

PROPOSTA

Para incentivar o uso misto no mesmo lote o PDE estabeleceu em seu Artigo 80, inciso V, o benefício de 20% de área construída não computável destinada aos usos não residenciais nR nos empreendimentos de uso misto e nos EHIS localizados nas áreas de influência dos eixos. Esse benefício foi posteriormente regulamentado pelo Artigo 62, nos incisos VIII e X, da LPUOS.

No entanto, o instrumento vem sendo subvertido no ato do licenciamento de empreendimentos. Na prática, o que verificamos é que muitos projetos se utilizaram desse incentivo para produzir mais unidades residenciais a partir da aprovação dentro do grupo de atividade nR1-12: serviços de hospedagem ou moradia. Embora essa categoria de uso também englobe as atividades comerciais de hotéis de turismo, que são efetivamente um uso não residencial, muitos empreendimentos consideraram unidades aprovadas com esse uso e que, posteriormente, foram comercializadas sem diferenciação das de uso residencial, compartilhando, inclusive, áreas de uso comum como portaria e lazer.

Embora tenha aumentado consideravelmente o número de empreendimentos licenciados de uso misto nos eixos, verificamos que a participação dessa porção do território no total de empregos formais no município indicador só diminuiu desde a aprovação do PDE. Não conseguimos saber qual a influência dos apartamentos nR nesse indicador, pois os grupos de atividades considerados no uso misto não aparecem nos relatórios. De qualquer forma, vale levantar a hipótese de que a subversão do benefício de 20% nR contribui de alguma forma para que o objetivo de estimular o uso misto nos eixos não seja alcançado. Isso porque, na prática, estão sendo produzidas mais unidades residenciais, sem a instalação de usos efetivamente não residenciais.

Sendo assim, identificamos a necessidade de que sejam determinados quais usos não residenciais configuram o uso misto, com exclusão dos apartamentos nR (geralmente destinados à locação residencial de curta temporada) do grupo de atividade nR1-12.

ANEXO 1 – EXEMPLO DE EMPREENDIMENTO COM UNIDADES RESIDENCIAIS NR

