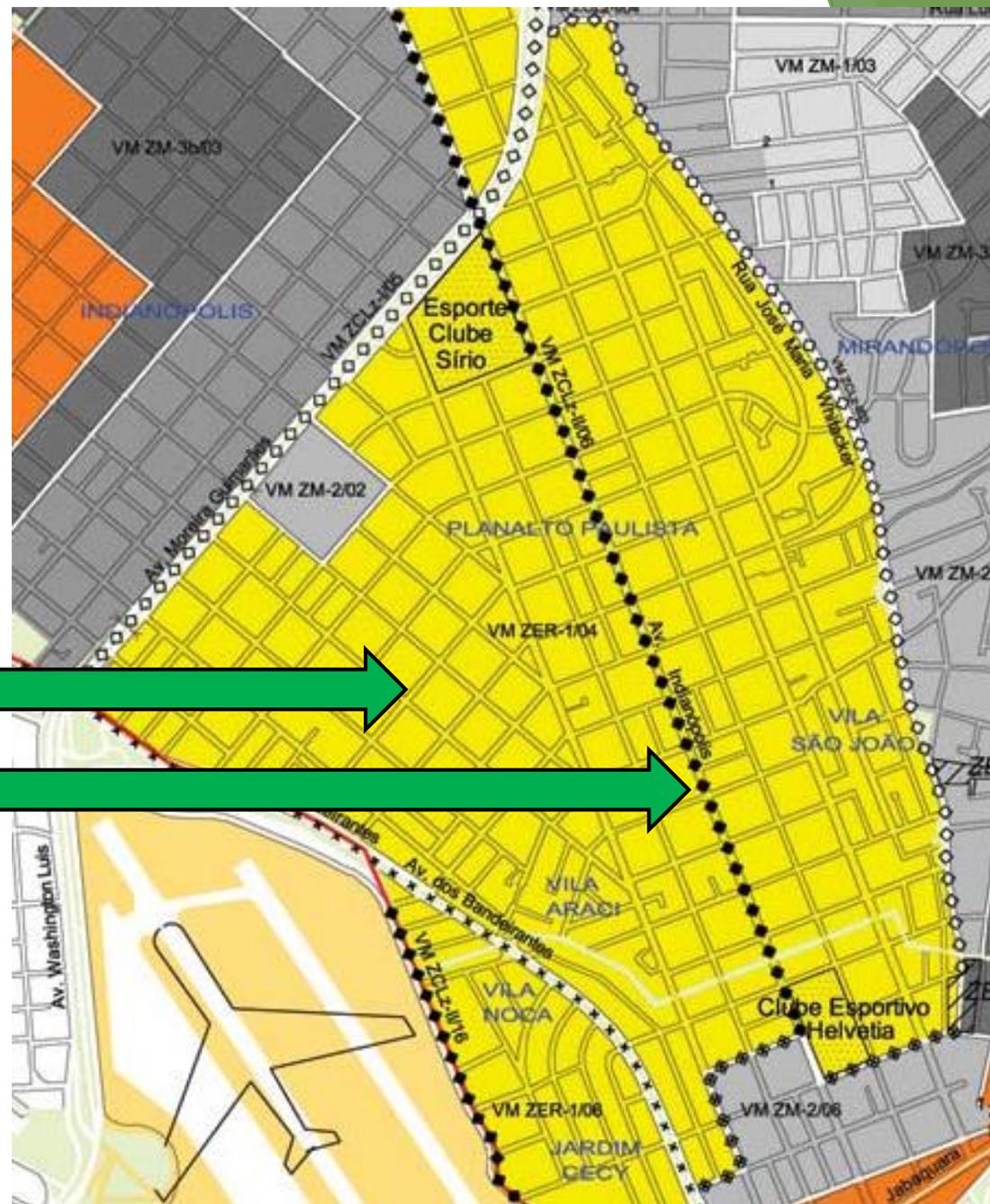
E como o Planalto Paulista está classificado na lei em vigor?

- ▶ Em todo a área (quadrilátero formado pela Av. dos Bandeirantes - Av. Moreira Guimaraes - Av. Jose Maria Whitaker - Alameda dos Tupinas) o bairro é atualmente classificado como ZER-1 (Zona Exclusivamente residencial de baixa densidade)
- ▶ Por força da lei, no interior do bairro, somente é permitida a existência e construção de casas residenciais, não sendo portanto permitida a atividade de estabelecimentos comerciais, salvo aqueles que já estavam instalados antes da criação da primeira lei de zoneamento, na década de 70.
- ▶ Já a Av. Indianópolis e as demais avenidas que circundam o bairro, recebem uma classificação especial, sendo permitida a instalação de algumas atividades comerciais de menor porte, que não incomodem a zona residencial.

Zoneamento Atual do Planalto Paulista

- ▶ Toda a área amarela forma uma ZER-1 (ZONA EXCLUSIVAMENTE RESIDENCIAL) onde somente é permitida a existência e construção de casas residenciais, não sendo permitida a instalação de novos estabelecimentos comerciais

- ▶ A Av Indianópolis, recebe a classificação de ZCLz-II (Zona de Centralidade Linear II em ZER).
- ▶ Esta é uma classificação que restringe grandes comércios na avenida, os quais trariam grandes perturbações às áreas residenciais. Assim, somente são permitidas atividades prestadoras de serviços.



Mas afinal, quais são as atividades comerciais hoje permitidas na Avenida Indianópolis, no trecho que atravessa a Zona Exclusivamente Residencial? (Desde a Avenida Rubem Berta ate a Alameda dos Tupinás)

SERVIÇOS PROFISSIONAIS

Agências bancárias, de câmbio e de turismo
Escritórios administrativos, sem operação de venda de mercadorias de: firmas, empresas, representação, publicidade e propaganda..
Escritórios de: financeiras, imobiliárias e departamentos imobiliários de empresas construtoras, corretoras de imóveis, corretoras de seguros, administradoras de bens e incorporadoras
Escritórios de Profissionais liberais, técnicos ou universitários.
Escritórios de: projetos, auditoria, consultoria e assessoria, consulados e representações diplomáticas
Estacionamento de veículos
Estúdios fotográficos

SERVIÇOS DE HOSPEDAGEM OU MORADIA

Asilo
Casas de repouso ou geriatria
Conventos/ Mosteiros/ Seminários com locais de reunião até 100 lugares
Pensionatos
Pensões

SERVIÇOS DE SAÚDE

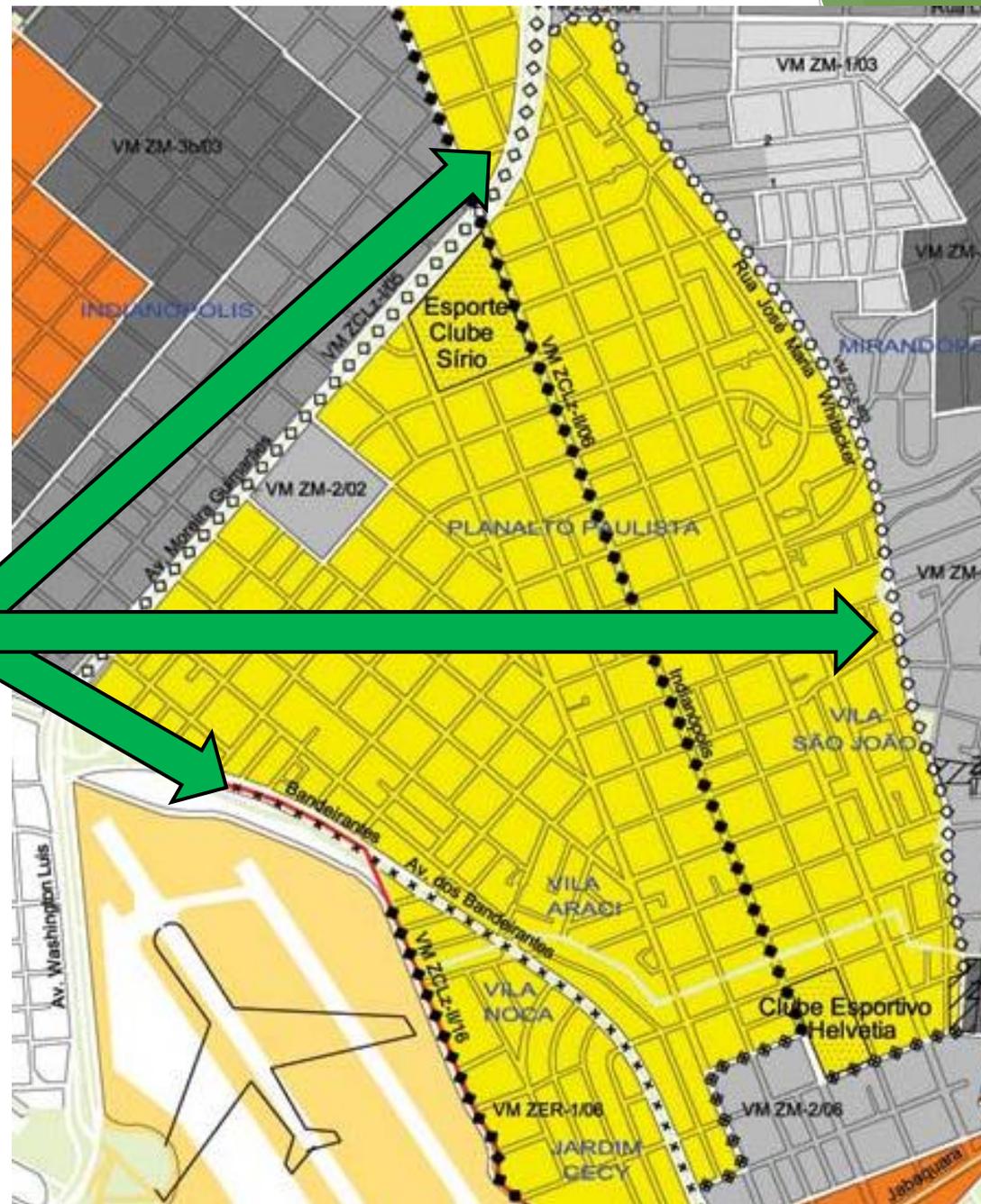
Centro de Diagnósticos, laboratório de análises clínicas
Consultórios, clínicas dentárias e médicas sem internação
Consultórios, clínicas veterinárias sem internação

LOCAIS PARA EXPOSIÇÕES

Espaços e edificações para exposições de artes
Museu, Pinacoteca, Galerias

Zoneamento Atual Planalto Paulista

- ▶ As Avenidas que circundam o bairro residencial recebem a classificação de ZCLz-I (Zona de Centralidade Linear em ZER) ou ZCL-p (Zona de Centralidade Linear de Proteção Ambiental).
- ▶ Nessas avenidas somente são permitidas algumas atividades comerciais de pequeno e médio porte, que não trazem incomodidade à área residencial do Planalto Paulista.



E quais são as atividades comerciais hoje permitidas nas demais Avenidas que circundam o bairro Planalto Paulista como a Av. José Maria Whitaker, a pista Local da Av. Rubem Berta (Av. Moreira Guimarães) e a Av. dos Bandeirantes?

COMÉRCIO DE ALIMENTAÇÃO SEM CONSUMO NO LOCAL

Adega
Padaria, panificadora sem utilização de forno a lenha
Quitanda, frutaria
Quitutes, doces e bombons

COMÉRCIO DIVERSIFICADO

Antiquários
Farmácia, drogaria, perfumaria e cosméticos
Jornais e revistas
Móveis, tecidos e objetos de decoração e presentes
Show room, exceto show room de motocicletas

SERVIÇOS PESSOAIS

Cabeleireiros e outros tratamentos de beleza (inclusive para animais domésticos)

SERVIÇOS DE EDUCAÇÃO

Bibliotecas
Educação pré-escolar
Escola de línguas e Informática

SERVIÇOS SOCIAIS

Creche
Orfanato

LOCAIS PARA EXPOSIÇÕES

Espaços e edificações para exposições de artes
Museus, Pinacotecas, Galerias de artes plásticas

SERVIÇOS PROFISSIONAIS

Agências bancárias, de câmbio e de turismo
Escritórios administrativos, sem operação de venda de mercadorias de: firmas, empresas, representação, publicidade e propaganda
Escritórios de Profissionais liberais, técnicos ou universitários.
Escritórios de: financeiras, imobiliárias e departamentos imobiliários de empresas construtoras, corretoras de imóveis, corretoras de seguros, administradoras de bens e incorporadoras
Escritórios de: projetos, auditoria, consultoria e assessoria, consulados e representações diplomáticas
Estacionamento de veículos
Estúdios fotográficos

SERVIÇOS DE SAÚDE

Centro de Diagnósticos, laboratório de análises clínicas
Consultórios, clínicas dentárias e médicas sem internação
Consultórios, clínicas veterinárias sem internação

SERVIÇOS DE HOSPEDAGEM OU MORADIA

Asilo
Casas de repouso ou geriatria
Conventos/ Mosteiros/ Seminários com locais de reunião até 100 lugares
Pensionatos
Pensões

SERVIÇOS DA ADMINISTRAÇÃO E SERVIÇO PÚBLICO

Agência de correios e telégrafos
Agência telefônica
Delegacia de polícia

Porquê agora estão falando tanto desta nova proposta de Lei de Zoneamento?

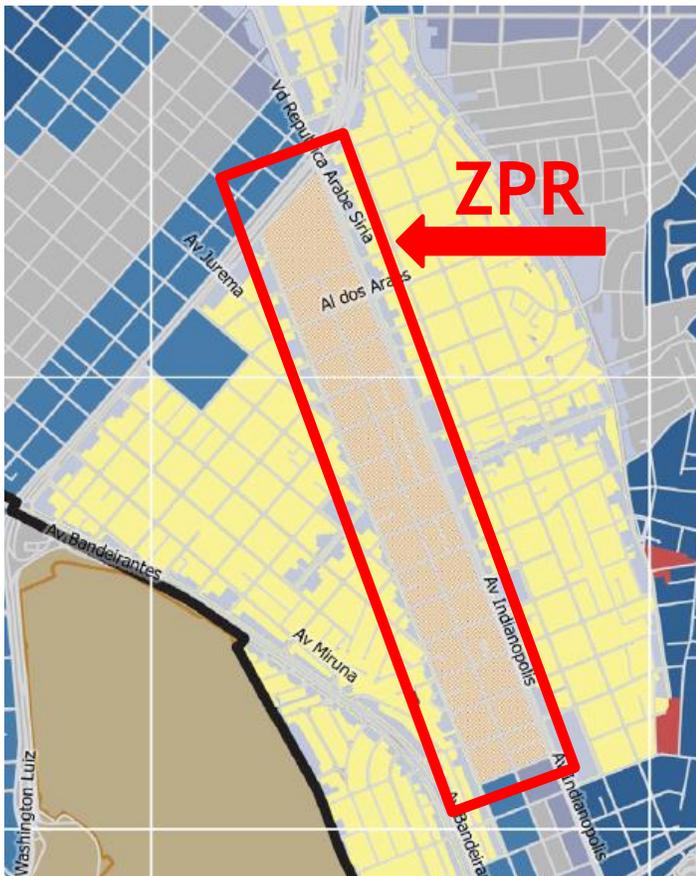
- ▶ Em 2014, a Prefeitura e a Câmara de Vereadores de São Paulo aprovaram o Projeto de Lei 16.050, estabelecendo o novo Plano Diretor Estratégico (PDE). Entre outras definições, o novo PDE determina a necessidade de revisão da Lei de Zoneamento da cidade de São Paulo.
- ▶ Após varias audiências publicas em toda a cidade, quando a Prefeitura discutiu com a população a questão do uso e da ocupação do solo no município, foi elaborado o projeto de uma nova lei de zoneamento (PL 272/2015), para substituir a atual.
- ▶ Este projeto de lei está na fase final de consulta publica e deverá seguir para discussão e aprovação final da Câmara de Vereadores ainda este ano.
- ▶ Para evitar prejuízos ao bairro Planalto Paulista, a SAPP continua lutando para modificar algumas definições do projeto de lei.
- ▶ *Assim, devemos nos unir para lutar pela preservação do Bairro Planalto Paulista e de nossa qualidade de vida.*

Mas o que mudaria no bairro Planalto Paulista, ao compararmos a Lei atual com a nova proposta?

- ▶ Na primeira minuta deste projeto de lei, parte do bairro Planalto Paulista foi reclassificada, passando de ZER (Zona Exclusivamente Residencial) para ZPR (Zona Predominantemente Residencial). Nesta zona ZPR, seriam permitidos vários tipos de comércio, no meio de nossa área residencial. A SAPP e a população do bairro se movimentaram contra esta proposta e ela foi excluída do projeto de lei.
- ▶ A atual Lei de Zoneamento atual permite apenas alguns tipos de estabelecimentos comerciais na Avenida Indianópolis, uma vez que ela atravessa uma Zona Exclusivamente Residencial. No novo projeto de lei a classificação proposta para a Avenida libera muitos outros tipos de estabelecimentos comerciais na Avenida, os quais trariam muitos distúrbios e incomodidades para a área residencial.
- ▶ O novo projeto de lei classifica as avenidas que circundam o bairro de forma a permitir QUALQUER ATIVIDADE COMERCIAL COM ATÉ 2 MIL m2 DE ÁREA CONSTRUÍDA, um grande absurdo que daria fim ao sossego e ao verde de boa parte de nosso bairro, com a influência dessas atividades comerciais a se infiltrar no bairro adentro, incomodando intensamente os moradores, além da possibilidade de INSTALAÇÃO DE ATIVIDADES QUE ESTIMULARIAM A PROSTITUIÇÃO NO BAIRRO, COMO MOTEIS, DRIVE-INS, SEX SHOPS E OUTRAS.

Então chegou-se a tentar transformar parte de nosso bairro residencial em área que permitisse atividades comerciais?

- ▶ Sim. Na primeira minuta da discussão deste projeto de lei, a prefeitura classificou um pedaço do bairro como uma zona (ZPR) na qual seriam permitidas as instalações de varias atividades comerciais, no perímetro formado pela Rua Botui, Av. Ceci, Av. Moreira Guimarães e Av Indianópolis. No entanto, a resistência da SAPP e da população levou à retirada da proposta de ZPR, voltando-se a classificar a área como Exclusivamente Residencial, preservando assim o nosso bairro.

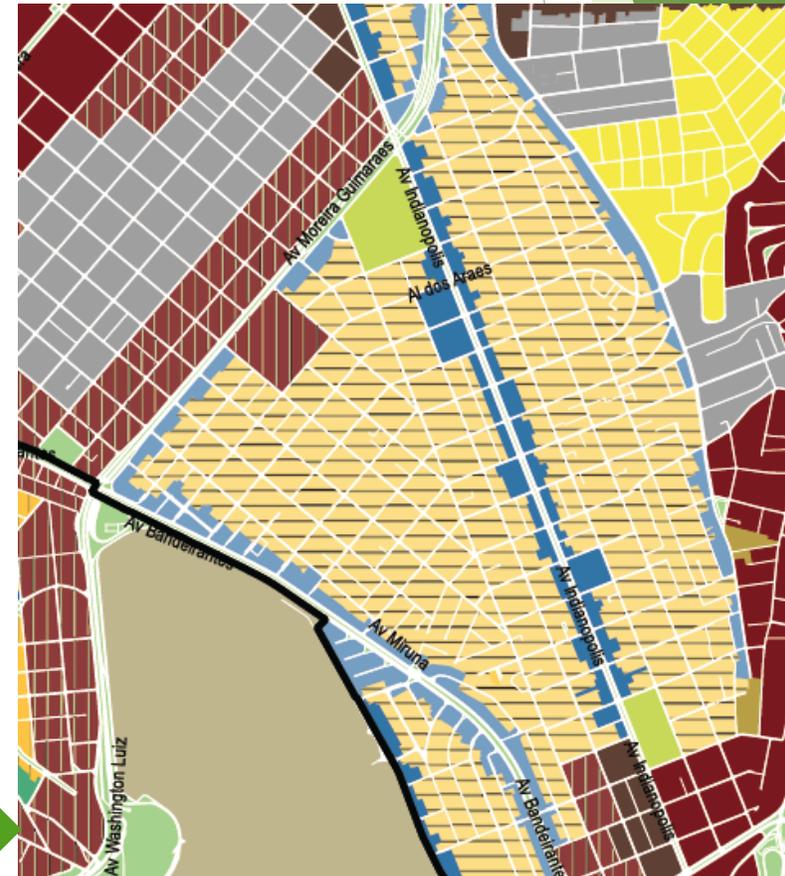


Primeira Minuta

Proposta de uma área comercial no miolo do bairro

Terceira Minuta

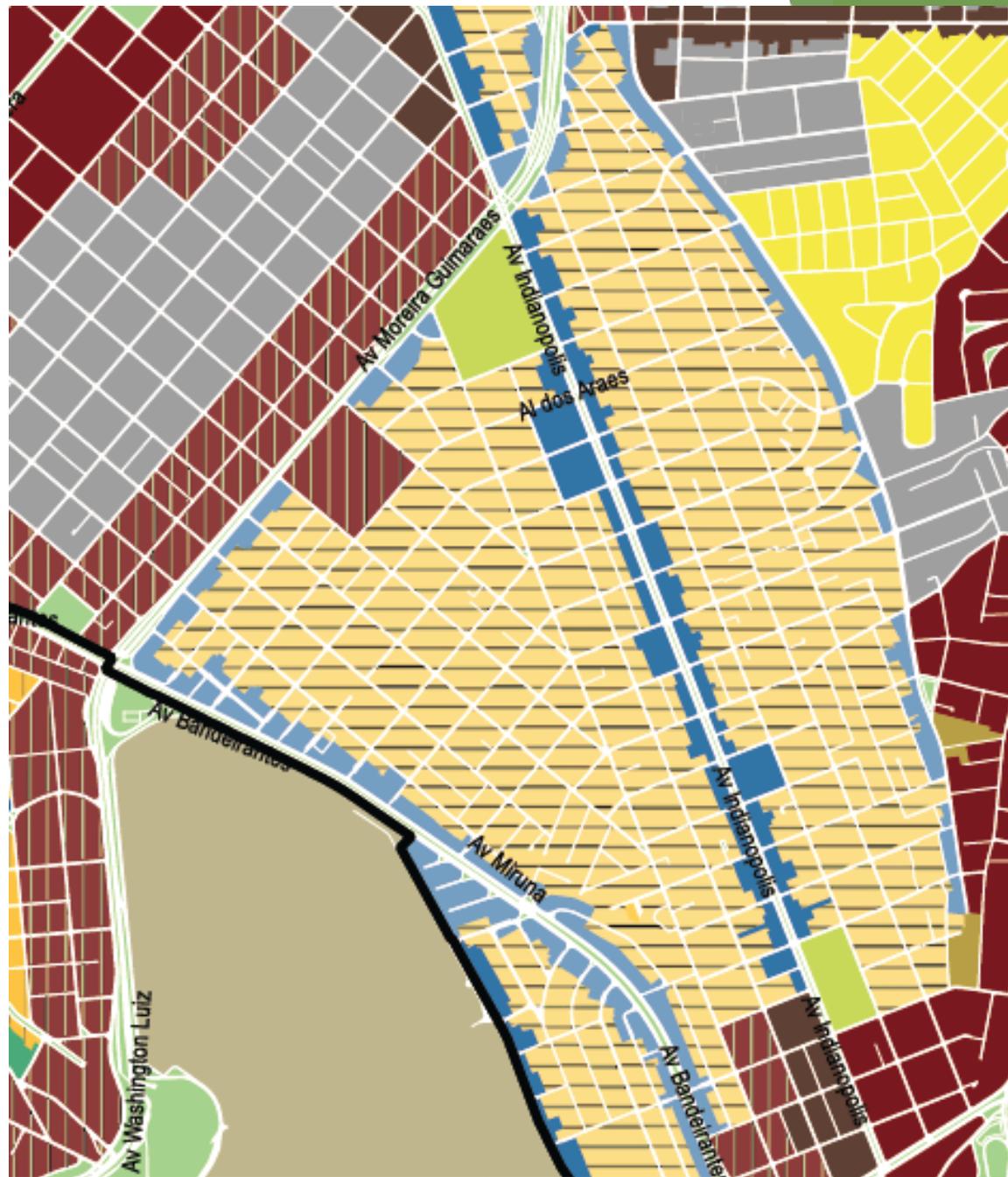
Para preservar o nosso bairro, a SAPP e os moradores do bairro, unidos, intervieram e conseguiram que a área comercial fosse retirada do projeto e que todo o bairro mantivesse a classificação de exclusivamente residencial.



Zoneamento proposto pela prefeitura para o bairro Planalto Paulista pelo projeto de lei 272/15

Legenda:

<u>Cor</u>	<u>Tipo de zona</u>
Amarelo	Exclusivamente residencial
Azul claro	Zona Corredor 3 (ZCOR-3)
Azul escuro	Zona Corredor 2 (ZCOR-2)
Verde	Clubes
Marrom	Eixo de estruturação da Transformação Urbana

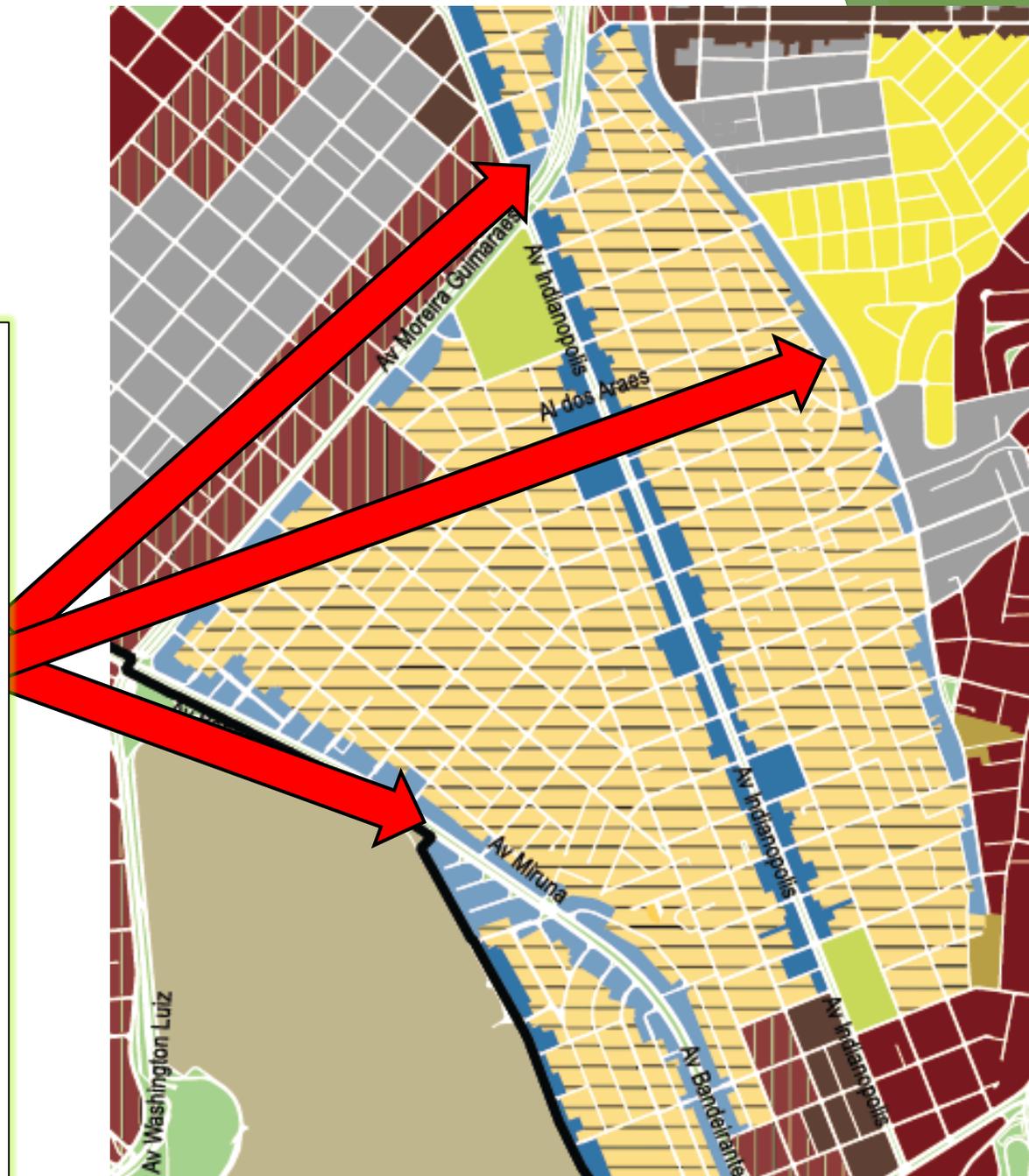


Como ficaria a Av. Indianópolis, com a mudança de classificação proposta pelo novo projeto de lei ?

- ▶ Com a mudança da classificação para ZCOR-2 (Zona Corredor 2), um grande numero de estabelecimentos comerciais passariam a ser permitidos, reduzindo assim as áreas verdes do bairro e trazendo grande incomodo às residências próximas à avenida, pela presença de um maior numero de veículos estacionados no interior do bairro e pelo aumento do ruído gerado pelos estabelecimentos até altas horas da noite.
- ▶ Passariam a ser permitidos os seguintes estabelecimentos comerciais, além dos já permitidos pela Lei de Zoneamento atual:
 1. Restaurantes e bares
 2. Estabelecimentos comerciais diversos ate 500 metros de área construída, como por exemplo sex-shops
 3. Colégios, pré-escolas e centros de cursos de ensino diversos
 4. Serviços de Hospedagem
 5. Locais de eventos e casas de shows, os quais funcionariam no período noturno e trariam grande incomodidade à área residencial.

Zoneamento proposto pela prefeitura para o bairro Planalto Paulista

- ▶ Da segunda para a terceira minuta do projeto de lei, as avenidas que circundam a ZER do Planalto Paulista migraram de ZCOR2 para ZCOR3.
- ▶ Com esta mudança, as quadras residenciais lindeiras a estas avenidas sofreriam uma grande deterioração pois **TODO E QUALQUER ESTABELECIMENTO COMERCIAL COM ATÉ 2.000m2 DE AREA CONSTRUIDA SERIA PERMITIDO!!!**
- ▶ Isso reduziria **SIGNIFICATIVAMENTE** as áreas verdes das avenidas que circundam o bairro e traria um grande incomodo às residências próximas a estas avenidas, pela presença de um maior numero de veículos estacionados no interior do bairro e pelo aumento do ruído gerado pelos estabelecimentos até altas horas da noite
- ▶ ***Passariam a ser permitidos estabelecimentos que dariam suporte à agressiva e problemática atividade de prostituição já existente no bairro, como DRIVE-INS, MOTEIS e SEX-SHOPS.***



Porque classificar avenidas tão distintas como ZCOR3?

- ▶ No Planalto Paulista, as pistas expressas da Av. Rubem Berta e a Av. dos Bandeirantes, ambas com 4 faixas de tráfego em cada sentido e cerca de 40 metros de largura, receberam a mesma classificação de ZCOR-3 da Pista Local da Avenida Rubem Berta (Av. Moreira Guimarães) e da Av. Jose Maria Whitaker.
- ▶ As pistas da Av. Moreira Guimarães possuem 8 metros de largura (já contemplando as calçadas) em cada sentido, e possuem somente 1 faixa de veículos e 1 faixa exclusiva de ônibus por sentido. Além de já se encontrar, nos horários de pico, **TOTALMENTE SATURADA PELO TRAFEGO DE VEICULOS**, ela também não atende por completo as exigências da legislação devido a sua estreita largura e incapacidade de absorver estabelecimentos comerciais maiores.
- ▶ A Av. Jose Maria Whitaker enfrenta um problema similar. Possui cerca de 18 metros de largura e também já se encontra **TOTALMENTE SATURADA PELA TRAFEGO DE VEICULOS**.

Av Rubem Berta - 40m largura



Av dos Bandeirantes - 40m largura



Av. Moreira Guimarães - 8m largura

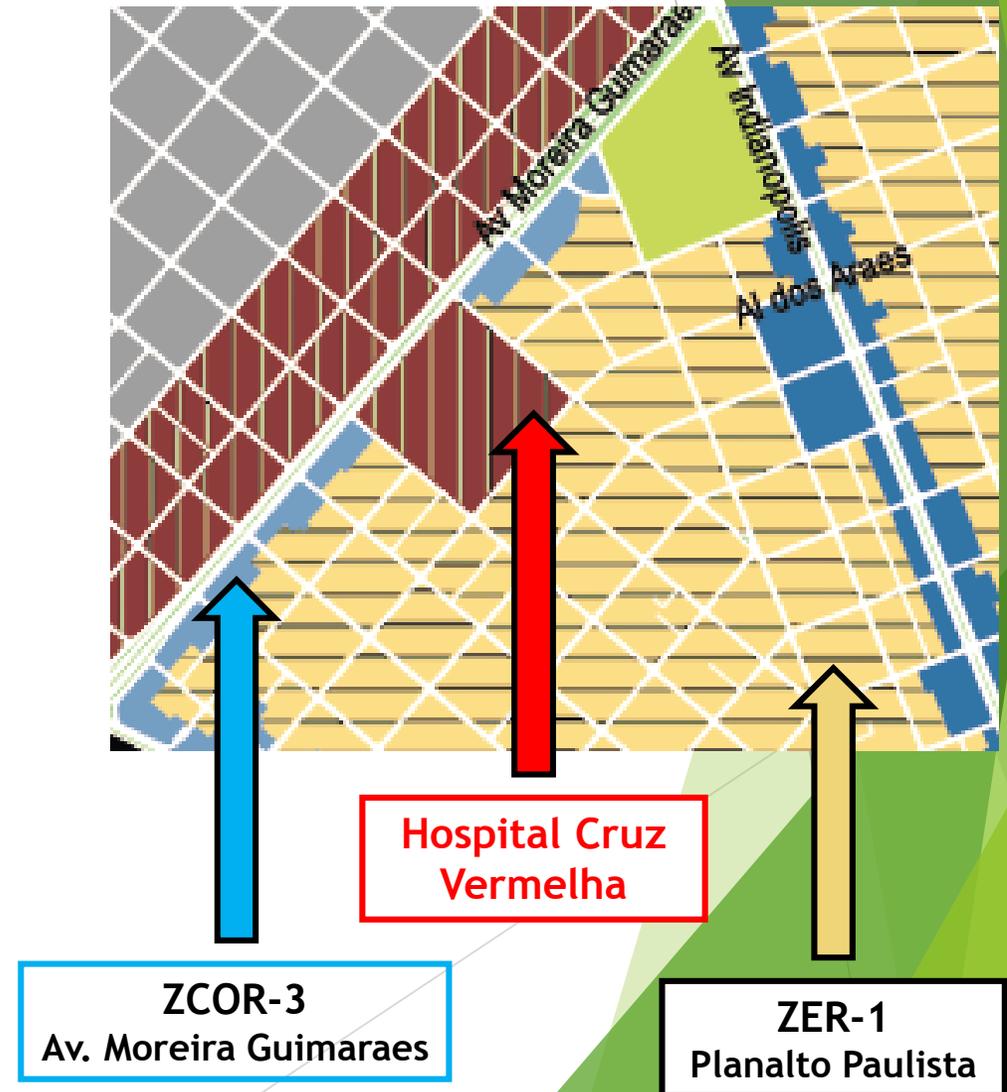


Av Jose Maria Whitaker - 18m largura



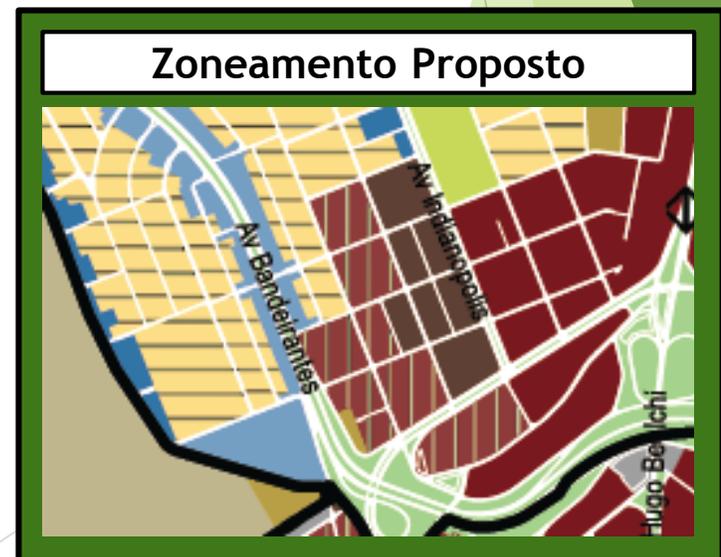
Porque o imóvel do Hospital da Cruz Vermelha na Zona Corredor proposta recebe uma classificação distinta das demais?

1. Acreditamos não haver nenhuma razão para somente uma quadra no interior da Zona Exclusivamente Residencial, ser classificada como ZEUp. Assim, deverá prevalecer ao longo de toda a Av. Moreira Guimarães o enquadramento dos imóveis lindeiros em Zona Corredor, sem ressalva para qualquer quadra.
2. Em concomitância com a RESOLUÇÃO nº 22/CONPRESP/2015, a qual estabelece a abertura de processo de tombamento para o imóvel do Hospital da Cruz Vermelha, classificando-o como Zona Especial de Preservação Cultural (ZEPEC), solicitamos o reenquadramento desta quadra a Zona Corredor proposta para a Avenida Moreira Guimaraes, ou seja, ZCOR-2
3. O objetivo desta iniciativa é preservar a qualidade de vida dos moradores da área residencial nos entornos desta quadra e das áreas verdes atualmente existentes no interior deste imóvel.



Reclassificação das quadras que se encontram no termino da Av. Indianópolis (nas proximidades da Av. Jabaquara)

1. Na Lei de zoneamento vigente, as quadras que se localizam no termino da Av. Indianópolis (na junção com a Av. Jabaquara) são classificadas como ZM-2 (Zona Mista de Media Densidade), e, somente, a quadra lindeira a Av. Jabaquara é classificada como ZCP-b (Zona de Centralidade Polar), conforme segue mapa ao lado.
2. O intuito desta classificação atual é gerar uma transição saudável entre uma ZER (Zona Exclusivamente Residencial) e uma zona de estímulo a construção de empreendimento de grande porte, tal como a ZCP-b. Ou seja, o objetivo é o de preservar as áreas residencial.
3. Como pode ser observado no segundo mapa ao lado, “Zoneamento Proposto”, o zoneamento proposto não apresenta esta zona de transição para preservação das ZER, permitindo empreendimentos de grande porte lindeiros as áreas residenciais.
4. Desta forma, assim como existe no zoneamento vigente, solicitamos a reclassificação destas quadras para ZC (ZONA CENTRALIDADE), gerando uma zona de transição entre a ZER e uma Zona de estímulo a grandes empreendimentos.



Posto isso, quais são então as reivindicações da SAPP com relação ao projeto da nova Lei de Zoneamento?

1. Manter **TODA A AREA DE NOSSO BAIRRO** como ZER (Zona Exclusivamente Residencial) da mesma forma como já estabelece o zoneamento atual.
2. 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
3. Classificar a Av. Indianópolis como ZONA CORREDOR 1 (ZCOR1), permitindo apenas usos comerciais compatíveis com a ocupação residencial e não autorizando a instalação na Avenida de tipos de usos que iriam atrair mais pessoas e veículos, nem de atividades geradoras de poluição e barulho, nem de usos que incentivam a prostituição de rua.
4. Não permitir que outras vias no interior do bairro sejam classificadas como ZONA CORREDOR, o que permitiria a instalação de novas atividades comerciais no miolo da área residencial, trazendo grande perturbação aos moradores, além de abrir perigoso precedente com relação a futuras mudanças.
5. Alterar a classificação das avenidas que circundam o bairro para ZONA CORREDOR 2 (ZCOR-2), de modo a limitar a variedade e o porte dos empreendimentos comerciais nestas avenidas, permitindo somente a instalação de atividades compatíveis com a proximidade de zona residencial e que não provoquem a deterioração do bairro.
6. Condicionar a liberação dos usos à largura da via, não permitindo que avenidas já saturadas de veículos, se tornem intransitáveis.
7. Enquadrar o imóvel do Hospital da Cruz Vermelho na Zona Corredor proposta para a Av. Moreira Guimarães
8. Reclassificação das quadras que se encontram no termino da Av. Indianópolis (nas proximidades da Av. Jabaquara) para ZC (ZONA CENTRALIDADE).



**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 constroem, 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 ensino 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 Piassaguaba, 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 – ZCOR2 - 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 mantenha a classificação de ZER-1 (Zona Exclusivamente Residencial de Baixa Densidade) para 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 - conjunto de duas ou mais residências que ocupam o mesmo lote - 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.**

- ❖ **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).**

Condicionar a liberação dos usos à largura da via, não permitindo que avenidas já saturadas de veículos, se tornem intransitáveis

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

“Todos 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 !**