

À

**Secretaria Municipal de Urbanismo e Licenciamento (SMUL)**

**Comissão de Revisão Intermediária do PDE – Plano Diretor Estratégico.**

**Assunto: Solicitação de Mudança de Zoneamento**

Prezados Senhores

Atendendo a 2ª Consulta Pública realizada pela Prefeitura de São Paulo, que visa receber sugestões para a revisão do Plano Diretor aprovado segundo a Lei 16.050 de 31/07/2014, encaminho esta solicitação para ser acrescentada aos trabalhos em andamento, baseada na fundamentação descrita a seguir.

### **Fatos**

No PDE de 2014 aprovado foi definida a Macroárea de Estruturação Metropolitana. As ruas listadas abaixo estão classificadas neste agrupamento.

Rua Cônego Antonio Lessa

Rua Dilma Rispoli

Rua Henrique Peres

Rua José Logulo

Rua Carlos Venture

Rua Paulo Bernardi

Rua Vicente Romano

Rua Professor Jacob Penteado

Rua Pedro Custódio de Mello

Rua Miguel Zuccas (a partir da interligação com a Rua Professor Jacob Penteado até a Rua Professor Elias Vita)

Rua Professor Elias Vita

Tais logradouros estão no Arco Tamanduateí. No entanto, não pertencem a Área de Influência e de acordo com Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo (LPUOS) estão enquadrados em uma área de Zoneamento Misto como pode ser constatado no arquivo “Mapa Zoneamento Mooca (anexo)”.

Nesta tipificação, os logradouros listados podem abrigar estabelecimentos residenciais e não residenciais. O próprio LPUOS e os decretos 57.298 e 57.378 definem os estabelecimentos não

residências de baixo risco, os quais são classificados em nR1, nR2, Ind-1A e Ind-1B, que podem coexistir com os estabelecimentos residenciais. A lista de estabelecimentos enquadrados nas categorias acima é enorme. São de tantos tipos e segmentos que transforma as áreas enquadradas nas Zonas Mistas em locais de altíssima diversidade e nenhuma identidade.

### **Motivos**

Os logradouros listados mais acima se localizam, na prática, em uma área de essência residencial. Ao longo de décadas de formação do bairro tais logradouros abrigaram e ainda abrigam residências familiares. Caracterizam-se por vias de baixo tráfego e de menores dimensões, sem rota de transporte público. Os referidos logradouros se interligam entre si e alguns deles se conectam com as vias principais. Quase a totalidade dos estabelecimentos não residenciais localiza-se nas vias principais que existem no entorno e circundam os logradouros citados.

A classificação de Zona Mista para estes logradouros está completamente desconexa com a realidade do local. Os poucos estabelecimentos que se transformaram em não residenciais nestes logradouros destoam no ambiente e impactam a vizinhança gerando incomodidades que tiram o sossego e trazem uma diversidade não desejada pelos moradores.

Como mencionado anteriormente a abrangência de estabelecimentos não residenciais considerados de baixo impacto previstos na legislação vão impor, ao longo do tempo, uma diversificação do uso do solo a estes logradouros com forte tendência de degradação e degeneração urbanística, afastando os moradores, trazendo ampla desvalorização do valor de mercado dos imóveis e criando uma séria de imóveis desocupados, além de impor um volume de tráfego fisicamente incompatível para tais vias.

### **Da Solicitação**

Visto o exposto nos tópicos acima, e em conversa com muito moradores dos logradouros citados reivindica-se, de legítimo direito, a alteração do tipo de zoneamento desses logradouros de ZM (Zona Mista) para ZER-2 (Zona de Estabelecimento Residencial), enquadradas nas categorias de uso residencial do tipo R1, R2h-1 e R2v-1, de modo a manter o uso residencial de forma sustentável, direcionando e mantendo os estabelecimentos não residenciais para as vias principais que estão próximas e no entorno, bem como limitar o gabarito de altura e demais parâmetros relacionados às edificações. Assim, solicitamos a atenção da comissão a este pedido para corrigir uma distorção existente no plano diretor atual, o qual deve ocorrer não só neste caso mais em vários outros espalhados pelo município, em que a unificação de vários logradouros em um único tipo de zoneamento não é adequada e impõem desequilíbrios na estratégia de desenvolvimento e conservação urbanística da cidade.

Certos da atenção da comissão.

Att.

Marcos Auad