

Avaliação inicial da aplicabilidade da Lei 16.402/16

A necessidade de ajustes na LPUOS - Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo - Lei 16.402/16 foi verificada quando a equipe técnica da Secretaria Municipal de Urbanismo e Licenciamento - SMUL iniciou a formulação dos decretos regulamentadores, e posteriormente, com uma listagem de dúvidas encaminhadas pelos técnicos responsáveis pelo Licenciamento. Reforçada ainda por uma série de ofícios recebidos dos usuários solicitando esclarecimentos na aplicação ou fornecendo sugestões para seu melhor funcionamento, visando atender as diretrizes constantes no Plano Diretor Estratégico Lei 16.050/14.

Seguem abaixo relacionadas algumas das questões levantadas, que suscitaram a abertura do processo participativo para discussão quanto à possibilidade de ajuste da LPUOS.

- A disposição de exigência de vagas de autos e de carga e descarga não excetua as ruas de pedestres/calçada.
- Necessidade de dar maiores informações, como no inciso III do art. 66 (terrenos que tenham declividade), ou excetuar as reformas da obrigatoriedade de doação de calçada quando esta implicar em demolição de edificação regular existente.
- Ao estabelecer a obrigatoriedade de fruição pública e fachada ativa no art. 87, antes facultada no PDE, a lei não considerou a atividade exercida no imóvel que pode ser incompatível com esses conceitos, como hospitais e escolas. Por exemplo: a instalação de uma escola infantil é incompatível com a fruição pública e fachada ativa.
- No mesmo art. 87, o parágrafo segundo determina regras para ZPI- Zonas Predominantemente Industriais, que não foram contempladas no caput, dificultando a sua aplicação.
- Correções das remissões nos quadros da lei.

- Esclarecimentos das disposições aplicáveis nas áreas de Operação Urbana (OU) em curso.
- Valor da Outorga onerosa estabelecido em momento de euforia econômica, e necessidade de ajustá-lo à realidade econômica atual visando à arrecadação do município.
- Dificuldades encontradas na aplicação do inciso II do art. 60, ao apurar a área total da quadra para verificação se mais de 50% (cinquenta por cento) da área dos lotes as edificações existentes já tenham ultrapassado os limites previstos no referido quadro, tendo que em inúmeros casos solicitar a escritura de todos os lotes existentes na quadra.
- Dificuldades na aplicação do art. 167 tendo em vista o grande número de solicitação de escrituras de doação e a necessidade de avaliação de elevada quantidade de certidões para tal.