

2803/11

SECRETARIA MUNICIPAL DE URBANISMO
INSTRUÇÃO ESCLARECEDORA CONJUNTA (CAED - UCA)
Nº 01/2012

Considerando que o objetivo da Lei 2803/11 é possibilitar o alargamento das vias sem onerar a administração municipal, bem como viabilizar a regularização das edificações;
Considerando que a referida lei não permite alteração de gabarito das edificações para a sua aplicação;

Considerando que a referida lei não define equivalência entre a perda de área de terreno e consequente perda de potencial construtivo, em face da incidência do recuo para o alargamento da via;

A Secretaria Municipal de Urbanismo através da CAED (Comissão de Análise de Edificações) e UCA (Comissão de Avaliação) vem pela presente instrução, estabelecer critérios para aplicação da Lei 2803/11, atendendo ao disposto no Art. 1º, na forma que se segue:

Após análise de inúmeras simulações, onde foram consideradas diversas grandezas de recuos e afastamentos nas mais diversas áreas de terreno, e, com a premissa de não ultrapassar o gabarito máximo de 03 (três) pavimentos conforme parâmetros previstos nos planos urbanísticos e de 02 (dois) pavimentos onde não houver Plano Urbanístico Regional (PUR) definido, se chegou a uma relação compensatória entre perda de área de terreno e perda de potencial construtivo, através da superação dos parâmetros relacionados nos incisos I a VI do Art. 3º da Lei 2803/11.

Isto posto, e se pautando nas inúmeras dimensões que os lotes de terreno podem apresentar, foram definidos 03 (três) intervalos de área, haja vista que os lotes de menores dimensões são mais impactados na redução dos seus potenciais construtivos, conforme fórmula abaixo:

$$ATC_i = ATC_x F \quad x \quad 3,5 \text{ OU } 2,5$$

Onde:

ATC_i = Área total de construção resultante da aplicação da Lei 2803/11;

ATC_x = Área total de construção permitida sem a aplicação da Lei 2803/11;

F = Fator de multiplicação, conforme tabela abaixo.

Área dos Lotes	Fator multiplicador
Até 500,00 m²	1,6
Superior a 500 m² até 1.000,00 m²	1,4
Superior a 1.000,00 m²	1,3

PUBLICADO EM
15.11.12