

## **CÉLULA DE NEGÓCIOS URBANOS – CENUR**

**RELATÓRIO Nº 01/2018**

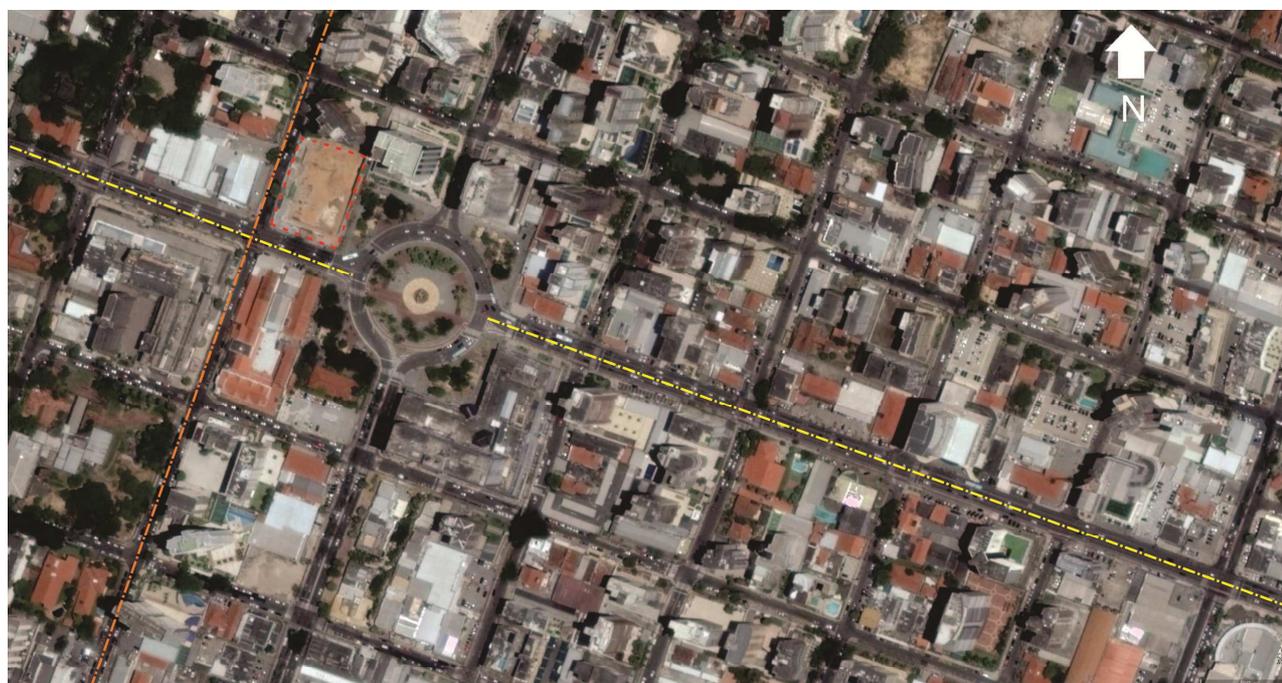
**PROCESSO Nº 10127/2017 - SEUMA**

**ASSUNTO: A.O.P. PARA OUTORGA ONEROSA DE ALTERAÇÃO DE USO**

**INTERESSADO: DIAGONAL EMPREENDIMENTOS E ENGENHARIA LTDA**

### **1. CONSIDERAÇÕES INICIAIS**

O processo trata da Análise de Orientação Prévia para aplicação do instrumento de Outorga Onerosa de Alteração de Uso, em edificação destinada à atividade residencial multifamiliar sito à rua Visconde de Mauá, nº 777, esquina com Av. Dom Luis, bairro Meireles. O empreendimento possui área de construção computável de 11.177,72m<sup>2</sup> e pleiteia a concessão de parâmetros urbanísticos superiores aos determinados por legislação, Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo (Lei nº 236/2017) e Plano Diretor Participativo (Lei nº 062/2009), através do pagamento da outorga onerosa da alteração de uso, objeto das Leis nº10.335/2015 e 10.431/2015.



**LEGENDA:**

- AV. DOM LUIS
- RUA VISCONDE DE MAUÁ
- IMÓVEL EM ESTUDO

Imagem 01 – Localização do empreendimento/Fonte: Google Earth editado



## COORDENADORIA DE DESENVOLVIMENTO URBANO – COURB/SEUMA

### 2. ANÁLISE

#### 2.1. ATIVIDADE

Em conformidade com a Lei de Uso e Ocupação do Solo - Lei nº 236/2017, Anexo 5, o empreendimento enquadra-se nos Grupo e Subgrupo Residencial (R), código 00.00.04, Classe 2.

Por se tratar de edificação residencial multifamiliar com área de construção computável superior a 10.000,00m<sup>2</sup>, o imóvel, para fins de aplicação da Lei nº10.431/2015, que dispõe sobre a Outorga Onerosa de Alteração de Uso, de acordo com o artigo 2 - parágrafo 6, é considerado equipamento gerador de impacto e, portanto, equiparado aos Projetos Especiais.

#### 2.2. ZONEAMENTO E SISTEMA VIÁRIO

A atividade em pleito está inserida, e adequada, concomitantemente, conforme Plano Diretor Participativo – Lei nº 062/2009 e Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo – Lei nº 236/2017, nas Zona de Ocupação Consolidada – ZOC e Zona Especial de Dinamização Urbanística e Socioeconômica – ZEDUS ALDEOTA, respectivamente.

No que concerne ao Sistema Viário, as vias para as quais o terreno faz frente estão classificadas, de acordo com a Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo, da seguinte forma:

- Rua Visconde de Mauá – VIA LOCAL
- Avenida Dom Luis – ARTERIAL I

Sobre essa classificação, segue o exposto em TABELA 8.1 da lei supracitada, que estabelece a adequabilidade da atividade à via e os recuos que deverão ser obedecidos:

VIA LOCAL				VIA ARTERIAL I			
USO	RECUOS MÍNIMOS (m)			USO	RECUOS MÍNIMOS (m)		
	FT	LT	FD		FT	LT	FD
ADEQUADO	5	3	3	ADEQUADO	5	3	3



## COORDENADORIA DE DESENVOLVIMENTO URBANO – COURB/SEUMA

### 2.3. PARÂMETROS URBANÍSTICOS

ÁREA DO TERRENO (m <sup>2</sup> ) - 3.332,02m <sup>2</sup>					
ÁREA CONSTRUÍDA(m <sup>2</sup> ) - 24.275,56m <sup>2</sup>					
ÁREA CONSTRUÍDA COMPUTÁVEL(m <sup>2</sup> ) - 11.177,72m <sup>2</sup>					
QUANTO AO USO E OCUPAÇÃO DO SOLO					
PARÂMETROS		ZOC	ZEDUS	PROPOSTO	OUTORGANDO
ÍNDICE DE APROVEITAMENTO	MÍNIMO	0,2	0,20	-	-
	BÁSICO	2,5	2,5	-	-
	MÁXIMO	2,5	4,00	3,35	0,85
TAXA DE PERMEABILIDADE		30%	30%	31,58%	-
TAXA DE OCUPAÇÃO		60%	60%	22,46%	-
TAXA DE OCUPAÇÃO DO SUBSOLO		60%	60%	60%	-
ALTURA MÁXIMA		72m	95m	112,30m	17,30m
FRAÇÃO DO LOTE		30	30	-	-
Nº DE UNIDADES PERMITIDAS		111 UN.	111 UN.	32 UN.	-
QUANTO AO PARCELAMENTO DO SOLO					
PARÂMETROS		PERMITIDO		PROPOSTO	OUTORGANDO
RECUOS	FRENTE.25/MINIMO	13,35m/5,00m		16,54m e 17,23m	-
	LATERAL.25/MINIMO	11,35m/3,00m		22,40m	-
	FUNDO.25/MINIMO	11,35m/3,00m		-	-

Conforme exposto na tabela acima, será objeto de contrapartida, através do instrumento:

- Outorga Onerosa de Alteração de Uso, o seguinte parâmetro:

- Altura máxima da edificação

- Outorga Onerosa de Direito de Construir, o seguinte parâmetro:

- Índice de Aproveitamento

## COORDENADORIA DE DESENVOLVIMENTO URBANO – COURB/SEUMA

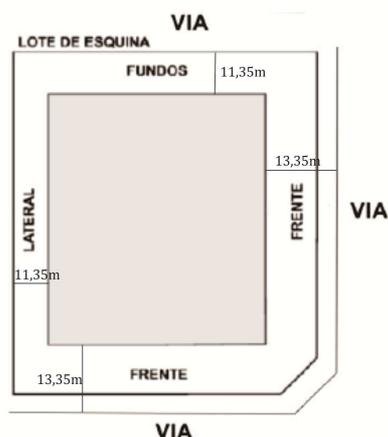


Imagem 02 – Recuos permitidos/Fonte: Base Anexo 3.7 da LUOS editada

### 2.4. LEI DA OUTORGA ONEROSA DE ALTERAÇÃO DO USO

Em conformidade com as leis que dispõem sobre a Outorga Onerosa de alteração de Uso, Lei nº 10.335, de 01 de abril de 2015 e Lei nº 10.431, de 22 de dezembro de 2015:

**Art. 2º** - A outorga onerosa de alteração de uso, prevista no art. 222 da Lei Complementar nº 0062, de 02 de fevereiro de 2009, Plano Diretor Participativo (PDP), e no art. 163 (*art. 181 da lei nº 236/2017*) da Lei nº 7.987, de 23 de dezembro de 2006, Lei de Uso e Ocupação do Solo (LUOS), **constitui-se em pagamento de valor monetário para os imóveis enquadrados nas seguintes situações:**

- a) os empreendimentos públicos ou privados de que tratam os arts. 160 e 161 da LUOS (*arts. 170 e 173 da lei nº 236/2017*);
- b) as atividades de que trata o art. 164 da LUOS (*art. 172 da lei nº 236/2017*)
- c) as atividades de que trata o art. 196 e os incisos I e II do art. 197 do Plano Diretor Participativo (PDP)

§ 1º - Considera-se alteração de uso a mudança dos índices urbanos na implantação das atividades, nos termos previstos nos arts. 18, 19 e 20 da LUOS.

§ 2º - Considera-se também alteração de uso a inclusão de um novo uso ou tipo de atividade não previsto para a unidade imobiliária, mantendo-se o uso previsto nas normas de edificação, uso e gabarito vigentes.

§ 3º - Em qualquer das situações, se a desconformidade com a legislação de uso e ocupação do solo se restringir à autorização de construir acima do coeficiente básico, o pagamento de contrapartida pelo beneficiário será calculado de acordo com o disposto no art. 220 do PDP.



## **COORDENADORIA DE DESENVOLVIMENTO URBANO – COURB/SEUMA**

§ 4º - Só será admitida a alteração de uso na Macrozona de Ocupação Urbana definida no PDP, observados os objetivos da mesma.

§ 5º - Excepcionalmente, desde que analisados pela Secretaria Municipal do Urbanismo e Meio ambiente – SEUMA e aprovado pelo Conselho Municipal de Meio Ambiente – COMAM, poderá ser admitida a alteração de uso nos empreendimentos classificados como projetos especiais, localizados na Macrozona de Proteção Ambiental, e, inseridos na Zona de Interesse Ambiental (ZIA) e Zona de Recuperação (ZRA).

§ 6º - Para fins de aplicação desta Lei, no que concerne ao mencionado na alínea "c" deste artigo, passam a ser consideradas também empreendimento gerador de impacto as edificações de uso residencial com área de construção computável igual ou superior a 10.000m<sup>2</sup> (dez mil metros quadrados), conforme disposto no art. 197, inciso II, da Lei Complementar nº 0062, de 02 de fevereiro de 2009

### **3. CONCLUSÃO**

Diante do exposto, encaminhamos projeto de Residencial Multifamiliar para que seja submetido à Comissão Permanente de Avaliação do Plano Diretor – CPPD para análise e deliberação.