

GRUPO DE EMPREENDEDORES E EMPRESÁRIOS DE ARAÇATUBA.

Ref. PROPOSTA DE ALTERAÇÕES NA MINUTA DO PLANO DIRETOR DO MUNICÍPIO DE ARAÇATUBA-SP.

Considerando:

- a) Que a Constituição Federal prevê uma política urbana no artigo 182, como parte da Ordem Econômica e Financeira, refletindo assim uma preocupação permanente no desenvolvimento econômico do país;
- b) Que a própria Lei nº 10.257/2001 (Estatuto da Cidade) estabeleceu normas de ordem pública e interesse social que regulam o uso da propriedade urbana em prol do bem coletivo, da segurança e do "bem estar" dos cidadãos;
- c) Que as cidades devem compor uma política urbana com objetivo de ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e da propriedade urbana, sempre pensando no melhor desenvolvimento social e econômico dos cidadãos;
- d) Que os estudos sobre o novo plano diretor da cidade de Araçatuba precisam, mediante diretrizes gerais não obstar a função social da propriedade e, sim, atuar em consonância com o melhor desenvolvimento sustentável da cidade;
- e) Que as diretrizes impostas na proposta do plano diretor devem possuir plena compatibilidade com o empreendedorismo urbano no qual propicia todo o fomento da economia e melhores condições de emprego e dignidade à pessoa humana.
- f) Que o Estatuto das Cidades determina que a política urbana deva ser realizada sob uma gestão democrática, garantida a participação da população e de associações representativas dos vários setores da economia:

Passam a propor, como principais interessados na continuidade do desenvolvimento imobiliário, econômico e social, além de representar a conjunção dos interesses individuais e coletivos quanto ao desenvolvimento urbano sustentável, as alterações pertinentes conforme as seguintes propostas:

ARTIGO 85. (ZONEAMENTO E PARÂMETROS PARA PARCELAMENTO)

PROPOSTA 1: - Alteração de denominação de Áreas Verdes para áreas permeáveis, conforme legislação ambiental estadual, a qual contempla tanto as áreas verdes como os sistemas de lazer, pois de acordo com a constituição estadual essas áreas podem ter tratamentos distintos.

PROPOSTA 2: Alteração de lote mínimo R1 (UNIFAMILIAR) para 200m² para todo o município visto que a legislação vigente já apresenta essa realidade e a mesma teve ótima aceitação e adaptação da sociedade,

PROPOSTA DE ALTERAÇÕES NA MINUTA DO PLANO DIRETOR DO MUNICÍPIO DE ARAÇATUBA-SP

garantindo um acesso a maior parte da população na aquisição de lotes em empreendimentos novos. Tal permissão abre um leque de possibilidades de empreendimentos nos quais cada empreendedor trará o seu atrativo comercial diferenciado para atrair o seu público alvo.

PROPOSTA 3: Manter a exigência de área permeáveis em no mínimo 20% para todos os zoneamentos, visto que a diminuição só é permitida em AEIS conforme SIMA 80 e o seu aumento para 25% de áreas permeáveis na Zona Controlada Sul, implicará diretamente no encarecimento do valor do lote e a dificuldade de aquisição dos mesmo para maior parte da população. As áreas que merecem atenção especial quanto a proteção ambiental já são contempladas com uma legislação vigente – Lei 7052/2008 e suas alegações já prevê medidas que diminuem o impacto nessa região, tais como taxa máxima de ocupação dos lotes, recuos obrigatórios, necessidade de contenção das águas pluviais do empreendimento e faixa de percolação nas margens dos córregos e ribeirões. Portanto o aumento da exigência das áreas verdes e de lazer não se justificam para todo esse zoneamento.

PROPOSTA 4: Caso o município entenda ser constitucional a implantação de exigência de áreas patrimoniais nos novos parcelamentos do solo manter a somatória entre as áreas institucionais e áreas patrimoniais em no máximo 5%, visto que a legislação federal 6766 permite que essa porcentagem seja determinada em cada município de acordo com a sua necessidade. O aumento da exigência dessa área patrimonial excedente aos 5% de área institucional não tem justificativa para o município visto que o mesmo apresenta muitas áreas institucionais ociosas e sem equipamentos públicos para a sociedade espalhadas por todo o território urbano.

ARTIGO 91: (LOTEAMENTO DE ACESSO CONTROLADO)

PROPOSTA : **RETIRAR** a exigência de áreas permeáveis (áreas verdes/ sistema de lazer) mínimas fora do limite do cercamento, pois a finalidade das áreas permeáveis além de garantir o abastecimento de lençóis freáticos, é trazer conforto térmico e melhor qualidade de vida aos moradores dos futuros empreendimentos, portanto não há justificativa para privar o morador de loteamento de acesso controlado a esse bem. Caso o empreendimento tenha parte da sua proposta com acesso controlado e parte aberto, cabe ao empreendedor verificar sua proporcionalidade e destinar qualidade de vida igual aos seus dois públicos alvos. Tal exigência de 50% das áreas verdes externas ao empreendimento se tornam inviáveis em locais providos de muitos córregos e nascentes podendo diminuir potencialmente o aproveitamento de alguns terrenos no município e inviabilizar o seu parcelamento.

ARTIGO 142: (CONTRA PARTIDA DOS EMPREENDIMENTOS)

PROPOSTA : VETAR TODO O ARTIGO. A redação do artigo abre um leque enorme de possibilidades de exigências por parte da PREFEITURA MUNICIPAL DE ARAÇATUBA mediante a aprovação de novos empreendimentos no município. A redação não traz parâmetros nem proporcionalidade para que possa ser aplicado em igualdade para todos os empreendimentos fazendo a política pública poder ter pesos e medidas divergentes de acordo com interesses particularidades, tal ação vai contra o princípio da Administração Pública a qual deve assegurar igualdade de direitos a todos os interessados em investir no município, abrindo precedente para desvio de verbas públicas. O princípio da legalidade é certamente a diretriz básica para a conduta dos agentes da Administração, desta maneira qualquer exigência realizada pela administração pública deve ser prevista claramente em lei, sem deixar abertura para o autoritarismo, bem como para qualquer tendência personalista do administrador público.

Todo empreendedor tem consciência do dever de implantar empreendimentos e minimizar os impactos ruins que o mesmo trouxer para o município, porém novos empreendimentos trazem novas fontes de renda para o município através de impostos de toda natureza (matéria-prima, mão de obra, IPTU), sendo dever da municipalidade devolver parte desses impostos em obras públicas que tragam melhorias para população. Vale salientar que tal iniciativa diminui o interesse privado em investir no município, trazendo muita insegurança no setor imobiliário e vai contra a obrigação do mesmo em garantir o desenvolvimento e crescimento da cidade.

SEÇÃO 1

DA UTILIZAÇÃO, DA EDIFICAÇÃO E DO PARCELAMENTO COMPULSÓRIO

PROPOSTA: VETAR TODA A SEÇÃO E DEMAIS ARTIGOS QUE TRATEM DESSA MATÉRIA

A edificação e parcelamento compulsório são justificados mediante situações isoladas e no qual o local esteja comprometido com invasões, trazendo prejuízos para a população local e visando sempre à satisfação da coletividade. Tal medida deverá ser tomada com incentivos administrativos e regulamentação dos instrumentos de política fundiária ou na definição de políticas e medidas voltadas para promover a democratização do acesso à terra urbanizada e bem localizada, devendo ser previstas em pequenas regiões e com planos de ações de longo prazo.

A proposta feita induz o parcelamento e a edificação de grande parte da área urbana do município, prevendo medidas de aumento de impostos e tomada de propriedade pela municipalidade sem mencionar qualquer incentivo por parte da administração pública. Tal proposta é uma ameaça ao direito de propriedade previsto na Constituição Federal e levará ao caos imobiliário instalado perante a lei da oferta e procura, levando a diminuição dos valores para concorrência de mercado, além do elevado valor pago na mão e obra, a

PROPOSTA DE ALTERAÇÕES NA MINUTA DO PLANO DIRETOR DO MUNICÍPIO DE ARAÇATUBA-SP

qual será escassa no município, levando vários empreendedores a falência e o município ao caos total.

ARTIGO 117

PROPOSTA: REVER OS PARÂMETROS DE CAB E CAM (COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO BÁSICO E MÁXIMO) PROPOSTO PARA O MUNICÍPIO

O conceito do coeficiente de aproveitamento -CA foi elaborado para proporcionar uma qualidade de vida melhor para a vida urbana em determinadas localidades, onde ele vem com o objetivo de descentralização, diminuição de tráfego e problemas com a mobilidade urbana, falta de infraestrutura básica de água e esgoto para grandes verticalizações, garantindo o mínimo de ambiente aberto e luz solar e incentivando o desenvolvimento de outras regiões do município. Porém o coeficiente proposto para regiões do município vai contra esse conceito onde a proposta permite coeficientes maiores nas regiões centrais Z1 e Z2 e coeficientes menores nas zonas Z3, Z4 e Z5, regiões essa em grande desenvolvimento e com propostas de parcelamentos planejados para verticalização, com infraestrutura adequada e probabilidade de mercado para tal. Esses fatores propostos não permitiram que os empreendimentos tenham as economias em escala esperada e levarão um aumento ainda maior no valor de oferta dos produtos imobiliários para a população, causando um efeito negativo no desenvolvimento da cidade.

Conforme levantamento de alguns dos condôminos verticais da cidade, consegue se verificar que os coeficientes propostos impossibilitariam todos esses empreendimentos nas zonas Z3, Z4 e Z5 e metade desses não poderiam ser construídos em nenhuma parte do município.

<p>- Ed. Golden . Constroen 329,78 m² de área privativa 19 andares + cobertura duplex . 2 por andar 700 m² laje aproximadamente Área terreno: aproximadamente 2.300,00 m² Localização: Praça João Pessoa - Centro</p> <p>CA: 3,28 (APROXIMADAMENTE)</p>	<p>- Ed. O Guarani . Constroen 298,95 m² de área privativa 17 andares + cobertura . 2 por andar 651m² laje aproximadamente Área terreno: aproximadamente 2.500,00 m² Localização: Carlos Gomes – Centro</p> <p>CA: 4 (aproximadamente)</p>
<p>- Ed. Opus One. Tarraf apartamentos de até 100 m² 22 andares . 4 por andar 400 m² laje aproximadamente Área terreno: aproximadamente 1.700,00 m² Localização: Rua Arlindo Floriano de Oliveira, 201 PO BARRIAU</p> <p>CA: 5 aproximadamente</p>	<p>- Ed. Diamante de Gould . Conscape 171,82 m² de área privativa 25 andares . 4 por andar 745 m² laje aproximadamente Área terreno: aproximadamente 5.000,00 m² Localização: Rua Arlindo Floriano de Oliveira, 201, PO BARRIAU</p> <p>CA: 6,7 aproximadamente</p>

PROPOSTA DE ALTERAÇÕES NA MINUTA DO PLANO DIRETOR DO MUNICÍPIO DE ARAÇATUBA-SP

- Ed. Fenix . Conscape 141,70 m ² de área privativa 20 andares . 4 por andar 800 m ² laje aproximadamente Área terreno: aproximadamente 2.800,00 m ² Localização: Rua Washington Luís, 190, VL São Paulo CA: 3,5 aproximadamente	- Ed. Albatroz . Conscape 187,82 m ² de área privativa 15 andares . 2 por andar 520 m ² laje aproximadamente Área terreno: aproximadamente 1.700,00 m ² Localização: Rua Presidente Bernardes, 475, VL Sto. Antônio CA: 3,3 aproximadamente
--	---

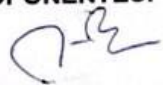
Porém propõem-se que o CAB (coeficiente de aproveitamento básico) seja no mínimo 2 e que o CAM (coeficiente de aproveitamento máximo) tenha valores máximos de 5 podendo chegar até a 7, caso atendam 5 dos Instrumentos de Incentivo Urbanístico propostos, principalmente nas Zonas de Ocupação Controlada. Salientamos ainda que o município já conta com grande parte do município dentro da Área Horizontal Interna de proteção ao aeroporto, a qual já delimita as alturas de edificações.

ALTERAÇÃO DA TAXA DE OCUPAÇÃO DOS LOTES (TO) PARAS
ÁREAS ESPECIAIS DE INTERESSE AMBIENTAL

PROPOSTA: Alterar a taxa de ocupação dos lotes na base de 80%, visto que já existe várias restrições quanto a recuos obrigatórios, faixas de proteção ao longo das APPs, obrigatoriedade de lagoas de retenção de águas pluviais a qual não pode mais ser instaladas dentro do percentual de áreas permeáveis (de acordo com as exigências estaduais).

Encerramento: São essas as propostas de melhoria da Lei do Plano Diretor, o qual, segundo sistemática de desenvolvimento social, deve ser um instrumento básico de política de desenvolvimento e de expansão urbana, e não ao contrário, como ato normativo de estagnação de crescimento sustentável.

PROPONENTES:



JAMIL BUCHALLA
CPF nº 012.629.128-49


JARRIER BELMONTE SILVA
CPF Nº 212.780.448-17


AMIR EDUARDO MANSOUR
CPF Nº 136.981.628-65

JOÃO ABDALLA NETO
CPF: 057.708.318-04


JEAN BELMONTE SILVA
CPF Nº 213.684.808-96


PAULO CÉSAR RIBEIRO GUERRA
CPF Nº 023.763.208-01

PROPOSTA DE ALTERAÇÕES NA MINUTA DO PLANO DIRETOR DO MUNICÍPIO DE ARAÇATUBA-SP

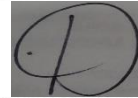
VALMIR JOSÉ COSTA
CPF nº 253.032.938-90

IGOR SERRANTE
ZANINOTO:220569
99897

Assinado de forma digital por
IGOR SERRANTE
ZANINOTO:22056999897
Dados: 2022.08.17 18:35:47
-03'00"

IGOR SERRANTE ZANINOTO
CPF nº 220.569.998-97

NATALÍCIO CHAVES DA SILVA JR
CPF nº 050.565.808-99



MARCELO SERRANTE ZANINOTO
CPF Nº119.850.998-88

MARIO BRANDINI JUNIOR
CPF Nº 023.787.358-39

missouza
MICHELLE CRISTINE DE O. E SOUZA
CPF Nº 250.751.978-92

Paoliello
SERGIO GOTTARDI PAOLIELLO
CPF Nº 023.701.848-92

Paoliello
ROBERTO GOTTARDI PAOLIELLO
CPF Nº 023.688.348-85

Fernando Nassif Pacca
FERNANDO NASSIF PACCA
CPF Nº 007.518.518-09

Prado
RICARDO PERUZZO DO PRADO
CPF Nº 377.578.518-31

FRANCISCO HAROLDO DO PRADO
CPF Nº 496.738.588-53

Prado
SEBASTIÃO MAURO DO PRADO
CPF Nº 704.863.018-34

RAPHAEL MANZIM
CPF Nº 397.166.258-71

JAIRO ABDO
CPF Nº 802.981.928-53

JOSE AUGUSTO CALIL OTOBONI
CPF Nº 158.106.108-03

Diego Alves e Silva
DIEGO ALVES E SILVA
CPF: 368 623 028 33 6

fs

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]