

## **COORDENADORIA DE DESENVOLVIMENTO URBANO - COURB CÉLULA DE NORMATIZAÇÃO – CENOR**

**Relatório nº 03/2015 - CENOR/ CPPD**

**Processo nº: DIVERSOS**

**Assunto: REGULARIZAÇÃO DE OBRA CONSTRUÍDA**

**Interessado: SEUMA - COURB - CENOR.**

**Bairro: DIVERSOS**

---

### **1. CONSIDERAÇÕES INICIAIS**

A lei nº 10.334/2015 - Regularização de Edificações Construídas possibilita a legalização de obras construídas e atividades instaladas no período que define. Diante desta possibilidade a SEUMA recepcionou uma demanda considerável de processos afins, o que gerou a necessidade de revisão de alguns critérios e parâmetros, já estabelecidos anteriormente, relacionados à tramitação de processos em geral.

A Lei de Uso e Ocupação do Solo - LUOS (Lei nº 7.987/96) disciplina em seu Art. 32 que as atividades classificadas como Indústrias Inadequadas ao Meio Urbano - II constituem-se Projeto Especial e tem sua implantação restrita a Áreas Industriais. Entretanto, conforme determina o seu Parágrafo Único (alterado pelo Art. 4º da Lei nº 8.603/2001), esta localização poderá ocorrer excepcionalmente fora de Áreas Industriais, desde que tenha parecer autorizativo referendado pela Comissão permanente de Avaliação do Plano Diretor - CPPD. Esta possibilidade se ampara, também, no Art. 317 da Lei Complementar nº 062/2009- Plano Diretor Participativo (PDP).

A CPPD, em sua 49ª Assembleia, realizada em 23.04.2008, deliberou que para as solicitações de instalação de Indústrias Inadequadas ao Meio Urbano, fora de áreas Industriais, submetidas àquele colegiado, é indispensável que as instalações prediais destas indústrias, além de receberem parecer ambiental favorável a sua implantação, estejam regularmente edificadas e atendam aos parâmetros relacionados a recuos, taxas de permeabilidade e índice de aproveitamento da zona em que se encontram.

### **2. PROPOSIÇÃO DA CENOR**

Após análises realizadas em alguns processos em tramitação nesta SEUMA, entendemos que, com a possibilidade de regularização de edificações, as deficiências verificadas relacionadas à taxa de ocupação ou de permeabilidade, índice de aproveitamento ou recuos, com as compensações definidas na forma prevista pela Lei nº 10.334/2015, não poderá ser objeto de impedimento para tramitação e/ou liberação do pleito junto a CPPD.





Desta forma entendemos, também, que os casos relacionados à regularização de indústrias classificadas como Inadequadas ao Meio Urbano - II, localizadas fora de Áreas Industriais, amparadas pela referida Lei nº 10.334/2015 (Regularização de Edificações), possam ser submetidas à CPPD, para decisão quanto a sua adequabilidade.

É oportuno informar que o período de abrangência da Lei nº 10.334/2015, se estenderá até início de abril de 2016, o que define que qualquer concessão dada sobre os aspectos aqui abordados também se limitarão a processos formalizados em igual período.

### 3. APLICAÇÃO DA LEI Nº 10344/2015

Dentre os vários processos em tramitação requerendo a sua regularização com base na Lei nº 10.334/2015, temos o Processo nº 7639/2015-SEUMA o qual detalhamos a seguir:

*Processo Nº 7.639/2015 - SEUMA.*

*Interessado: PLAVINORTE TINTAS PLAVIL DO NORDESTE LTDA.*

*Assunto: REGULARIZAÇÃO DE EDIFICAÇÕES.*

*Atividade: FABRICAÇÃO DE TINTAS, VERNIZES, ESMALTES E LACAS.*

*Endereço: RUA CRISANTO ARRUDA, 655 - Bairro PASSARE.*

*Zoneamento: Zona de Requalificação Urbana - ZRU.2.*

Após análise realizada pela Célula de Licenciamento para Construção - CECON e Pela Comissão Especial de Regularização (Estabelecida pelo Art. 8º da Lei nº 10.334/2015) constata-se que as instalações em pauta apresentam os parâmetros de ocupação abaixo:

- Taxa de permeabilidade: Exigida = 30,00%, Existente = 76,37%;
- Taxa de ocupação: Exigida = 60,00%, Existente = 23,63%;
- Índice de aproveitamento: Exigido = 1,50%, Existente = 0,24;
- Recuos laterais e de fundo: Atendidos;
- Recuo frontal: Rua Crisanto Arruda - Exigido = 10,00m, **Existente = 4,50m**;  
Rua Amâncio Pereira - Exigido = 10,00m, **Existente = 4,45m**.

No tocante a deficiência dos recuos frontais, é informado que incide sobre os mesmos, edificações que totalizam uma área de **105,52m<sup>2</sup>** pela Rua Crisanto Arruda e de **66,60m<sup>2</sup>** pela Rua Amâncio Pereira, áreas estas que, de acordo com a Lei nº 10.334/2015, serão o objeto de negociação na reparação das deficiências de recuos.

É constatado que todos os outros parâmetros de ocupação estipulados em lei são atendidos e que as divergências existentes e relacionadas à postura podem ser reparadas, inclusive concomitantemente com a tramitação deste Processo.





Como o assunto recebeu parecer favorável quanto às questões ambientais e da Comissão Especial de Regularização, desde que concluída a definição de valores e negociação das medidas mitigadoras, estas instalações seriam passíveis de regularização mediante análise e deliberação da CPPD, por se tratar de deficiência de recuo.

#### **4. CONCLUSÃO**

Diante dos argumentos apresentados neste Relatório referentes à Deliberação da 49ª Assembleia da CPPD e relacionada à aprovação de Indústrias Inadequadas ao Meio Urbano, fora de Áreas Industriais.

Constatado que o entendimento da CENOR, desde recepcionado por esta CPPD, perdurará somente durante a vigência da Lei nº 10.334/2015 (abril de 2016) e se aplicará somente as indústrias já edificadas.

E, como forma de viabilizar a expectativa da SEUMA em dar agilidade à tramitação dos processos de regularização de edificações e constatado que as instalações referentes ao Processo nº 7.639/2015 - SEUMA (demonstradas neste Relatório) apresentam discordâncias com a LUOS e Código de Obras e Postura que podem ser reparadas e compensadas nos moldes previstos pela Lei nº 10.334/2015.

Concluimos submetemos para análise e deliberação desta CPPD o que se segue:

1- Submeter a esta CPPD os casos de regularização de edificações industriais deliberados na sua 49ª Assembleia e passíveis de deferimento desde que analisados pela Comissão Especial de Regularização e recepcionados pela Lei nº 10.334/2015.

2- Aprovar a regularização das instalações do Processo nº 7.639/2015 - SEUMA, na forma apresentada neste Relatório.

