

Esse assunto é descrito no artigo 64 da Lei 16.402/16, mas o Plano Diretor pode intervir nesta revisão.

Minha proposta é que acabe com as restrições de Gabarito para os imóveis próximos de vilas e ruas sem saída com menos de 10 metros de largura.

1º Argumento: Porque as casas de vilas e ruas sem saídas têm este "privilegio" e as unidades residenciais em quadras normais não têm? Tem vários terrenos na cidade que estão entre prédios e não possuem uma diretriz distorcida para protegê-las.

2º Argumento: Se a justificativa do 1º argumento estiver ligada a Iluminação e ventilação, o gabarito não é o problema. O problema é a fórmula de recuo e cálculo para insolação e ventilação. Estou mencionando um fator que afeta TODOS não somente as casas de vilas e ruas sem saída, mas outras residências próximas a prédios.

3º Argumento: Antigamente a restrição de gabarito para vila era de 15m de Gabarito. Atualmente, para zonas situadas no eixo o gabarito passa a ser de 28m conforme artigo 64 da Lei 16.402/16 e para ZEIS não há mais restrições de gabarito para lotes situados próximos a vilas e ruas sem saída conforme (item d, do inciso II, do art. 13, do Decreto 59.885/20). Qual o critério? Porque prejudicar as outras zonas não permitindo a elas que mantenham o gabarito original?

4º Argumento: Se mesmo assim, com todos os argumentos manifestados optarem por manter essa restrição, entendo que toda construção nova de vila deveria ter a anuência dos proprietários dentro da envoltória estipulada para restrição do gabarito.

5º Argumento: A prefeitura não tem controle sobre as novas vilas, a ponto de restringir gabarito. Perguntem a eles quais são os dados utilizados para identificar as vilas e analisem se as atuais vilas se encaixam nesses métodos. (O MOC é antigo, as quadras fiscais desatualizadas e as Passagens - PS não indicam todas as vilas).