



**Prefeitura Municipal
de Franca**

(16)3711-9000
Rua Frederico Moura, 1.517 - Cidade Nova
Franca/SP - Cep: 14401-150
CNPJ: 47.970.769/0001-04 - I.E: isento

Franca, 10 de novembro de 2021.

Ofício 603/2021 GABP

Assunto: Resposta ao Requerimento nº 416/2021.

Considerando a manifestação do Engenheiro Fabrício Jean da Silva, ratificada pelo Sr. Secretário Nicola Rossano Costa.

Encaminho a resposta ao **Requerimento nº 416/2021**, dos Ilmos. Vereadores que nele subscrevem.

Na oportunidade, renovo protestos de estima e consideração.

Atenciosamente,


ALEXANDRE AUGUSTO FERREIRA
Prefeito Municipal

À CÂMARA MUNICIPAL DE FRANCA

Endereço: Rua da Câmara, nº 1, Parque das Águas, CEP: 14401-306.
Telefone: (16) 3713 1555. WhatsApp: (16) 99321-2646.
E-mail: camara@franca.sp.leg.br.

Ofício nº. 36/21 – DEPUSAP

Franca, 08 de novembro de 2021.

ASSUNTO: Resposta requerimento nº 416/2021 da Câmara Municipal de Franca

Tendo em vista o requerimento nº 416/2021 da Câmara Municipal de Franca, solicitando informações referente ao Projeto de Lei Complementar nº 33/2021 que dispõe sobre o Código de Obras e Edificações do Município de Franca, venho informar

1. Quanto ao questionamento referente ao artigo 6º:

As obras e serviços de infraestrutura urbanas necessárias para a emissão do alvará de construção, são todas aquelas listadas no decreto de aprovação do parcelamento do solo, somente após a conclusão e recebimento de todas as obras que será possível a emissão do alvará de construção nos lotes do parcelamento;

2. Quanto ao questionamento referente ao Artigo 47:

O prazo para análise de processo será regulamentado por Decreto e não na presente lei, pelo fato de que juntamente com a aprovação da lei, será implantado o sistema digital de aprovação de projetos, onde será necessário um período inicial probatório, para medir a eficiência dos prazos de análises, para então se emitir um decreto contendo os prazos praticáveis para aprovação, com base na experiência de uso do programa, evitando assim que seja estabelecidos de imediato prazos que não sejam exequíveis na prática;



3. Quanto ao questionamento referente ao Artigos 56 e 63:

Referente a entrada de pedestres, nos empreendimentos multifamiliar, a mesma deverá se situar em espaço separado da entrada de veículos, ou seja,

deverá possuir um portão específico para entrada de pedestres. Quanto a circulação interna de pedestres, deverá ser reservada faixa livre de obstáculos, com larguras e inclinações que atendam as Normas Técnicas de Acessibilidade, podendo essa faixa coincidir com o espaço destinado a circulação de veículos, sendo que nas áreas de estacionamento com mais de 100 vagas por pavimento, essa faixa deverá ser devidamente sinalizada a fim de oferecer segurança ao pedestre e ao motorista;

4. Quanto ao questionamento referente ao Artigo 73:

Referente aos rebaixamentos de guia, ficou determinado que em edifícios superiores a 3 pavimentos e 16 unidades habitacionais, haverá a limitação de rebaixamento somente em dois pontos, já nos edifícios até 3 pavimentos e 16 unidades habitacionais não haverá restrição quanto ao rebaixamento de guia, não alterando o que já é praticado atualmente;

5. Quanto ao questionamento referente ao Artigo 76:

Referente a exigência de reserva de área permeável dentro do lote, o novo código estabelece que toda edificação deverá possuir uma área mínima de 6% da área total do terreno como permeável, sendo que tais áreas não poderão ser destinadas nas vagas de garagem, visto que, ocorre com frequência, das vagas futuramente receberem cobertura, tornando ineficaz a infiltração das águas de chuva no solo. Como esta medida visa a retenção das águas de chuva dentro do lote, para minimizar os impactos na rede de drenagem urbana, e o fato de que nos empreendimentos multifamiliares de até 3 pavimentos e/ou 16 unidades, em sua maioria, não há a destinação de áreas descobertas, fora das vagas de garagem na proporção exigida de 6% da área total do lote, como medida mitigadora, a destinação de área permeável poderá ser substituída pela implantação de reservatório de contenção de águas de chuva, dimensionado conforme a Lei Estadual nº 12.526/2007, promovendo assim o objetivo de retenção das águas de chuva dentro do lote. Quanto a localização do reservatório, ficará a cargo do responsável técnico sua determinação levando em consideração as normas técnicas aplicáveis;



6. Quanto ao questionamento referente ao Artigo 105:

Referente a regulamentação do sistema online de aprovação acontecer por decreto e não na presente lei, foi necessária esta medida visto que o programa encontra-se em fase final de elaboração, onde esta sendo concluídos todos os parâmetros técnicos de sua operação, que constarão de forma específica no decreto de regulamentação, visando assim uma melhor compreensão pelos usuários, sem que sobrecarregue de informações o novo código de edificações;

7. Quanto ao questionamento referente ao Anexo I:

Referente a definição de "Laje de cobertura" constante no anexo I, esta, tem o objetivo apenas de definir este tipo de elemento e não de restringir ou não as edificações. A definição propõe, que só será considerada laje de cobertura a ultima laje de uma edificação, que não possua nenhum tipo de edificação sobre ela;

8. Quanto ao questionamento referente ao Anexo IV

A indicação constante no item 3 do anexo IV se refere a sombra da sacada/terraço no pavimento térreo, onde sacadas/terraços de até 1,50m de largura, independente de possuir cobertura ou não, sua sombra não será considerada área construída no pavimento térreo. Quanto a cobertura de tais áreas, será utilizada para determinação da área construída do pavimento em que a sacada/terraço se situa, onde se houver cobertura será considerada área construída.

9. Quanto as sugestões de alterações propostas pelo Condephat

- Referente a primeira sugestão de inclusão no texto de que qualquer intervenção, alteração ou restauração nos bens tombados deverá ser aprovada pelos órgãos de preservação do patrimônio (CONDEPHAT), esta é passível de atendimento, visto que trata-se de procedimento já adotado atualmente nas análises de projetos que envolve bens tombados;
- Referente a segunda sugestão que envolve a instalação de letreiros, propagandas, painéis, dísticos, cartazes ou assemelhados, pelo fato dos mesmos não serem parte integrante da aprovação de edificações,



não sendo assim, assunto integrante do Código de Edificações, a mesma não cabe ser acatada, onde tal exigência deverá ser objeto de lei específica;

- Referente a sugestão de inclusão de exigência de aprovação pelos órgãos do patrimônio de qualquer interferência na área envoltória, num raio de 70 (setenta) metros do bem tombado, essa somente se justifica se o envoltório também for objeto de tombamento.

Atenciosamente,



Eng.º Civil Fabrício Jean da Silva
CREA: 506.341.785-2



Arq.º Nicola Rossano Costa
Secretário de Infraestrutura



REQUERIMENTO Nº 416/2021

Exmo. Sr. Presidente da Câmara Municipal de Franca - SP.

DESPACHO

[Assinatura]

Sala das Sessões em,

26 / 10 / 2021

[Assinatura]

PRESIDENTE

ENCAMINHAMENTO

Para DELEGADO
para estudos e/ou providências,
retornando à DERG/GABIP até
dia _____

Franca, 27.10.21

Os Vereadores, que a este subscrevem, vem, nos termos regimentais, REQUERER, ouvido o Augusto Plenário, que seja oficiado o Exmo. Sr. Prefeito de Franca, Alexandre Augusto Ferreira, que esclareça os questionamentos dos Vereadores desta Casa de Leis referente ao Projeto de Lei Complementar nº 33/2021 que Dispõe sobre o Código de Obras e Edificações do Município de Franca e dá outras providências.

As principais dúvidas são dos seguintes artigos e anexos:

“ Art. 6º Não será emitido:

- I - Alvará de construção, para empreendimentos localizados em parcelamentos do solo cujas obras e serviços de infraestrutura urbana não tenham sido recebidos pela Prefeitura de Franca;
- II - Habite-se, para empreendimentos localizados em parcelamentos do solo cujas obras e serviços de infraestrutura urbana complementares exigidos em diretrizes, decretos de aprovação ou medidas compensatórias não tenham sido recebidos pela Prefeitura de Franca.



Parágrafo único. É permitida a emissão de Alvará de Construção, nos casos de não conclusão ou não recebimento das obras e serviços de infraestrutura urbana por parte da Prefeitura Municipal, em imóveis vinculados a programas de habitação declarados como de interesse social pela legislação municipal."

O questionamento sobre esse artigo é em relação as quais obras e serviços de infraestrutura urbana são necessários para a emissão do alvará de construção.

"Art. 47 Os prazos máximos para as diversas etapas de aprovação para a Prefeitura concluir a análise do projeto devem ser regulamentados por Decreto."

Em relação a esse artigo, a dúvida é por quais motivos os prazos de análise dos projetos serão regulamentados por decreto? O código poderia trazer esses prazos expressos.

"Art. 56. Todas as novas edificações, reformas e ampliações devem obedecer às legislações e normas de acessibilidade, no que couber."

Parágrafo único. Em empreendimentos multifamiliares, a entrada principal de pedestre na edificação deverá ser em espaço segregado da circulação de veículos motorizados, onde a via de circulação até a edificação deverá estar livre de obstáculos e atender às Normas Técnicas de Acessibilidade quanto à largura e inclinações."

Art. 63. Em áreas de estacionamento em edifícios não residenciais com mais de 100 (cem) vagas no mesmo pavimento, a circulação de pedestres deverá ser projetada de forma a atender às Normas Técnicas de Acessibilidade, livre de obstáculos até a entrada principal da edificação e estar devidamente sinalizada a fim de oferecer segurança ao pedestre e ao motorista."

Considerando os dois artigos a entrada principal de pedestres não poderá ser junto com as vagas de garagem? E os pedestres não poderão circular no ambiente de garagem?

"Art. 73. Os acessos às áreas de estacionamento devem obedecer às seguintes exigências:

- I - para os postos de gasolina e abastecimento de combustíveis, oficinas, garagens de uso coletivo, garagens de edifícios*



multifamiliares, instalados em esquinas de vias urbanas, a calçada será mantida inalterada até a uma distância mínima de 5 m (cinco metros) para cada lado, contados a partir do vértice do encontro das vias;

- II - as áreas de estacionamento, exceto aquelas destinadas a fins residenciais de uso unifamiliar, multifamiliar de uma torre de até 3 pavimentos e 16 unidades habitacionais, devem ter dispositivo de alerta com alarme e luz intermitente e sinalização própria, para entrada e saída de veículos, devendo o aviso sonoro respeitar o horário comercial;*
- III - as rampas devem ter inclinação menor ou igual a 20% (vinte por cento);*
- IV - no caso do piso da garagem estar situado a mais de 0,80 m (oitenta centímetros) acima ou abaixo do meio-fio, as rampas de acesso ao mesmo deverão respeitar o recuo frontal de 5 (cinco) metros;*
- V - os subsolos poderão ocupar toda a superfície do lote.*

§ 1º É permitido o rebaixamento de meios-fios, em dois pontos do passeio, para acesso de veículo ao lote, em edifícios superiores a 3 pavimentos e 16 unidades habitacionais;

§ 2º O espaço para carga e descarga ou para manobra deve ficar inteiramente contido dentro dos limites do terreno."

A dúvida sobre esse artigo é a permissão para rebaixamento de guia para pavimentos acima de 3 andares ou 16 apartamentos e para os até 3 pavimentos como será analisado? É permitido a continuação desses projetos?

"Art. 76. Em caso de edifícios multifamiliares até 3 pavimentos e/ou 16 unidades habitacionais, onde não seja possível destinar 6% de área permeável, poderá ser implantado reservatório de contenção de águas de chuva, dimensionado de acordo com a área computada como permeável a ser considerada, conforme cálculo indicado pela Lei Complementar Estadual nº 12.526/2007.

Anexo III

24 - Deverá ser destinada como área permeável dentro do lote, 6% (seis por cento) da área total do lote. Em caso de edifícios multifamiliares até 3 pavimentos e/ou 16 unidades habitacionais, onde não seja possível destinar 6% de área permeável, poderá ser implantado reservatório de contenção de águas de chuva, dimensionado de acordo com a área computada como permeável a ser considerada, conforme cálculo indicado pela Lei Complementar Estadual nº 12.526/2007. As áreas permeáveis não poderão coincidir com áreas de piso sob as vagas de garagem."



O questionamento é referente a área permeável, pois no artigo não especifica onde será essa área já que no item 24 do Anexo III, traz como única opção a implantação de reservatório não permitindo área permeável em garagem. Por quais motivos área permeável não é permitida na garagem? Tem alguma legislação Estadual ou Federal que impossibilita a área permeável na garagem? Se sim, qual seria essa norma regulamentadora. Qual a localidade desse reservatório na edificação? Somente no subsolo? Ou o reservatório poderá ser colocado no pavimento superior ou no acima do hall de entrada. O novo Código não deixa claro onde esse reservatório deverá ser colocado.

"Art. 105. Fica permitida a aprovação de projetos através do sistema "online", o qual será regulamentado por Decreto.

Parágrafo único. Finalizado e divulgado o sistema de aprovação "on-line", todos os procedimentos devem seguir o regulamento a ser expedido pela Prefeitura de Franca."

De acordo com esse artigo, o sistema "online" será regulamentado por Decreto. Porque o sistema "online" não está regulamentado no novo código? Porque uma nova norma que trará a regulamentação?

Anexo I

(...)

LAJE DE COBERTURA: a última laje de uma edificação, que constitui o teto do pavimento inferior e sobre o qual não pode haver nenhum tipo de edificação.

O Anexo I traz a definição citada acima para LAJE DE COBERTURA. Gerou-se a seguinte dúvida, na última laje não poderá ter edificação? Ou seja, se tiver terraço pode ou não.

"Anexo IV

3 – Sacada/ Terraço descoberta de até 1,50 m de largura de



projeção sobre o pavimento térreo (sombra), não será considerado no cálculo de área construída."

O questionamento se refere a Sacada / Terraço descoberta até 1,50m de largura de projeção sobre o pavimento térreo não será computada como área construída, porém se esta sacada for coberta como será?

Solicitamos a análise e estudo para realizar a inclusão ao novo Código de Edificações de Franca o texto que segue anexo ao requerimento sugerido pelo Conselho de Defesa do Patrimônio Histórico, Artístico e Turístico do Município de Franca – CONDEPHAT.

Sem mais para o momento, renovo protestos de elevada estima e distinta consideração.

Câmara Municipal de Franca, 26 de outubro de 2021.


Carlinho Petrópolis Farmácia
Vereador



BASSI


DONIZETE DA FARMÁCIA
ANTÔNIO DONIZETE MERCÚRIO




Vereador Zezinho Cabeleireiro




Vereadora Lurdinha Granzotte





Gilson Pelizaro

Gilson Pelizaro

VEREADOR



Claudinei da Rocha

CLAUDINEI DA ROCHA

VEREADOR - PSB



Marcelo Tidy

MARCELO TIDY

Vereador



Ilton Ferreira

Ilton Ferreira

Vereador



Luiz Amaral

Luiz Amaral

Republicanos 10

Sergio Palamoni

Vereador Pr. Sergio Palamoni



Lindsay Cardoso

Vereadora Lindsay Cardoso

cidadania23

Walmir de Sousa Della Motta

Walmir de Sousa Della Motta

Vereador

podemos

Vereador Ronaldo Carvalho

cidadania23



CONDEPHAT

Conselho de Defesa do Patrimônio Histórico,
Artístico e Turístico do Município de Franca

Franca, 20 de outubro de 2021



Ofício nº 009/2021 – CONDEPHAT

Ofício Público atinente ao Projeto de Lei Complementar 33/2021 – Código de Edificação do Município de Franca.

Prezado Senhor;

Tendo em conta trâmite do PLC – Projeto de Lei Complementar – acima mencionado, bem como os prazos previstos para manifestação da sociedade, vimos oferecer, na qualidade de membros componentes do CONDEPHAT – Conselho de Defesa do Patrimônio Histórico, Artístico e Turístico do Município de Franca – encaminhando contribuição aprovada, por unanimidade dos presentes, na 177ª Reunião Ordinária datada de 20 de outubro próximo passado.

É com reiterada honra e munidos da devida reverência à esta instância legislativa, bem como no âmbito de nosso senso de responsabilidade com relação ao que é importante e significativo para a preservação do patrimônio histórico, artístico e cultural de nosso município; que nos dirigimos à V.Exa. com o objetivo de sugerir inclusão no texto da subseção II – APROVAÇÃO DE PROJETOS – ou que faça constar ainda que no Anexo II do PLC 33/2021, que trata da aprovação do novo CÓDIGO DE EDIFICAÇÃO de Franca, o que segue:

“Quando se tratar de Patrimônio Histórico, Artístico, Turístico e Cultural:

→ Qualquer intervenção, alteração ou restauração nos bens tombados deverá ser aprovada pelos órgãos de preservação do patrimônio (CONDEPHAT), com apresentação de projeto completo, detalhamento, laudo técnico, inclusive imagens prospectivas da intervenção e memorial descritivo.

→ Instalação de letreiros, propagandas, painéis, dísticos, cartazes ou assemelhados em zonas declaradas de interesse patrimonial histórico, artístico, turístico e cultural municipal, ou na vizinhança de bens tombados deverão ser analisados e autorizados pelos Conselhos afins.

→ Qualquer interferência na área envoltória, num raio de 70 (setenta) metros do bem tombado que interfira na sua composição e em sua apreensão paisagística deverá ser apresentado projeto destinado à apreciação e consequente aprovação pelos órgãos de defesa do patrimônio para se evitar prejuízo à visibilidade, ou destaque do referido sítio ou edificação”.



CONDEPHAT

Conselho de Defesa do Patrimônio Histórico,
Artístico e Turístico do Município de Franca

Solicitamos ainda, que V.Exa. faça o presente Ofício Público tramitar em Sessão da Câmara Municipal e que ele seja encaminhado ao Presidente da Comissão Permanente de Legislação, Justiça e Redação, o Exmo. Vereador Carlos César Bucci – Carlim do Petrópolis Farmácia – para as devidas providências e com indicação para que seja acolhida a presente contribuição, sendo certo que ela irá contribuir enormemente para o incremento dos institutos da preservação patrimonial e cultural do município.

Sendo só o que nos ocupa para o momento oferecemos nossos protestos de elevada estima e distinta consideração para o que nos despedimos e agradecemos.

Cordialmente

Prof. Dr. Pedro Geraldo Saadi Tosi
Presidente CONDEPHAT
Franca – São Paulo

Exmo. Sr.
Claudinei da Rocha
M.D. Presidente da Mesa Diretora da
Câmara Municipal de Franca (SP)