

Quanto ao objetivo estratégico do PDE disposto no *Título I, Capítulo II, Art. 7º e Inciso III*), “reduzir a necessidade de deslocamento, equilibrando a relação entre os locais de emprego e de moradia”, a temática da mobilidade que sempre foi um tema sensível a medida que o tráfego foi se tornando caótico em nossa cidade é sabiamente assertiva, sem dúvida, umas das prioridades no PDE, contudo o mercado imobiliário e construção civil interpretou tal Diretriz de forma equivocada ou no mínimo desequilibrada, concentrando seus empreendimentos no centro expandido com a justificativa de criar mais ofertas de trabalho, ao passo que o adensamento/aglomeração incentivada (o que inclusive contraria um dos objetivos estratégicos do *Título I, Capítulo II, Art. 7º e Inciso I*), fora supostamente no local de maior infraestrutura, justificando gerar tal aproximação.

Proliferaram imóveis não residenciais procurando se utilizarem dos Zoneamentos de Corredores, em grande parte lindeiros as áreas estritamente residenciais (estas que são inferiores a 6% do total dos zoneamentos), ocorrendo incompatibilidades entre zonas tão díspares exemplo: ZCOR-3 lindeira a uma ZER-1 ou até mesmo uma ZOE divisa com ZCOR-1, preocupação expressa pelo PDE a ser evitada no *Título I Capítulo II, Art. 6º, XIII e alínea a*), ao final criou-se um movimento contrário, uma valorização do m2, próximas dos Zoneamentos de Corredores e dos Eixos, que se tornaram altamente rentáveis ao setor imobiliário e construção civil, com a evasão de oferta de imóveis residenciais, e estimulando o processo de gentrificação.

A proposta para corrigir a questão seria seguindo a própria Diretriz do PDE, mas na direção oposta, implementar infraestrutura urbana nas áreas já adensadas e periféricas, através de obras estruturais que atinjam áreas carentes ou menos providas do município, dessa forma, ao invés de aproximar o local de moradia ao trabalho, poderiam estimular políticas urbanas para que os investimentos possam gerar postos de trabalho próximos nas já existentes regiões mais adensadas com oferta de imóveis residenciais, que por enquanto ainda possuem baixo custo de aquisição.

E como proposta adicional em relação às incompatibilidades entre zonas mencionadas acima, sugiro que o PDE defina um artigo regulamentando aos lotes que: façam divisa, sejam lindeiros (vizinhos) ou face a face, por um zoneamento diferente, que se prevaleça os Padrões de Incomodidade do Zoneamento mais restritivo, conforme Quadro 4B, Lei 16.402/16. E que se utilize um escalonamento gradual de Zoneamentos para que não haja incompatibilidade entre os diversos usos permitidos por Zona.