

PROPOSTA PARA ALTERAÇÃO/ADEQUAÇÃO DE ZONEAMENTO DA
GLEBA REMANESCENTE DO LOTEAMENTO JARDIM SOUZA – SÃO
PAULO/SP

1. DADOS INICIAIS:

- **Origem da gleba:** A gleba é a área remanescente do Loteamento Jardim Souza, situado na cidade de São Paulo/SP, e possui área estimada em 38.600,00 m² (Matrícula nº 305.894 do 11º Registro de Imóveis de São Paulo/SP).
- **Localização da gleba:** A área está localizada no Bairro Jardim Souza, na cidade de São Paulo/SP, com frente para as Ruas Francisco de Almeida Souza e Talamanca.

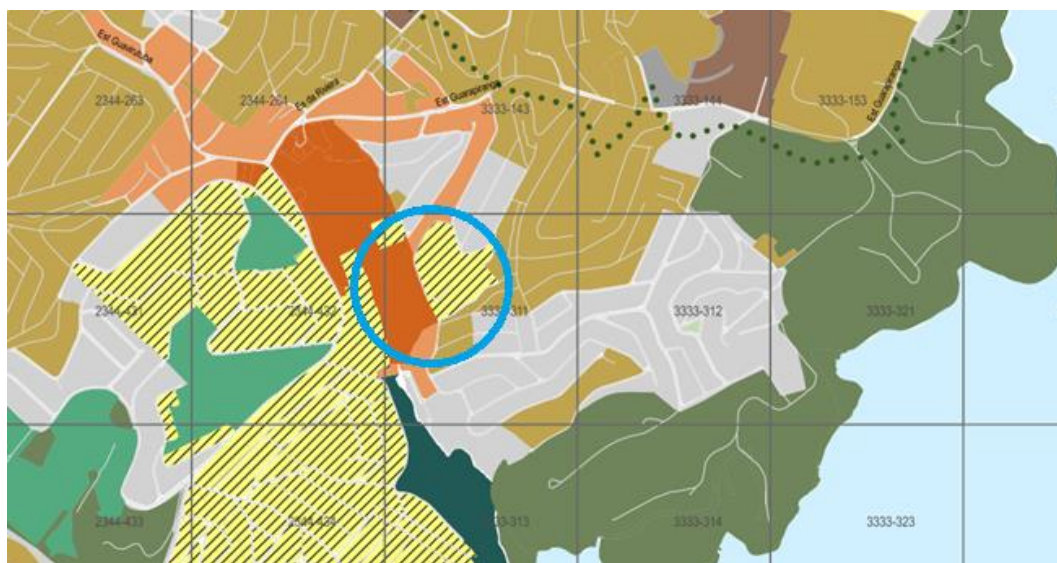


2. Zoneamento Urbano

Zoneamento: Atualmente a gleba está situada na ZER-a, a qual permite que sejam feitos lotes de no mínimo 500 m²:



Sem prejuízo, até a última alteração do zoneamento municipal, ocorrida no ano de 2016 pela Lei 16.402/2016, a gleba estava localizada nas zonas ZER-2 e ZC-Zeis, sendo permitido, à época, a realização de lotes de 125m²:



3. Justificativa e Benefícios:

A gleba é remanescente de um loteamento há muito realizado e totalmente consolidado (Jardim Sousa) e resultou em um clarão urbano que em nada contribui com o entorno.

Dado o tamanho limitado da gleba, bem como eventual proibição legal e incômodo à vizinhança, inexistente a possibilidade de desenvolvimento de qualquer atividade de agricultura e/ou criação de animais. Do mesmo modo, há restrições ao uso comercial e industrial, sendo limitada ao uso residencial, porém vetado legalmente a construção de prédios.

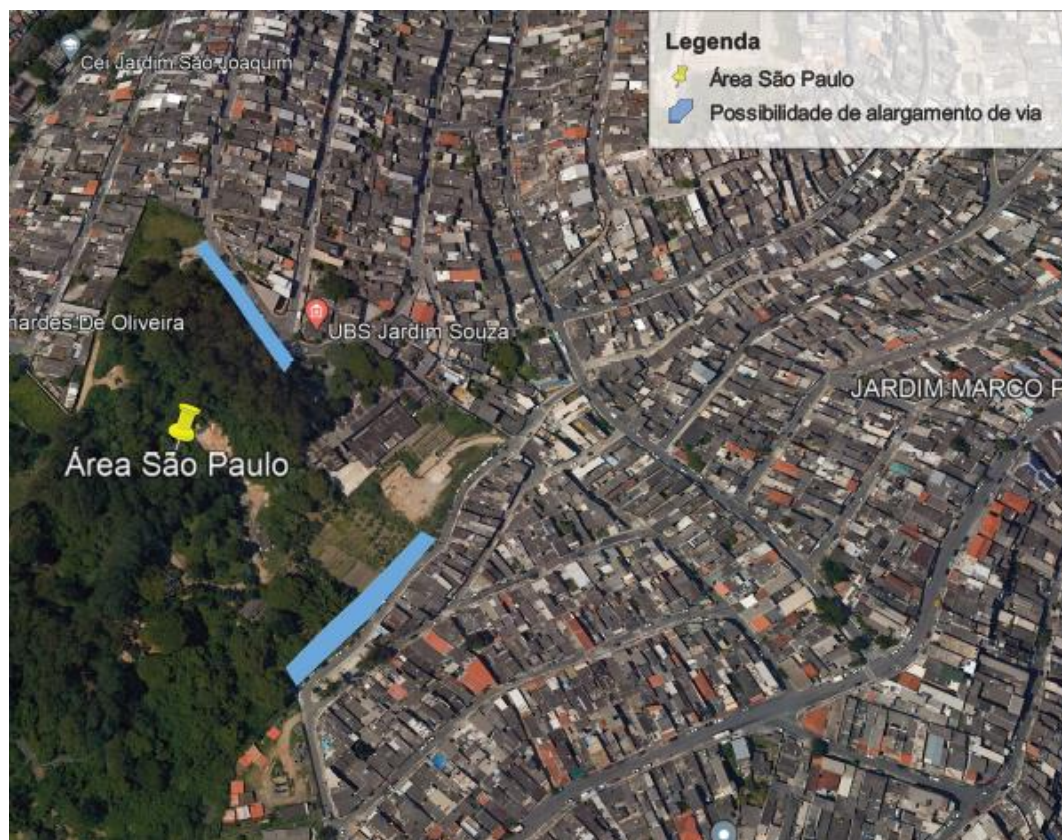
Diante disso, a única maneira de utilização de gleba seria o desenvolvimento de um loteamento, predominantemente residencial, de forma a integrar a área ao sistema urbano existente, bem como protegendo, através de áreas públicas, as Áreas de Preservação Permanente e os remanescentes florestais (como áreas verdes).

Contudo, a região de todo o Bairro e do entorno da gleba é composta por imóveis edificadas sobre terrenos pequenos, de forma que a realização de lotes de 500m² para a região é claramente inviável.

Sem prejuízo, o desenvolvimento de loteamento com lotes de área menor (como 250, 200 ou 125 metros quadrados, por exemplo), além de gerar o desenvolvimento da região de forma compatível com seu entorno, preservando os remanescentes florestais e áreas de preservação permanente, geraria pouquíssimo impacto populacional, dado a baixa quantidade de lotes e limitação de construção de residenciais unifamiliares (podendo ser aplicados, ainda, restrições adicionais como, por exemplo, permissão de construção de um único prédio e vedação de desmembramento).

Além disso, traria à região os seguintes benefícios urbanísticos, que melhorariam a malha viária da região:

- a) Possibilidade de alargamento das Ruas Francisco de Almeida Souza e Talamanca, nos trechos que fazem frente para a gleba:



- b) Integração dos bairros (Jardim Souza e Parque Paiolzinho) e melhora do sistema viário da região, caracterizado por rua estreitas cuja dificuldade de prestação de serviços públicos (ônibus e caminhões de coleta de lixo) são imensas, mediante a abertura de via larga ligando as Ruas Francisco de Almeida Souza e Talamanca:



- c) Possibilidade, a critério e execução futura da Municipalidade, de ligação da nova Rua do empreendimento, bem como da continuação do alargamento da Rua Talamanca até interliga-la à Rua Quisiro, principal e mais larga via do entorno:



Os itens acima transformariam a região, principalmente no principal problema verificado, consistente na dificuldade de locomoção em razão das vias estreitas.

Além disso, caso fosse possível o desenvolvimento de empreendimento residencial com lotes de tamanho menor, o que teria viabilidade, há a possibilidade de alocação da área institucional do futuro empreendimento com frente para a Rua Francisco de Almeida Souza, na proximidade da UBS Jardim Souza, servindo esta para expansão ou estacionamento.

4. Possibilidade e Estimativas de Impacto:

- **Possibilidade:** A adequação do zoneamento permitiria o desenvolvimento da área, com benefícios para toda a região, com a realização de empreendimento do tipo loteamento urbano (parcelamento urbano) comum, do tipo aberto e predominantemente ou unicamente residencial, com lotes entre o intervalo de área que a Municipalidade entender mais adequado, entre 250m² (10 x 25) e 125m² (5 x 25).
- **Estimativa de Lotes:** Considerando o tamanho da área, de aproximadamente 40.000m², estima-se, no máximo, um resultado de 80 lotes de 250 m² (10 x 25); ou 100 lotes de 200 m² (8 x 25); ou 160 lotes de 125 m² (5 x 25).

5. Conclusão:

Diante do exposto, solicitamos a revisão, para a gleba, de seu zoneamento, reclassificando para ZER-1 ou ZER-2, ou outra zona que se entenda mais adequada, a fim de permitir o loteamento urbano (parcelamento urbano) comum, do tipo aberto e predominantemente residencial, com lotes entre o intervalo de área que a Municipalidade entender mais adequado, entre 250m² (10 x 25) e 125m² (5 x 25), dada a ausência de viabilidade para o desenvolvimento e incompatibilidade, no local, de qualquer empreendimento com lotes de 500 m², como permitido atualmente.

Atenciosamente,
