

# CONSELHO MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO RUBANO DE GCR - CMDU

Contribuições para proposições dos artigos das 3 propostas de Lei

Arq. Fábio Grei Machado

## 1 - Proposições nos artigos

### 1.1 Plano Diretor

1 - Art. 85. No parágrafo único.

Sugiro ajustar o texto do IMP, na parte que menciona os servidores desta instituição. Deve ser inerido o termo **efetivos**.

Deve ficar claro que serão utilizados: **a maior quantidade possível, de servidores efetivos da administração municipal...**

### 1.2 Lei de Ordenamento do Uso e Ocupação do Solo Urbano (LOUOSU)

2 - Art. 14.

Incluir mais o § 7º.

Argumento: Melhorar a mobilidade urbana e tornar todos os locais mais vivos, seguros e atraentes. Para isso, deve-se incentivar os usos comercial e de serviços junto ao uso residencial. Sendo assim, aproveitando um artigo já existente do código de obras, inserindo-o num local mais adequado, esta lei.

Sugestão texto: As edificações exclusivamente residenciais não poderão ultrapassar os 42 metros de comprimento. Poderão ultrapassar os 42 metros de comprimento apenas edificações: industriais, de logística, de serviços, comerciais e mistas. Para ser considerada mista, deve haver o predomínio dos usos não residenciais no pavimento térreo da edificação.

3 - Art.28.

§ 3º. Fica o Poder Executivo autorizado a atualizar o texto do plano de manejo da APA, cada vez que o ICMBio promover a atualização.

4 - Art. 29.

Aqui para melhorar o comercio da região. Os prédios para atingir este grande gabarito, de 17 andares, precisam ter predomínio do uso comercial no térreo. No entanto, para fortalecer o comercio, essa determinação deve valer para os lotes que estão nos fundos das quadras desta avenida. Sendo assim, será possível fazer galerias comerciais térreas, cobertas, que unem a avenida Augusto Prolik com as ruas paralelas a ela. Como sugestão, o texto pode ter essa formatação:

~~Parágrafo único~~ (converter o parágrafo único em parágrafo 1º, liberando a criação do 2º parágrafo).

§ 2º - A determinação do parágrafo 1º vale para a totalidade das quadras que confrontam com a avenida Augusto Prolik. Mesmo os lotes que não tenham testada para esta avenida poderão receber estes parâmetros construtivos, desde que sejam unificados aos lotes que tenham testada para esta via.

**5 - Art. 56.**

Na lei atual, até 2 casas em um terreno são consideradas unifamiliar. Sugiro ampliar para 3. A razão é por ser tradição das famílias locais construir a casa dos filhos no mesmo terreno.

Considera-se Uso Residencial aquele destinado às moradias, abrangendo:

- a) uniresidencial, caracterizado por até três unidades residenciais em um mesmo lote;
- b) multiresidencial, caracterizado por mais de três unidades residenciais no mesmo lote.

**6 - Art 71.**

Incluir as lajes verdes como áreas permeáveis.

**7 e 8 - Art. 72.**

**7 - § 2º.** Os afastamentos mínimos laterais e de fundos, quando...

**8 - § 3º.** Se não houver abertura de qualquer espécie, os afastamentos laterais e de fundos para o andar térreo...

**9 - Art. 74.**

Uma vaga de automóvel por unidade obrigatório

**10 e 11 - Tabela Áreas de Interesse Especial**

**10 - AIA 3**

Testada mínima do lote: 20

Área mínima do lote (m<sup>2</sup>): 1.000

**11 - AIT 2**

Número máximo de pavimentos (d): 13

**12 –** Quanto as AIT 2, considerando o fator histórico deste zoneamento estabelecido desde 1985 e a questão da segurança jurídica e do “direito adquirido”, sugiro que os proprietários de imóveis atingidos por este zoneamento, caso não concordem com seus parâmetros, possam optar por outro mais restritivo quanto aos índices construtivos.

### **1.3 Lei de Parcelamento do Solo**

**13 - Art. 5º.**

§ 2º.

Deve ser possível que o ônus da infraestrutura dessa modalidade de parcelamento do solo seja também assumido pelo poder público. Para isso, essas áreas deverão ser indicadas como de interesse especial pela municipalidade, para que configurem esta possibilidade. (Aí deve ser realizado um tipo de parceria público-privada).

**14** – Art. 6º.

IX – A faixa não edificável ao longo das rodovias, partindo do eixo, deve ser de 13,00m (treze metros) de cada lado;

**15 e 16** - Art. 8º.

**15** - Retirar a determinação de equipamento público de saúde e/ou educação. Deixar livre a determinação conforme estabelecido no §1º, e ampliar a área construída.

Sugestão de texto: **...construção de edificações com finalidade de equipamento público, na proporção mínima de 2,00m<sup>2</sup> (dois metros quadrados)...**

**16** – Inserir o § 4º.

As calçadas das áreas públicas e das APP, e as esquinas de todas as quadras deverão ser entregues pavimentadas, seguindo as normas de acessibilidade quanto ao rebaixo de meio fio e guias de sinalização.

**17** – Art. 51.

§ 1º. Deve ser corrigida a composição da CDU. Para a continuidade, é importante que sejam pessoas de carreira. Como sugestão o texto deve ser ajustado para:

...será constituída por 3 (três) servidores técnicos **efetivos** com formação em arquitetura e urbanismo e engenharia...

18 – No anexo I, para as vias locais de 12,00m, o passeio deve ser de no mínimo 2,00m (dois) metros.

## 2 - Erros de Grafia identificados:

### 2.1 Plano Diretor

1 - Art. 45.

O que é PCAOO? Esta sigla não foi mencionada em lugar algum. Não seria OODC?

### 2.2 Lei de Ordenamento do Uso e Ocupação do Solo Urbano (LOUOSU)

2 - Art. 14.

§ 5º.

a) edificações localizadas nas duas primeiras quadras paralelas à beira mar, poderão ter pilotis, com mais 03 (três) pavimentos máximo e acrescido de ático; nas próximas duas quadras é de pilotis, com mais 04 (quatro) pavimentos máximo e acrescido de ático; da quinta quadra em diante pilotis, com mais 06 (seis) pavimentos máximo e acrescido de ático, todos já com a aplicação da outorga onerosa;

3 - Art. 17.

IV-

§ 1º. O Plano de Gestão Integrada das AIA 4 incluirá

4 - Art. 30-

Parágrafo Único: As edificações localizadas na primeira quadra paralela à Praia Grande, poderão ter pilotis, com mais 03 (três)... na terceira e quarta quadras...

5 - Art. 81.

... aprovado pelo Conselho da Cidade, observadas...