PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA
SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO URBANO
COORDENADORIA EXECUTIVA DE PLANEJAMENTO URBANO
GERÊNCIA DE APROVAÇÃO DE PROJETOS DE PARCELAMENTO DO SOLO

CERTIDÃO DE VIABILIDADE Nº 17/2023

Processo: 72.822/2022
Interessado: MRV LXXXV INCORPORAÇÕES LTDA.

Solicitação: DIRETRIZES URBANÍSTICAS – CONDOMINIO RESIDENCIAL VERTICAL

LEGISLAÇÃO VIGENTE:

- Lei Complementar nº359 de 02 de agosto de 2006;
- Lei Complementar nº 806, de 04 de abril de 2011;
- Lei Complementar nº 850 de 14 de fevereiro de 2014 e seus anexos, que dispõe sobre o Plano Diretor do Município;
- Lei Complementar nº851 de 14 de fevereiro de 2014;
- Lei Complementar nº 858 de 20 de outubro de 2014;
- Lei Complementar nº 919 de 06 de novembro de 2019;
- Lei Complementar nº 944 de 19 de maio de 2021;
- Lei Complementar nº 962, de 20 de dezembro de 2021;
- Lei Complementar nº 961, de 20 de dezembro de 2021;
- Lei Federal nº 12.651/2012 que dispõe sobre o Código Florestal;
- Lei Federal nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964;
- Lei Federal nº 6.766/79, alterada pela Lei nº 9.785/99, que dispõe sobre o parcelamento do solo;
- Lei Municipal 021/98 que dispõe sobre o Código de Obras;
- Lei Orgânica do Município.

LOCALIZAÇÃO:
Rua José Barbieri Neto, "Chácara Flora Araraquara", Matrícula nº 28.936 a 28.939, I.C. 23.001.006, A= 17.145,54 m²

OBJETIVO:
Diretrizes Urbanísticas para implantação de condomínio multifamiliar vertical

DIRETRIZES VIÁRIAS – PARECER TÉCNICO

- Para a largura das vias e calçadas o projeto deverá atender à Lei Complementar nº 850 de 11 de fevereiro de 2014 – Anexo II (vias internas 7,00 m de largura);
- Para o número de vagas de estacionamento o requerente deverá atender a Lei Complementar nº 806 de 04/04/2011 – no mínimo uma vaga para cada unidade para estacionamento de veículos e vagas para motocicletas na proporção de 20% do número de vagas de estacionamento para veículos;
- Deverá ser implantada uma baia de aceleração/desaceleração na entrada do empreendimento;
- A entrada/saída de veículos deverá ser pela Rua Fernando Carvalho – não poderá ser feita pela Rua José Barbieri Neto (acordo com o Ministério Público do Estado de São Paulo);
- De acordo com a Lei Complementar nº 858 de 20 de outubro de 2014, deverá ser apresentado Estudo de Impacto no Tráfego (RIT ou PGT) para o local, a ser elaborado de acordo com o Manual de Polos Geradores do Denatran ou CET-SP, propondo inclusive medidas compensatórias e/ou mitigadoras gerado pelo empreendimento no seu entorno.

DIRETRIZES URBANÍSTICAS – PARECER TÉCNICO

Zoneamento:
ZOPRE-APRM - Superfície de Aproximação – Seção Horizontal – SBQA4DIFRN – 07/13 do Aeroporto Bartolomeu de Gusmão.

Uso do Solo:
NIA-3: Usos Especiais.

Segundo artigo nº 128 da Lei Complementar nº 858/14 (parâmetros urbanísticos de uso e ocupação do solo, em ZOPRE-APRM:

- Índice de ocupação – 60%;
- Índice de aproveitamento básico – 1.00;
- Índice de aproveitamento máximo – 1.00;
- Índice de permeabilidade (IP) – 30%;
- Índice de cobertura vegetal (ICV) – 20%;

- Apresentar R.I.V. (Relatório de Impacto de Vizinhança) para análise e solicitação das medidas compensatórias necessárias.
- Para fechamento lateral: atender Art. 7 da Lei Complementar nº 851/2014.

Diretrizes para elaboração de projeto arquitetônico/ texto complementar.

- Elevadores: Deverão atender ao Capítulo XII da Lei Complementar nº 21 de 1998 no que diz respeito a edifícios de apartamentos - habitações multifamiliares;
- Circulação de uso comum ou coletivo: as larguras de corredores e passagens deverão atender ao disposto na Norma Brasileira de Acessibilidade - NBR 9050/2015;
- Unidades autônomas: Deverão atender às disposições do capítulo VII da Lei Complementar nº 21 de 1998 no que diz respeito às dimensões mínimas, assim como atender o Capítulo IX no que diz respeito à insolação, ventilação e iluminação, e também o Artigo nº 74 no que diz respeito à pés direitos mínimos.

CONCLUSÃO

A elaboração do projeto deverá seguir as diretrizes estabelecidas neste parecer.

Esta certidão não dá o direito de iniciar qualquer atividade, devendo o proprietário e/ou responsável protocolar o projeto para análise completa, conforme legislação vigente.

Araraquara, 12 de abril de 2023.

ARQ. PRISCILA VASQUES CREPALDI
Gerente de Aprovação de Projetos de Parcelamento do Solo