



São Paulo, 24 de outubro de 2022

Ao Exmo. Sr. Prefeito Municipal de São Paulo/SP

Assunto: proposta de revisão do PDE 2014 – Parque Continental – ZONEAMENTO. Zona Exclusivamente (“ZER-1”). Estratégias do PDE – Qualificar a Vida nos bairros. Alteração de zoneamento.

URBANIZADORA CONTINENTAL, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ/ME sob o n. [REDACTED] com sede na [REDACTED] vem, por meio desta, submeter ao processo de revisão do PDE, a anexa proposta de revisão de parâmetros urbanísticos incidentes na área de loteamento denominado “Parque Continental”, no Distrito do Jaguaré, com a finalidade de refletir a vocação do bairro e melhor conformar o planejamento de desenvolvimento urbano do perímetro, conforme documento anexo (“Proposta”).

Urbanizadora Continental



ANEXO II

Temática.

ZONEAMENTO. Zona Exclusivamente (“ZER-1”). Estratégias do PDE – Qualificar a Vida nos bairros. Alteração de zoneamento.

Escopo.

O escopo da presente proposta consiste na revisão dos parâmetros urbanísticos incidentes na área originada do loteamento denominado Parque Continental, localizada próxima à divisa do Município de São Paulo com o Município de Osasco, a fim de compatibilizá-los às vocações do bairro e melhor conformar o planejamento de desenvolvimento urbano do perímetro, conforme abaixo detalhado e justificado.

Justificativa.

A área aqui analisada é inserida no âmbito de incidência de Zonas Exclusivamente Residencial (“ZER-1”), nos termos da Lei Municipal 16.402, de 22 de março de 2016 (“Lei Municipal 16.402/16”), que disciplina o parcelamento, uso e ocupação do solo (“LPUOS”).

A área é composta pela Quadra fiscal 079.746 e está destacada em vermelho no mapa abaixo gerado no sistema GEOSAMPA:



De acordo com as estratégias do Plano Direto Estratégico vigente, uma das principais estratégias para efetivação de seus objetivos é **qualificar a vida nos bairros** e, para isso, é necessário o incentivo à edificabilidade, bem como a transição gradual entre as diversas formas de zoneamento existentes nos bairros, sendo necessárias zonas de transição e amortecimento para evitar o impacto na paisagem urbana e na qualidade de vida dos munícipes

É de se observar ainda que eventual êxito do zoneamento que compõe o entorno da região aqui tratada, quais sejam Zona Mista (ZM) e Zona Predominantemente Industrial (ZPI), são incompatíveis a ponto de serem mapeados como quadras vizinhas ou zoneamentos lindeiros

Note-se a incompatibilidade dos parâmetros de incomodidade das zonas exclusivamente residencial, mista e industrial na tabela abaixo:



Zoneamento	Ruído diurno	Ruído noturno	Emissão de gases, vapores e material particulado
ZPI	<70 deb	<60 deb	Permitida emissão de fumaça
ZER-1	<50 deb	<45 deb	Vedada emissão
ZM	<55 deb	<45 deb.	Vedada a emissão

Note-se que, principalmente, a fronteira com o zoneamento industrial (ZPI) causa grande impacto em termos de incomodidade à Zona Residencial (ZER). Assim, uma possível alternativa para reverter esse quadro, consiste na proposta abaixo detalhada, que resgata os parâmetros da antiga Zona Mista (“ZM”) que ali incidia, conforme previsto na revogada Lei Municipal nº 13.885/04, criando assim uma faixa de transição e barreiras para os parâmetros de incomodidade.

Zoneamentos com parâmetros intermediários seriam aqueles previstos em Zona Mista (ZM) ou a Zona Eixo de Estruturação e Transformação Urbana (ZEU)

PROPOSTA 1.

A Lei Municipal nº 16.050/14 fica alterada para inclusão do seguinte texto:

Art. (...) A fim de respeitar as estratégias desta lei e criar uma faixa de transição aos parâmetros de incomodidade existentes no Setor Fiscal 079, ficam classificadas como Zona Mista, nos termos da LPUOS, a quadra fiscal 746.