

O Grupo da Rua Alvarenga, no Butantã, no trecho entre a Ponte Cidade Universitária e Avenida Dr. Vital Brasil, atualmente ZCOR3, gostaria de apresentar duas propostas com significativo potencial para melhorias urbanas:

a) retirada de todas as limitações construtivas impostas pelo loteamento da Companhia City e aplicáveis às escrituras originais e subsequentes, e passe a valer apenas, única e exclusivamente, os parâmetros construtivos definidos pela Tabela de Parâmetros Construtivos da Lei de Zoneamento para ZCOR3. Ou seja, por exemplo: eliminação de determinados recuos laterais, redução do recuo frontal e de fundos, possibilidade de construção de, no mínimo, 3 pavimentos para um gabarito de 10 metros, possibilidade de construção de garagem subterrânea e eliminação de outros parâmetros mais restritivos estabelecidos no antigo e anacrônico loteamento da Cia. City, passando a valer a Tabela acima referida. A restrição tem como origem o Artigo 59 da atual Lei de Zoneamento. Há inclusive previsão da possibilidade de flexibilização, nos incisos 2 e 3 do artigo 59, com alterações para os parâmetros construtivos da Tabela da Lei de Zoneamento em relação às limitações convencionais do antigo loteamento, porém, tais incisos 2 e 3, nos parecem mal definidos e/ou com pouca clareza, geram desnecessárias e infundáveis complexidades e burocracias e, tudo isso somado, na prática, acaba por inviabilizar totalmente qualquer real flexibilização, pela forma como os incisos 2 e 3 estão escritos. PORTANTO, a simples retirada de ZCOR3 desta restrição do Artigo 59 da Lei de Zoneamento seria a ideal, faria todo sentido e em nada afetaria as características da zona, sem nenhum impacto à vizinhança de ZER e região, melhorando em muito o potencial de aproveitamento dos imóveis e trazendo muito mais racionalidade;

b) separadamente, propomos que a Prefeitura e Câmara Municipal avaliem, para ZCOR3 e similares, na revisão em curso, o aumento do gabarito, suficiente para permitir pequenas edificações, limitadas a 5 ou 7 pavimentos (por exemplo, até 15 ou 21 metros), o que pouco impactaria a região e zoneamento e criaria um significativo aumento de potencial construtivo, permitindo assim uma oferta potencial adicional de unidades residenciais e/ou comerciais (ou mistas) a preços mais acessíveis e módicos, viabilizando uma maior densidade de ocupação numa região com ampla e farta infraestrutura pública, que demandou caríssimos investimentos públicos no passado e no presente (e ainda hoje convive com uma baixa/baixíssima densidade de ocupação), com impacto baixo ou muito limitado, e a virtude de poder atrair mais moradores e usuários para a região, democratizando a ocupação desta, trazendo assim uma maior racionalidade urbana.