

Santo André, 26 de agosto de 2014

À

Prefeitura Municipal de Santo André
Conselho Municipal de Política Urbana

Ref.: Revisão da LUOPS

O SINDUSCON-SP – Sindicato da Indústria da Construção Civil do Estado de São Paulo/Regional Santo André, Associação dos Engenheiros e Arquitetos do ABC, ACISA – Associação Comercial e Industrial de Santo André e ACIGABC – Associação dos Construtores e Incorporadores do GABC, atendendo ao convite da Prefeitura Municipal de Santo André, vem por meio desta apresentar sugestões para eventuais alterações de alguns artigos da proposta de revisão da Lei de Uso, Ocupação e Parcelamento do Solo Urbano.

Art. 29.

Inciso II

b) O lote estiver em via com leito carroçável (pista) com largura superior a 7,00 m, para onde se der o acesso do uso não residencial.

Art. 35. Menciona que precisamos de EIV acima de 300 unidades, e o **Art.100** menciona acima de 200 unidades. Há um conflito de informações. Entendemos que o correto seria o **Art.35.**

Art. 59. A taxa de permeabilidade do solo (TP) será de:

I - 5% (cinco por cento) nos lotes com área acima de 250m²;

II - 10% (dez por cento) nos lotes com área acima de 1.000m²;

III - 15% (quinze por cento) nos lotes com área acima de 1.500m²;

IV- 20%(vinte por cento) nos lotes com área acima de 3.000m²;

§ 1º O atendimento as exigências quanto a área permeável fixada para os incisos III e IV não dispensa a obrigatoriedade da execução da caixa de retenção ou absorção das águas pluviais.

§ 2. No caso de ampliação de edificação regularmente existente conforme COESA e com impossibilidade de atendimento da área permeável exigida, está deverá ser substituída ou complementada por caixa de retenção ou absorção de águas pluviais.

Art. 60. No caso de área impermeabilizada maior que 500m², deverão ser atendidas as exigências de reservação da legislação estadual e municipal, obedecendo a mesma equação.

Art. 61. A taxa de permeabilidade constante dos incisos I e II do artigo 59 poderá ser substituída por caixa de retenção ou absorção das águas pluviais, a que se refere o artigo anterior.

Art. 62. Lote ou gleba com área acima de 1.500 m² (mil e quinhentos metros quadrados) e que obrigatoriamente terá reserva de área permeável, deverá manter 50% da mesma com vegetação de porte arbóreo ou arbustivo, mesmo que essa área esteja distribuída em várias partes ou canteiros.

Art. 63. O espaço permeável a que se refere o artigo anterior deverá ter a sua área ou a somatória delas indicada no quadro de áreas do projeto.

Art. 64. A caixa de retenção ou absorção das águas pluviais mencionadas no paragrafo 1º do art. 59 e a que se refere o artigo 60 deverá ser dimensionada de acordo com a equação abaixo e constante da Lei Estadual, que deverá prevalecer mesmo que esta venha a ser alterada ou revogada mantendo-se a taxa de permeabilidade fixada em 0,15.

EQUAÇÃO

$$V = 0,15 \times A_i \times i_p \times t =$$

Onde: V = volume do reservatório

A_i = área impermeabilizada em metros quadrados

i_p = índice pluviométrico = 0,06 m/h

t = tempo de duração da chuva igual a 1 hora

I – São isentas de caixa de absorção os lotes em que comprovadamente o lençol freático aflorar de forma que inviabilize tecnicamente a sua implantação.

§ único – Nos casos previstos acima, o interessado deverá apresentar quando do pedido de alvará de Construção o relatório da sondagem acompanhado de laudo técnico assinado por profissional habilitado.

Art. 79.

.....

§ 3º Os pedidos de Outorga Onerosa do Direito de Construir – OODC que forem indeferidos terão direito de no máximo 02 (dois) pedidos de reconsideração.

§ 4º O Índice de Planejamento – Ip, só poderá ser alterado por projeto de lei e quando decorrente da atualização da Planta Genérica de Valores, mediante a estudos técnicos e aprovados pelo CPMU. ”

Art. 80. Nesse artigo onde se determina que a quota de 62,50m² seja para toda a cidade, entendemos que devemos ter um estudo de zoneamento para que essa quota seja diferenciada nas diversas regiões da cidade, não entendendo-se igual a periferia aos bairros mais nobres.

Art. 91.

...

§ 1º. A quota mínima definida no **caput** poderá ser alterada, mediante projeto de lei, em função da conclusão do estudo de Capacidade de Suporte da estrutura urbana.

Art. 92.

...

III - Caixa d'água, barrilete, casa de máquinas, poço de elevador, caixa de escada, corredor de circulação de uso comum e ático.

...

§ 1º O pavimento subsolo totalmente enterrado utilizado para garagem, fica dispensado de recuos mínimos e da Taxa de Ocupação, devendo observar a taxa de permeabilidade mínima exigida, quando for o caso.

§ 2º ...

II - deverá ser observada a taxa de permeabilidade exigida para os casos previstos nos incisos III e IV do artigo 59.

§ 3º O pavimento subsolo quando aflorado poderá conter acesso para pedestres e PMR – Pessoa com Mobilidade Reduzida, ao elevador e escada, independentemente do acesso através do pavimento térreo.

§ 4º No pavimento subsolo serão admitidos depósitos com até 5,00 (cinco) m² por unidade habitacional, sanitários de funcionários, vestiários e área técnica de equipamentos, não sendo computados para efeitos de Coeficiente de Aproveitamento e Taxa de Ocupação.

§ 5º Os depósitos indicados no parágrafo anterior, com área superior a 5.00 m²

(cinco metros quadrados), serão computados integralmente no coeficiente de aproveitamento e taxa de ocupação.

§ 6º Estacionamento localizado em pavimento térreo deve atender ao recuo frontal obrigatório estando isento dos demais recuos, taxa de ocupação e coeficiente de aproveitamento, observados os demais parâmetros desta lei.

§ 7º O primeiro pavimento utilizado para garagem, deverá observar os recuos e a taxa de ocupação constantes do Quadro 6 e 7, Anexos 3.6 e 3.7.

Artigo 96 – Vaga de carga e descarga para construções residenciais

multifamiliares de pequeno porte. Não há possibilidade, pois a própria lei fala que multifamiliar de pequeno porte são para 4 unidades.

Art. 98. As vagas para estacionamento de visitantes deverão ser locadas obrigatoriamente antes do controle de acesso do estacionamento coletivo e preferencialmente no recuo frontal, de forma a torná-las operacionais.

§ 1º poderá ser aceito reserva de vaga de visitante no subsolo, desde que haja uma vaga no recuo frontal para triagem e liberação de acesso ao subsolo.

Art. 99. A vaga para carga e descarga poderá ser concomitante com as vagas de visitantes e deverá estar locada de forma a não usar a calçada para o transporte da carga.

§ 1º Será admitido o uso de parte da calçada para carga e descarga desde que o mesmo tenha largura suficiente para isolar uma faixa com no mínimo 1,20 m destinada à circulação de pedestres.

Art. 106. Nos lotes de uso residencial multifamiliar vertical ou multifamiliar a partir de 80 unidades são obrigatórias:

Nota: ver inciso III do artigo 97.

Art. 108. – IV – letra C: esclarecer se subsolo será considerado como pavimento.

Art. 109. - § 1º - Esclarecer redação dada ao parágrafo 1º

Art. 434. Quanto ao artigo 434 da proposta que faz referência ao artigo 96A da Lei nº 8696/2004, incluído pelo artigo 56 da Lei nº 9394/2012, passa a vigorar com a seguinte redação:

Art. 96A. ...

COMENTÁRIO: Neste caso, considerando que o artigo acima citado faz parte da Lei nº 8696/2004 que instituiu o **Plano Diretor** em vigor e considerando que temos proposta a fazer quanto ao **Mapa de Gabarito**, entendemos que neste momento este artigo 434, salvo melhor juízo, deva ser retirado e discutido quando for possível nova revisão do **Mapa de Gabarito** que salvo engano é parte integrante do **Plano Diretor**.

Enfim, entendemos que esse Plano de Gabaritos não está correto, certamente não foi objeto de um estudo mais profundo, razão pela qual acreditamos que no momento o melhor é utiliza-lo somente para casos que envolvam pedido de Alvará de Uso do Solo com Outorga Onerosa.

EIV

Toda vez que houver a necessidade de apresentação de EIV, deverá ficar claro, seja no uso do solo, em diretrizes ou em outorga, as medidas mitigatórias visando minimizar o impacto. Tal informação não deverá prejudicar o prazo dos documentos citados.

SUGESTÃO:

Talvez por categorias (número de unidades) qualificar o EIV, assim o empreendedor no ato da emissão do primeiro documento (Alvará de Uso do Solo, talvez) saberá o custo e a viabilidade do seu empreendimento, pois da forma como está apresentada no **Art.42**, essas medidas ficam muito subjetivas, principalmente no parágrafo 3º onde fixam a contrapartida entre 1% a 5% do custo total do empreendimento.