

Prefeitura Municipal de Jundiaí Secretaria de Planejamento e Meio Ambiente Ilma. Sra. Daniela da Câmara Sutti

Jundiai, 29 de outubro de 2015.

## **NESTA**

Ilustríssima Senhora,

A Proempi - Associação das Empresas e Profissionais do Setor Imobiliário de Jundiaí e Região, vem respeitosamente informar à V.Sa., que desde a divulgação do texto base do novo Plano Diretor, a Proempi vem analisando o mesmo, estando em sua análise detalhada. O texto base apresenta muitas lacunas, levanta muitas dúvidas, e hoje nos é claro que é absolutamente impossível, dentro dos prazos até o momento estabelecidos, comentálo, executar simulações e apresentar contrapropostas da forma responsável e bem fundamentada que o assunto exige. Há muito ainda a ser feito, e entendemos que será necessário um prazo adicional de 6 (seis) meses no cronograma pré-estabelecido.

De qualquer forma, no intuito de apresentar já neste momento uma colaboração, encaminhamos um documento com "Contribuições Iniciais para Discussão do Texto Base do Plano Diretor Participativo" resultantes das discussões e análises feitas até o momento.

Sem mais para o momento, aceite nossos protestos de estima e elevada consideração.

Cordialmente.

Márcio Antonio Vioti

Presidente



# Contribuições Iniciais para Discussão do Texto Base do PDP PROEMPI

I. Questionamentos de ordem geral sobre o documento apresentado

1

### Dúvidas, pontos mal esclarecidos e lacunas

O PD preverá e dará prazo para proposição de uma Lei de Uso e Ocupação que detalhará as condições de uso e ocupação nele previstas, nos moldes do que ocorreu/ocorre em São Paulo?

Se a resposta for afirmativa cabem as seguintes questões:

- como se garantirá que a Lei de Uso e Ocupação não desvirtue parcial ou completamente os objetivos estratégicos e as condicionantes de projetos previstas no PD (índices, limites de zonas, etc.) através de criação de regulamentações e situações especiais que alterem significativamente a aplicação dos índices do PD?
- qual é o prazo para proposição da LUO pelo executivo?
- como se aplicam as proposições do PD enquanto não é aprovada a LUO?

Se a resposta é negativa, as regras até o momento apresentadas têm lacunas e imprecisões graves, que impedem uma correta análise do conjunto e inviabilizam a montagem de simulações de viabilidade econômica dos empreendimentos. Inviabilizam também uma aplicação imediata da lei. Exemplificando:

- o texto vincula as condições de ocupação apenas aos tipos de zona, sem qualquer cruzamento com os diferentes tipos de usos (aliás nem é apresentada uma listagem, ainda que simplificada de usos); na forma em que está colocado, CAs, TOs, gabaritos, recuos etc aplicam-se indistintamente a residência unifamiliar, condomínio residencial, edifício comercial, galpão industrial ou comercial, gerando um enorme potencial de conflitos de vizinhança;
- o texto não explicita em momento algum o posicionamento que se terá frente às vagas de estacionamento, que é uma questão crucial na definição de produtos imobiliários, de suas configurações e dimensões, de seus valores e público-alvo; não se explicita se haverá número mínimo de vagas, dimensões das vagas e, especialmente, se as áreas de estacionamentos cobertos serão computadas para o cálculo do aproveitamento e ocupação;



- não se explicita se haverá exigência para áreas comuns para os diferentes tipos de empreendimentos, tais como dimensões mínimas, características qualitativas (cobertas, abertas, permeáveis, etc.), nem se as mesmas serão computáveis para cálculo de aproveitamento; esta omissão é especialmente grave no caso de condomínios habitacionais;
- as regras de parcelamento não explicitam, por zona e pelos diferentes tipos de parcelamento (loteamento, desmembramento, desdobro, etc.), os percentuais de áreas verdes permeáveis, de áreas para sistemas de lazer, de áreas institucionais e áreas públicas totais;
- em momento nenhum é citada uma das formas básicas de urbanização o condomínio (habitacional, comercial, industrial, etc) nem são apresentados os parâmetros para seu projeto e implantação;
- frente à criação de exigência de permeabilidade visual conforme apresentada, haverá manutenção do veto hoje existente a fachadas de dormitórios para a face sul?; essa exigência deve ser aplicada a todos os pavimentos ou apenas ao térreo?
- no que se refere aos empreendimentos habitacionais, que necessariamente assumem dois formatos, unifamiliar ou condominial, com inúmeras particularidades para cada um deles, a lei não faz qualquer distinção, deixando em aberto a regulamentação destas particularidades;

Com relação aos instrumentos de política urbana, nenhum deles foi detalhado de modo a que seja autoaplicável a partir do PD, prescindindo de uma lei regulamentadora.

De qualquer forma, com todas essas indefinições e omissões, entendemos que qualquer avaliação mais fundamentada do material apresentado neste momento está seriamente comprometida.

2

Uma proposta de organização do uso e ocupação do solo somente terá chance de sucesso se estiver intrinsecamente articulada às condicionantes físico-ambientais do sítio urbano e às proposições dos sistemas estruturais que lhe darão suporte (transporte, energia, água).

Ao longo de sua existência a PROEMPI vem cobrando, a cada iniciativa de alteração da legislação de uso e ocupação do solo de Jundiaí, a elaboração conjunta de um Plano de Transporte e Sistema Viário. Resultaram dessa cobrança sistemáticas promessas de elaboração *a posteriori* desse Plano por diversas administrações, promessas essas que nunca foram cumpridas.

Assim sendo, é muito decepcionante verificar que esse preceito básico de planejamento mais uma vez está sendo ignorado. Enquanto o texto base dedica 59 páginas ao "Título III - Do Ordenamento Territorial", apenas 2 páginas são dedicadas ao "Título IV" que trata das ações e investimentos em 9 "Sistemas Estruturais". Apenas 9 linhas são dedicadas aos tema de transporte coletivo e



mobilidade, outras 9 aos temas de saneamento, meio ambiente e áreas verdes, e nenhuma referência é feita a projetos viários e/ou rodoviários. Além de decepcionante essa omissão inexplicável põe em séria contestação o embasamento, a qualidade e a viabilidade das proposições de ordenamento territorial.

Na forma como colocado, com exceção do tema "Ordenamento Territorial", para todos os demais o PD está apresentando, uma enorme listagem de objetivos e intenções, em sua maior parte genéricas e imprecisas, muitas vezes óbvias. O que seria a "Implantação de Projetos de intervenção Urbana Setoriais" ou "Implantação de Novos Sistemas de Equipamentos Urbanos Sociais em Áreas Desassistidas" como consta nos capítulos IV e VII do Título IV? Quem discordaria de que deve ocorrer a "Ampliação da Rede Estrutural de Transporte Coletivo" ou a "Implantação de um Sistema Integrado de Resíduos Sólidos" como consta do Cap II e III do mesmo Título IV? Mas no âmbito de um Plano Diretor estes temas deveriam estar expostos em termos de prioridades quantificadas e localizadas, de orçamentos e prazos, e de responsáveis claros dentro da estrutura administrativa.

3

No material apresentado os mapas apresentam condições muito ruins de leitura para que se possam entender com precisão os limites físicos propostos para as diferentes zonas e avaliar a adequação dos critérios utilizados para defini-los.

#### Considerações e questionamentos sobre aspectos urbanísticos

1

## Verticalização

Vista a partir dos coeficientes de aproveitamento máximos propostos há uma aparente intenção de adensamento das regiões centrais (especialmente em ZRC, ZQBC, ZPR, ZDCU, ZEEU). Mas verifica-se uma grande incoerência entre os coeficientes de aproveitamento razoavelmente generosos propostos e as condições efetivas de ocupação estabelecidas pelos gabaritos atrelados à largura dos leitos carroçáveis das vias existentes nas regiões centrais, que são iguais ou inferiores a 9 m na maioria absoluta; a aplicação da regra resultará em gabaritos de apenas 3 pavimentos na maior parte da cidade. Em que pesem as diversas dúvidas de ordem geral já apontadas, mesmo em simulações otimistas fica claro que os aproveitamentos dificilmente atingirão a metade dos máximos previstos, inviabilizando o adensamento pretensamente pretendido.



Assim sendo, se quisermos viabilizar efetivamente os adensamentos e os coeficientes de aproveitamento propostos é necessário que se questione o porquê de uma opção por ocupação quase que exclusivamente horizontal em toda a cidade. O que efetivamente se estaria ganhando com isso? Pode-se questionar alguns aspectos negativos da verticalização excessiva (desconexão entre espaços privados e espaços públicos, impactos negativos sobre a vizinhança, etc.), mas considerando-se que a ocupação unifamiliar é incompatível com adensamento, será necessário que para obtê-lo que os empreendimentos tenham o formato condominial vertical para garantir tanto qualidade mínima às unidades componentes do condomínio (iluminação e ventilação naturais, privacidade, etc.) como para que seja possível provê-los de espaços abertos de uso comum.

O padrão majoritariamente adotado em diversas cidades europeias (Paris, Viena, Barcelona, etc.) e americanas (partes de Nova Iorque, Buenos Aires, Montevidéu) demonstra que é perfeitamente possível conciliar verticalização com ambientação urbana agradável e condições saudáveis de interação entre os espaços públicos (unidades condominiais) e públicos (ruas, calçadas e praças). Nesses exemplos o gabarito é próximo aos 25/28 m de altura, correspondendo a térreo mais 8 pavimentos nos padrões atuais de pé-direito. Na cidade de São Paulo há décadas o zoneamento estabelece esse gabarito em algumas zonas de adensamento médio, contíguas a zonas de gabarito horizontal com excelentes resultados em termos de minimização de impacto e melhor aproveitamento de terrenos bem localizados e centrais. Esse gabarito foi inclusive adotado como padrão para os "miolos" dos bairros de toda a cidade pelo novo plano diretor municipal paulistano de 2014, pois foi considerado que é um padrão que permite sua utilização misturada a ocupações horizontais sem maiores problemas.

A opção por esse gabarito - térreo mais 8 andares - para as regiões onde se pretende adensamento (ZRC, ZQBC, ZEEU e ZDRU) nos parece adequada para conciliar a utilização integral dos CAs iguais ou maiores que 3 com produtos imobiliários de boa qualidade em termos de conforto e sustentabilidade.

É também conveniente que, mantidos os coeficientes de aproveitamento máximos de cada zona, seja aberta a possibilidade de que os gabaritos máximos possam ser ultrapassados sempre que o terreno destinado ao empreendimento apresente um atributo ambiental de interesse coletivo para sua preservação, como um agrupamento significativo de árvores, uma encosta íngreme que seria conveniente manter com cobertura vegetal, um curso d'água, etc. Nestes casos a maior verticalização seria a solução para ampliar os espaços não construídos necessários à preservação do atributo ambiental sem prejuízo do adensamento pretendido para a zona em questão.





#### Recuos

Está sendo proposta uma alteração radical nas exigências de recuos frente às regras hoje vigentes. Destaca-se:

- na totalidade dos casos é proposta a exigência de que as novas construções se aproximem das testadas dos lotes, praticamente eliminando os recuos de frente;
- os recuos laterais foram totalmente eliminados em toda a região central (ZRCs, ZQBCs e ZPRs), e exigidos de apenas um dos lados das edificações, com valores reduzidos a um **máximo de 2 m** em todas demais zonas, independentemente do gabarito das edificações, que pode chegar a 24 pavimentos nas ZDCU (corredores).

Essas regras de recuo, somadas às grandes restrições à verticalização e ao aproveitamento, já apontadas, torna inevitável um direcionamento quase que obrigatório da ocupação para construções geminadas, com vãos para ventilação e iluminação que se abrirão necessariamente para a rua ou para pátios e poços internos. Do ponto de vista da ocupação interna dos terrenos, esse modelo certamente comprometerá a qualidade das construções em termos de insolação, iluminação natural e ventilação adequada (com piora das condições de sustentabilidade pelo aumento de demanda energética para iluminação artificial e condicionamento de ar) e da privacidade. As construções/empreendimentos tenderão a minimizar ou dispensar espaços abertos para usos de lazer.

Essa tipologia construtiva é baseada no urbanismo pré-modernista, implantado a partir das grandes reurbanizações nas metrópoles europeias do sec. XIX (Paris, Londres, Barcelona, Viena, etc.). Foi um modelo eficiente para acomodar o crescimento populacional através do adensamento da ocupação e da implantação das novas infra-estruturas urbanas (avenidas, calçadas amplas, bondes e metrôs, parques, etc.) necessárias para lhe dar suporte, além de impor um padrão estético inovador às velhas cidades. Assimilado e eficiente, esse padrão manteve-se na maior parte das reurbanizações do pós-guerra sendo uma marca de um urbanismo "bonito e que funciona".

É conveniente e viável transportar esse modelo para Jundiaí neste momento? Não parece ser o caso por dois fortes e óbvios motivos:

- a cidade em toda sua região central (correspondente às ZRC, ZQBC, ZPR, ZDCU e parte das ZDP) já está com seu desenho viário consolidado e não há intenção nem viabilidade de reformulá-lo radicalmente, mesmo porque a mancha urbana já se encontra pontilhada de forma bastante aleatória por edificações de verticais de portes variados, cuja substituição não se cogita; assim sendo não será possível alcançar um resultado homogêneo para o modelo proposto e o resultado em termos de desenho urbano será truncado e descontínuo:

- outro ponto é que para resultar em condições urbanísticas de boa qualidade esse modelo de adensamento compacto exige infra-estruturas adequadamente dimensionadas e distribuídas, que compensem no espaço público o adensamento do espaço privado (bom transporte público que dispense em larga medida os carros e seus estacionamentos, calçadas amplas e confortáveis para os deslocamentos vicinais, praças e parques para o lazer ao ar livre); estas condições são inexistentes em Jundiaí e são de modo geral provável ou definitivamente inalcançáveis

Em resumo: implantado genericamente esse modelo, como proposto, teremos significativa piora dos novos espaços privados sem a compensatória e concomitante melhoria dos espaços públicos.

A alternativa mais sensata nos parece ser a manutenção do modelo atual no interior da mancha urbana consolidada, com liberação de gabaritos dentro de parâmetros a serem realisticamente definidos principalmente em função do coeficiente de ocupação pretendido, de distanciamento entre edificações (o que inclui o tamanho dos recuos) e, por que não?, de uma linha de corte máxima.

3

#### Zonas Predominantemente Residenciais - ZPR

As áreas definidas como ZPR correspondem em sua quase totalidade a bairros já estabelecidos em padrão de ocupação muito mais restritivo do que o agora proposto em termos de dimensão mínima de lotes, coeficiente de aproveitamento, taxa de ocupação e recuos mínimos. As novas regras viabilizarão e incentivarão um processo de alteração significativa de bairros existentes e hoje enquadrados em ZR1, ZC e ZCM, por adensamento construtivo e populacional (podendo alcançar 160 a 200 hab/ha em condomínios de pequenas casas geminadas). Em bairros como a Malota, Jardim Samambaia, Chácara Urbana e outros de padrão semelhante, haverá uma tendência à subdivisão de lotes com grande aumento da densidade populacional e redução significativa da vegetação e das áreas permeáveis hoje existentes. Considerando-se que vários desses bairros situam-se em áreas de proteção a mananciais, isso é desejável? Qual é a posição dos moradores e proprietários?

4

# Zonas de Qualificação dos Bairros Centrais - ZQBC

Apesar de constar no texto sobre Outorga Onerosa que o CA básico tem valor 1 em toda a Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana, para as zonas ZQBC foi definido um CA básico de valor 3 e não há CA máximo. Isso significa que nestas zonas não há um Coeficiente Máximo a ser respeitado ou que o coeficiente básico é também o máximo ali permitido? Entende-se que não haverá outorga onerosa nesses bairros; é isso? E no caso de haver recebimento de transferência de direito de construir, como previsto no texto sobre esse instrumento, poderá ser ultrapassado o CA básico de 3?





# Zonas de Desenvolvimento do Periurbano - ZDP

As zonas ZDP correspondem às regiões envoltórias das regiões centrais e mais densamente ocupadas, sendo em sua maior parte ainda não efetivamente urbanizadas. Nelas a principal restrição às implantações é a exigência de 50 % de área permeável, indicando o objetivo de obterse um "cinturão verde" através da forte presença de jardins, parques e reflorestamentos no entorno da região central. Este objetivo parece contraditório à liberação de parcelamentos em lotes mínimos a partir de 250 m, nos quais as áreas permeáveis ficarão pulverizadas em pequenos fragmentos de no máximo 125 m2, com fiscalização praticamente impossível da sua manutenção no interior dos lotes. Não seria o caso de repensar o modelo, reduzindo ou eliminando a exigência de permeabilidade nos lotes e obtendo a permeabilidade pretendida para a zona através de grandes parques públicos (no caso de loteamentos) ou privados (no caso de condomínios)? A viabilização desse modelo alternativo com empreendimentos para faixas variadas de renda pode ser feita através do adensamento na forma de lotes menores em loteamentos, e de gabaritos mais generosos no caso de condomínios. Adicionalmente haverá maior condição de conciliar urbanização com a manutenção de vegetação significativa existente nas propriedades urbanizáveis dessas regiões.

Ainda no que se refere à ZDP, apesar de composta majoritariamente de áreas ainda não urbanizadas, nela estão incluídos bairros consolidados e densamente ocupados tais como Eloi Chaves, Jardim Planalto, Vila Alvorada, Jardim Marambaia, Santa Gertrudes, Parque Centenário, Jundiaí Mirim, Jardim Tarumã, onde as exigências muito restritivas de ocupação propostas são incompatíveis com o padrão de parcelamento e ocupação hoje existente bem como a necessidade de neles se reforçarem centralidades; irão "congelar" as poucas áreas ainda desocupadas nesses bairros e que poderiam ser usadas para melhor equipá-los de habitação, comércio, serviços, etc., bem como induzirão ao aumento da ocupação irregular. Faria mais sentido que a estes bairros "periféricos" fossem dadas regras de ocupação compatíveis com sua realidade de uso residencial de média densidade, e que viabilizem o surgimento e fortalecimento de sub-centros de comércio e serviços.

6

# Zonas de Desenvolvimento Regional Urbano - ZDRU

As zonas ZDRU correspondem majoritariamente ao(s) chamado(s) "distrito industrial" de Jundiaí onde hoje se verifica uma ocupação quase que exclusiva por indústrias e empresas de logística de grande e médio porte, conformando a grande concentração de produção industrial e de comercio atacadista do Município. Mas foram também incluídas na ZDRU faixas estreitas com largura irregular, distribuídas linearmente ao longo das principais rodovias que atravessam o Município (Anhanguera, Marechal Rondon, Jundiaí-Louveira) em seu perímetro urbano, estendendo-se no perímetro rural na forma de ZDRRs. Entendemos que as duas situações são bastante distintas para



estarem englobadas numa mesma classificação de zona. À "área do distrito" corresponde uma extensa região de ocupação bastante homogênea e relativamente bem delimitada e isolada de áreas com ocupação residencial por grandes vias, e fundos de vale vegetados; essa região tem necessidades específicas em termos de dimensionamento de lotes, necessidades viárias (pelo tráfego intenso de veículos de grande porte) e de situações potencialmente complexas em termos de impacto de vizinhança com outros usos. Já as faixas marginais às rodovias apresentam uma situação totalmente distinta: nelas já se verifica uma significativa mistura de usos, com forte presença do uso residencial denso, os lotes e glebas que as compõem são contíguos a ocupações residências estabelecidas e densas e a condição de acessibilidade a esses terrenos se dá através do sistema viário estrutural da cidade, especialmente pelas vias marginais às rodovias.

Com relação à região correspondente ao Distrito Industrial, é bastante estranho que os parâmetros de ocupação e parcelamento propostos sejam tão semelhantes aos das demais zonas. Faz sentido um CA máximo de 3 para o uso industrial de grande porte? um recuo frontal máximo obrigatório de 3 m que não pode ser usado para estacionamento? Recuo de fundo obrigatório de 3 m? permeabilidade visual de 50%? Esses parâmetros parecem direcionados a outro tipo de uso e sugerem a intenção de um mix de usos que é absolutamente indesejável num distrito industrial, tendo em vista o potencial de conflitos de vizinhança que podem ser gerados. Em todas as discussões sobre zoneamento as associações empresariais da indústria sistematicamente se manifestaram de forma contrária a normas que viabilizem e potencializem conflitos de uso e certamente mantêm essa posição.

Com relação às faixas de terrenos marginais às rodovias, as condições de acesso aos terrenos e o mix de usos já existente torna indesejável a presença do uso industrial de grande porte, que já é o uso predominante no território incluído em ZDRUs. Desta forma, é evidente que as duas situações — distrito industrial e faixas marginais às rodovias — não devem compor uma mesma classificação de zoneamento.

É questionável também o fato de as rodovias Jundiaí-Itatiba e João Cereser não terem tido seus terrenos marginais considerados como necessitando de um tratamento especial em termos de usos e ocupação do solo no seu trecho urbano (a totalidade da João Cereser e o trecho até o cruzamento do rio Jundiaí-Mirim no caso da Itaiba-Jundiaí). Conceitualmente a situação é a mesma que se verifica nas áreas marginais às demais rodovias, tendo inclusive sido criada uma faixa de ZDRR no trecho rural da Itatiba-Jundiaí da mesma forma que foi feito nas demais rodovias.

7

# Zonas de Desenvolvimento dos Corredores Urbanos - ZDCU

A proposta apresentada define 5 corredores com gabaritos máximos de 7 pavimentos (1 com 3 pavimentos, 1 com 5 pavimentos, 2 com 6 pavimentos e 1 com 7 pavimentos), 2 corredores com gabarito máximo de 12 pavimentos , 4 corredores com gabarito máximo de 15 pavimentos e 1



corredor com gabarito máximo de 24 pavimentos. Em todos eles o coeficiente básico e 1 e o máximo (a ser obtido com outorga) é 5.

Conforme já expusemos ao tratar das ZQBCs, simulações feitas verificaram a impossibilidade de nelas atingir o CA de 3 num gabarito de 3 pavimentos (que predominaria nessas zonas); assim sendo o CA máximo de 5 certamente não poderá ser atingido nos corredores com gabaritos inferiores a 6.

8

#### ZEIS-2

A proposta apresentada é de que em todas as áreas delimitadas como ZEIS-2 os proprietários deverão desenvolver exclusivamente empreendimentos habitacionais de interesse social, uma vez notificados para tal, sob pena de sobre eles recair cobrança progressiva de IPTU progressiva, seguida de possível desapropriação.

A experiência recente do Programa Minha Casa Minha Vida demonstrou que um empreendimento de habitação de interesse social só apresenta viabilidade econômica em terrenos de valor muito baixo e tendo de alguma forma uma participação do poder público para viabilizar infra-estrutura. Além disso, o fator mais determinante de viabilização é a oferta de crédito imobiliário com baixas taxas de juros.

Durante 25 anos vivemos no Brasil uma situação de escassez de recursos que ocasionou a paralização total do mercado legal de habitação econômica. Os recursos provenientes do FGTS que alimentaram uma retomada desse mercado nos últimos anos, voltaram a minguar com a recessão atual e seu aumento depende da retomada do crescimento econômico do país. Da parte do poder municipal também se mantém a escassez histórica de recursos para investimento em programas de habitação popular; ainda que no âmbito das proposições para o PD haja sugestão de algumas possíveis fontes adicionais de recursos, é impossível garantir que elas sejam suficientes para inverter esse quadro de escassez, especialmente num quadro de incertezas como o atual.

Dentro deste quadro, entendemos ser injusta e improdutiva a limitação de uso que se impõem aos terrenos que estão sendo classificados como ZEIS-2. Injusto para com os proprietários, pois enquanto não se apresentem condições reais de empreender (financiamento para execução e aquisição, aportes complementares em infraestrutura, etc) o patrimônio estará congelado e sujeito a custos crescentes de manutenção. Injusta para com a sociedade, pois enquanto não se viabilizarem as condições de financiamento e/ou subsídio, permanecerão sem função social propriedades localizadas em áreas dotadas de infraestrutura sustentada pela população. E improdutiva, pois não havendo condições de viabilização econômica, não haverá o que possa fazer esses empreendimentos tornarem-se realidade.



Nossa proposta é que se garanta que a obrigatoriedade de utilização dos terrenos em ZEIS-2 para empreendimentos de habitação de interesse social fique vinculado à real existência de condições de sua viabilização econômica. E que no caso de sua não existência, seja mantido o direito de o terreno voltar a se enquadrar nas condições de uso da zona em que se situa, podendo ser objeto de qualquer empreendimento que as atenda.

9

#### Outorga Onerosa

Quais os parâmetros para o cálculo do valor a ser cobrado pela Prefeitura no caso de utilização de outorga onerosa por parte do proprietário/empreendedor? Essa informação é essencial para verificar a viabilidade de empreendimentos utilizando esse instrumento.

10

## Transferência do Direito de Construir

Pelo exposto no documento entendemos que só é permitido transferir para ZRC, ZQBC, ZDCU e ZDR e entende-se que o potencial construtivo a ser transferido será medido em termos de coeficiente de aproveitamento acima do básico; mas não fica claro se ele poderia nestes casos ultrapassar o coeficiente máximo da zona para onde foi transferido.

Faz sentido prever a transferência para ZQBC se nesta zona o coeficiente básico é 3 e não há previsão de coeficiente máximo?

De qualquer forma, para haver viabilidade de que empreendimentos possam receber o potencial adicional é necessário que eles não tenham que se ater aos gabaritos máximos da zona, pois como já foi comentado, ocupações acima do CA básico raramente são viabilizadas com os limites de gabaritos máximos definidos na proposta apresentada.

Uma questão chave não está ainda definida: como será calculada a quantidade de potencial a ser transferido em cada tipo de caso (restrição imposta por tombamento, doação de área para fins de interesse público, etc.)? Como será incorporada a esse cálculo a diferença de valor dos terrenos de origem e destino do potencial por conta de localização, topografia, zoneamento, etc.?





# Operações Urbanas Consorciadas

Qual é o raciocínio estratégico para propor que a ZDRU seja uma das únicas 3 zonas onde serão possíveis as Operações Urbanas Consorciadas sendo ela predominantemente composta por ocupação industrial bastante consolidada e de grande porte? Há uma constatação de que essa zona necessita de projetos de intervenção urbana estrutural? Invertendo a questão: porque ela não é admitida na ZEEU onde todos os sistemas infraestruturais estão por ser feitos?

Como ficariam as obrigações de atendimento aos parâmetros de ocupação e parcelamento no âmbito das operações urbanas consorciadas? O atendimento a eles continuam sendo exigido? Ou, em outras palavras, quais os benefícios/incentivos que a iniciativa privada teria para investir numa operação urbana consorciada?

Márcio Antonio Vioti BG. 13.944.731-SSP/SP