

Lei de ordenamento do uso e ocupação do solo urbano

Na minuta proposta pela MPB Engenharia e Equipe Técnica da Prefeitura, tenho a comentar:

1 - No artigo 14, no parágrafo 5º, inciso a) o máximo de 6 pavimentos conflita com o parágrafo 6º do mesmo artigo.

2 - No artigo 17 item III substituir os sub-itens 1 e 3, pelos textos abaixo que são muito próximos do atual porém mais adequados:

1 – Nas áreas AIA 3, não será exigido a abertura de vias de tráfego no padrão dos perfis constantes do Anexo I da Lei de Parcelamento do Solo Urbano, uma vez que serão utilizadas apenas para acesso as unidades residenciais e turísticas ou equipamentos de lazer e obras de interesse público executadas pelo município ou pelo proprietário;

a) A justificativa para a alteração proposta acima está explicada nas Contribuições finais ao LPSU a partir dos comentários do artigo 38 e tudo justificado pelas propostas da MPB com a equipe técnica da prefeitura constantes dos projetos de lei.

3- A supressão de vegetação deverá ser autorizada previamente pelo órgão ambiental que estiver incumbido de aprovar o licenciamento e deverá ser somente nas superfícies indispensáveis a implantação dos acessos, das edificações e dos equipamentos de lazer;

Manter o texto do sub-item 2 apenas com uma pequena correção no texto (em negrito)

2 – A ocupação de que trata o **sub-item** anterior será limitada em até 3 pavimentos, pilotis e mais o ático,

E inserir o sub-item 4 com o texto abaixo.

4 – No que se refere aos pavimentos de garagem, fica valendo o que já consta no item III do artigo 67 e no parágrafo 1º do artigo 69.

3 - No artigo 18 item I- AIU 1, o seu inciso 1 conflita de certa maneira com o inciso 2, uma vez que o acesso pode ser o mesmo, apenas com áreas de estacionamento distintas.

No inciso 3 deste mesmo artigo complementar ao final do texto, “situados no mínimo a seis metros da esquina ou do entroncamento.”

4 - No artigo 27, inciso VI, o acesso motorizado somente deve ser permitido quando houver área suficiente de estacionamento e manobra que comporte o número de veículos a serem utilizados pelos frequentadores.

Essa mesma regra proposta para o artigo 27 deve valer para quaisquer áreas de interesse que precisem ter acesso a praia ou ao mar, uma vez que em empreendimento já licenciado no município, foi requisitado pelos órgãos licenciadores a criação de um estacionamento, inclusive afastado da praia, visando preservar a vegetação de restinga existente junto a praia. O acesso motorizado até a praia ficou apenas para veículos de socorro ou de serviço essenciais como a coleta de lixo

5 - No artigo 30 ocorre o mesmo que no artigo 14, ou seja, o máximo de 6 pavimentos conflita com o parágrafo 6º do mesmo artigo.

Lei de ordenamento do uso e ocupação do solo urbano

6 - No artigo 34 a obrigação do acesso a praia, quando se tratarem de áreas muito grandes, deve ser considerado pelo menos um acesso por propriedade, até mesmo porque por exemplo, algumas áreas com mais de 1 milhão m² e muitas vezes com vegetação que precisa ser preservada e topografia muito acidentada, a abertura de mais uma servidão de passagem vai em sentido contrário a preservação desejada.

Estou exemplificando baseado em um projeto que já foi aprovado pelo município e pelo IMA anos atrás e finalmente depois de um longo processo judicial foi novamente aprovado num acordo com o ministério público federal - MPF e homologado no TRF4.

Para utilizar as distâncias propostas como regra única, apenas se já estejam previstas em legislação federal, neste caso basta citá-la.

7 - No artigo 65 quando são mencionadas as edificações inadequadas e construções desconformes, entendo que englobam também as irregulares e incompatíveis !

8 - No artigo 74 no seu parágrafo 1º, considero temerário destinar apenas 1 (uma) vaga para cada 2 (dois) studios, dessa forma poderemos estar criando um problema para o entorno do empreendimento.

Da mesma forma no parágrafo 2º, o numero de vagas para bicicletas deveria ser de pelo menos 2 (duas) por unidade visando atender no mínimo a um casal que se hospede nesse studio e seja praticante de ciclismo.

Ainda sobre o tema Studio, no Anexo 1 – conceitos e definições, o item Studio está inicialmente limitado a 30 m² o que não é estabelecido em nenhuma lei e saibam que no município existe projeto em análise onde os Studios tem áreas de 276 a 400 m².

9 - No anexo 7 – Parâmetros Urbanísticos, na tabela das áreas de interesse especial, na Zona AIA 3 os parâmetros testada mínima, área mínima do lote e taxa de permeabilidade, muito provável deve ter ocorrido um equívoco, pois os valores são completamente fora da média de todas as outras zonas e não haveria justificativa para tais valores.

Desde que a expressão “não se aplica” utilizada nessa tabela represente que nesses parâmetros fique valendo o que está estabelecido na tabela 1 do mesmo anexo, sugerimos utilizar essa expressão para AIA 3, apenas não em relação ao coeficiente de aproveitamento e numero de pavimentos, uma vez que ficaria mais de acordo com a maioria das zonas existentes na tabela.

10 - Adicionalmente, nesse mesmo anexo 7, nas notas ao final da última tabela, sugerimos a correção da nota **g)** para: Se a área estiver na Z1, Z2 ou Z3, esse valor sobe para 0,3.

Não há porque haver parâmetros diferentes para essas 3 zonas uma vez que são as únicas litorâneas da área urbana, excluídas as áreas na APA do Anhatomirim.

11 - Me causou estranheza num município com reconhecido potencial turístico, haver apenas meia página para tratar das AITs, enquanto na APA foram despendidas 7 páginas, tanto que precisei fazer menção para que a proposta por mim apresentada para o artigo 27 fosse aplicada a todas as áreas de interesse com acesso a praia.

Lei de ordenamento do uso e ocupação do solo urbano

12 - Finalmente, importante deixar claro no Anexo 6 que a AIA 2 é exatamente a zona 9, pelo menos são as cores que são vistas na planta no computador e que a zona 2 contem as áreas de interesse AIU 1, AIT 2, AIA 3 e AIA 4, caso não seja isso algumas contribuições aqui feitas necessitarão ser corrigidas.

13- Com relação ao anexo 10, creio que cabe uma reavaliação criteriosa para determinados usos, uma vez que atualmente já é um problema sério em certas regiões onde o adensamento urbano já traz a dificuldade de se encontrar vagas de estacionamento.

Luis Alberto Cadenas Pereira

Engenheiro / Empresário

Membro do Núcleo Gestor representando a Costeira de Palmas e a Camboa

FLP, 13/11/23