

Revisão Intermediária do Plano Diretor - 2022

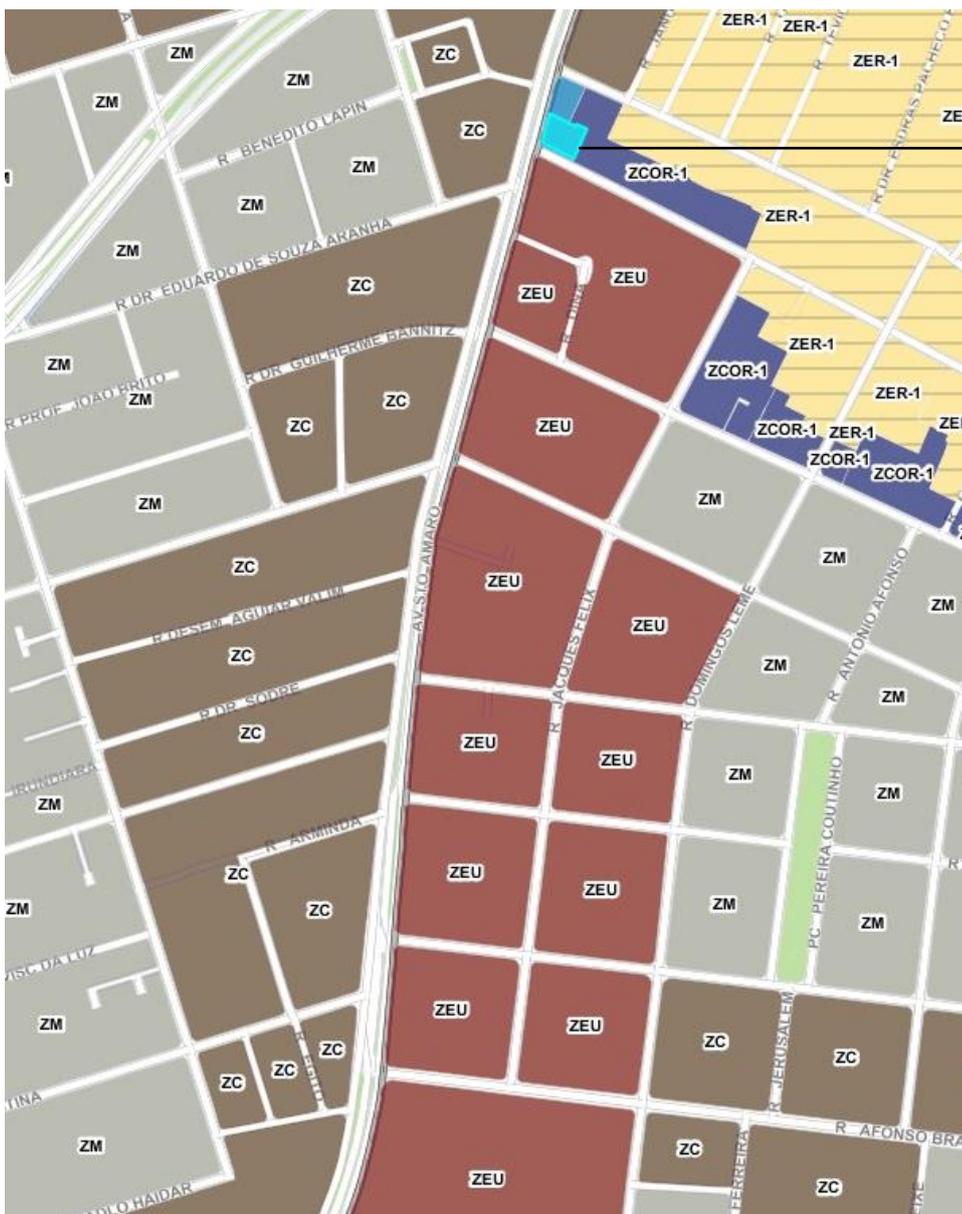
SÃO PAULO, 21 DE OUTUBRO 2022

ASSUNTO:	SOLICITAÇÃO DE REVISÃO/MUDANÇA DE ZONEAMENTO
LOCAL:	AVENIDA SANTO AMARO N° 373 – JARDIM PAULISTA
CONTRIBUINTE:	036.107.0004-1
ZONEAMENTO ATUAL:	ZECOR-02
ZONEAMENTO PRETENDIDO:	ZEU

A quem de direito for, venho por meio desta oportunidade de melhora e requalificação urbana, que a municipalidade de São Paulo, disponibiliza por meio de “Audiência Pública”, solicitar neste momento que o zoneamento que atinge o imóvel supra citado hoje – **ZCOR-2 – zona corredor (zoneamento atual)**, seja revisto e alterado em consonância com as quadras vizinhas e formadores do eixo da Avenida Santo Amaro, zoneamento este predominantemente **ZEU- zona de eixo e estruturação urbana (zoneamento predominante no eixo da AV. Santo Amaro)**.

Segue abaixo mapa do zoneamento da área de entorno (fonte site da PMSP), situado à Avenida Santo Amaro, local onde o zoneamento ZEU é predominante em toda a faixa da Avenida Santo Amaro, conforme imagem:

ZONEAMENTO



→ LOCAL

DADOS TÉCNICOS DO IMÓVEL

01.01. INFORMAÇÕES TÉCNICAS – CADASTRO DA PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO	
Contribuinte:	036.107.0004-1 – Subprefeitura: VILA MARIANA
Endereço:	Avenida Santo Amaro, nº373 – esquina com a Rua Profº Filadelfo Azevedo – Jardim Paulista
CEP / CODLOG:	04505-000 e 04508-011 / 00999-7 e 07135-8
Testada:	26,00m para a Avenida Santo Amaro 34,50m para a Rua Profº Filadelfo Azevedo
Área de Terreno	1.000,00 m ²
Área Construída	0,00
01.02. ZONEAMENTO	
Zona de Uso (Lei 16.402 / 16):	Zona Corredor 2 (ZCOR-2) PA 6 – Parâmetro Ambiental Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana Macroárea de Urbanização Consolidada

Mesmo o imóvel estando situado junto a Avenida Santo Amaro, claramente uma via de ligação entre bairros, grande fluxo e circulação de pedestres e veículos, ressaltando que há um corredor de ônibus em sua extensão e que se faz presente neste trecho que compreende ao imóvel, o zoneamento atual (ZCOR-2) não permite um bom aproveitamento do lote, pois seus parâmetros urbanísticos como o coeficiente de aproveitamento (C.A. máx.=1 e T.O.=0,5), são limitadores de pleno crescimento e desenvolvimento, situação que não ocorre com os lotes das quadras lindeiras defronte a Avenida Santo Amaro no mesmo trecho.

Tais limitações de parâmetros urbanísticos presentes neste lote, provocou com que a lei do zoneamento atual incidente aqui inviabilizasse a motivação de edificar no local, em comparação aos demais lotes próximos situados em ZEU, estes, porém com um coeficiente de aproveitamento superiores e com potencial construtivo mais interessante o que claramente demonstra melhor desenvolvimento e aproveitamento – **coeficiente de aproveitamento em ZEU (C.A. máx.=4) e taxa de ocupação 0,70.**

PARÂMETROS PELA LEI 16.402/2016

ANEXO INTEGRANTE DA LEI Nº 16.402, DE 22 DE MARÇO DE 2016

Quadro 3 - Parâmetros de ocupação, exceto de Quota Ambiental

TIPO DE ZONA	ZONA (a)	Coeficiente de Aproveitamento			Taxa de Ocupação Máxima		Gabarito de altura máxima (metros)	Recuos Mínimos (metros)			Cota parte máxima de terreno por unidade (metros ²)	
		C.A. mínimo	C.A. básico	C.A. máximo (m)	T.O. para lotes até 500 metros ²	T.O. para lotes igual ou superior a 500 metros ²		Frente (i)	Fundos e Laterais			
									Altura da edificação menor ou igual a 10 metros	Altura da edificação superior a 10 metros		
TRANSFORMAÇÃO	ZEU	0,5	1	4	0,85	0,70	NA	NA	NA	3 (j)	20	
	ZEUa	NA	1	2	0,70	0,50	28	NA	NA	3 (j)	40	
	ZEUP	ZEUP (b)	0,5	1	2	0,85	0,70	28	NA	NA	3 (j)	NA
		ZEUPa (c)	NA	1	1	0,70	0,50	28	NA	NA	3 (j)	NA
	ZEM	ZEM	0,5	1	2 (d)	0,85	0,70	28	NA	NA	3 (j)	20
		ZEMP	0,5	1	2 (e)	0,85	0,70	28	NA	NA	3 (j)	40
ZC	ZC	0,3	1	2	0,85	0,70	48	5	NA	3 (j)	NA	
	ZCa	NA	1	1	0,70	0,70	20	5	NA	3 (j)	NA	
	ZC-ZEIS	0,5	1	2	0,85	0,70	NA	5	NA	3 (j)	NA	
	ZCOR-1	0,05	1	1	0,50	0,50	10	5	NA	3 (j)	NA	
	ZCOR-2	0,05	1	1	0,50	0,50	10	5	NA	3 (j)	NA	
	ZCOR-3	0,05	1	1	0,50	0,50	10	5	NA	3 (j)	NA	
	ZCORa	NA	1	1	0,50	0,50	10	5	NA	3 (j)	NA	

Tendo em vista que as Zonas de Eixo de Estruturação de Transformações Urbanas – ZEU, são áreas que promovem os usos residenciais e não residenciais com densidade demográfica e construtivas altas o que acarretam qualificação urbana e paisagística destes espaços, solicito a revisão do zoneamento desse lote, situação que não trará nenhum impacto negativo aos demais imóveis vizinhos.

Ao realizar a alteração do zoneamento, o que promovera o seu maior potencial construtivo com o possível pagamento da Outorga Onerosa trazendo maior arrecadação aos cofres públicos e ainda aumentará o leque de construções possíveis e viáveis neste lote, permitiremos que futuras empresas se instalem no local gerando, novos empregos diretos e indiretos, melhor ocupação do espaço privado conseqüentemente o espaço publico será beneficiado juntamente, e ainda aumentando o potencial construtivo automaticamente depois de implantada uma edificação no lote o valor agregado aumenta o que gera mais tributação para o município o que se reverte em benefício a toda população.

FOTO AÉREA



FACHADA



CONCLUSÃO

Como vimos acima fica claro que ao alterarmos o zoneamento incidente neste lote só iremos agregar ao município, gerando somente benefícios a todos, caberia ainda dissertar muito mais aqui sobre o quanto reverteria de prós a todos, mas sinto claramente que a mensagem foi transmitida de forma clara e sucinta.

Sem mais esperamos a compreensão e acordo de quem nos lê.

SOLICITANTE: **SZO EMPREENDIMENTOS LTDA**

ESCLARECIMENTOS E DÚVIDAS: **ARQ. MARCELO CONEGERO** (marcelo@piso53.com.br)