

CÉLULA DE NEGÓCIOS URBANOS – CENUR

RELATÓRIO Nº 01/2018

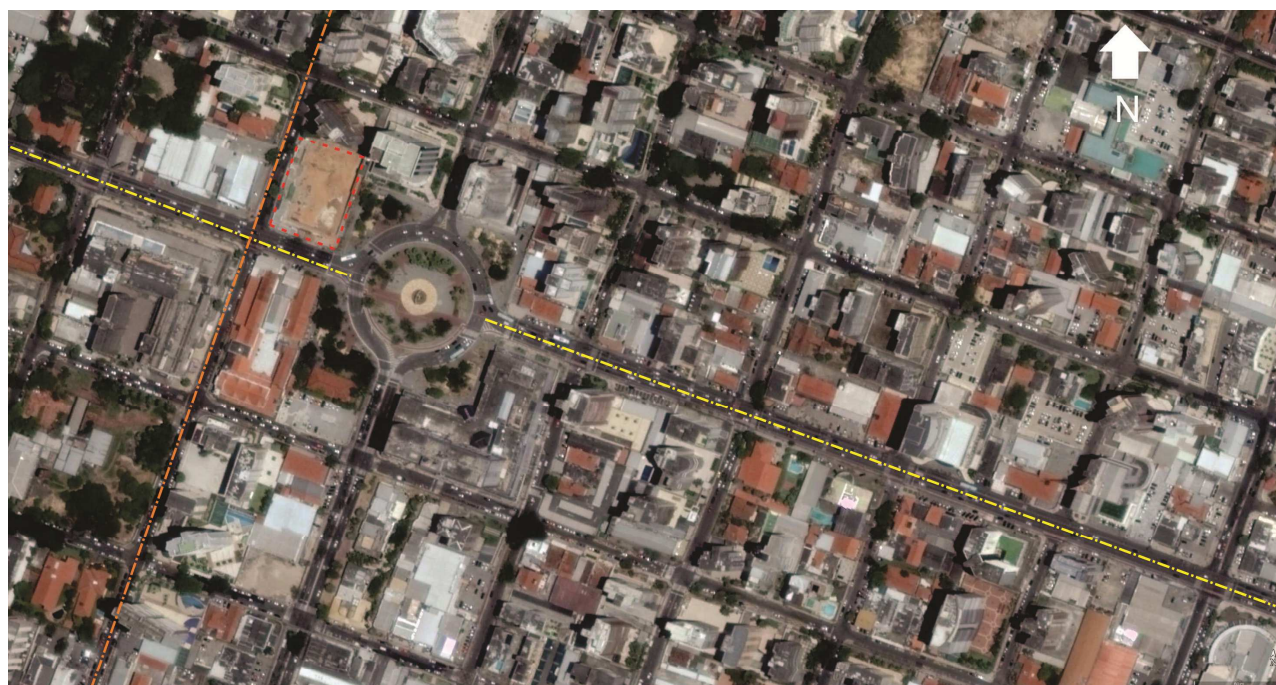
PROCESSO Nº 10127/2017 - SEUMA

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 11.177,72m² 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 10.000,00m², 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 ²) - 3.332,02m ²					
ÁREA CONSTRUÍDA(m ²) - 24.275,56m ²					
ÁREA CONSTRUÍDA COMPUTÁVEL(m ²) - 11.177,72m ²					
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

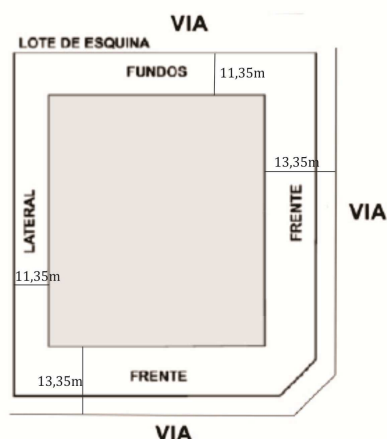


Imagem 02 – Recuos permitidos/Fonte: Base Anexo 3.7 da LUOS editada

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 10.000m² (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.