



SEPLAM-Secretaria de Planejamento, Urbanismo e Meio Ambiente
DIRCON-Diretoria Geral de Coordenação e Controle Urbano e Ambiental

INSTRUÇÃO DE SERVIÇO nº 011/97

EMENTA: Institui procedimentos para análise de projetos arquitetônicos no âmbito das Coordenadorias Regionais da DIRCON

A Diretoria Geral de Coordenação e Controle Urbano e Ambiental da Secretaria de Planejamento, Urbanismo e Meio Ambiente, no uso de suas atribuições legais e considerando a necessidade de disciplinar e uniformizar a análise de processos nas Coordenadorias Regionais,

RESOLVE:

1 - Quanto à aplicação do Art. 85 da Lei nº 16.176/96, considerando que a Lei 16.289/97 alterou e revogou artigos da Lei 16.176/96 que fazem referência à Potencial de Incomodidade, revogando inclusive as disposições em contrário, resolve estabelecer os seguintes critérios:

a) Os afastamentos para os usos geradores de incômodo à vizinhança enquadrados no nível 1 e 2 de incomodidade, serão definidos pelo Anexo 10, de acordo com a zona onde se situam, ficando portanto dispensados da análise especial.

b) Para os usos enquadrados como nível 3 de incomodidade, os afastamentos serão objeto de análise especial pelo órgão municipal competente (Colegiado Técnico da DIRCON).

2 - Para os terrenos localizados em vias de uma mesma hierarquia, a opção de acesso às áreas de estacionamento será proposta pelo autor do projeto e/ou proprietário do imóvel, devendo atender aos demais requisitos legais.

3 - Para efeito de aplicação dos requisitos legais quanto aos conjuntos habitacionais, resolve estabelecer as seguintes definições:

a) "Bloco" é caracterizado como uma edificação contínua, à similaridade de "volume arquitetônico", independente do número de circulações verticais ou acessos.

b) "Unidades" são as parcelas das edificações, habitacionais ou não habitacionais, que possuem autonomia própria (Exs.: salas, lojas, apartamentos).

c) "Conjunto Habitacional" é aquele formado por 2 ou mais blocos.

d) O "Plano Urbanístico Específico" para os conjuntos habitacionais consiste na indicação das exigências legais referentes às áreas de estacionamento, vias de circulação e acessos. Sendo as Coordenadorias Regionais da DIRCON as Unidades competentes mencionadas no Art. 96 da Lei nº 16.176/96.

4 - Considerando as definições de "Hall" e "Circulação" na Lei nº 16.292/97, a redução de afastamento mencionada no Inciso III do Art. 80 da Lei nº 16.176/96, poderá ser aplicada para as circulações condominiais que interligam a circulação vertical ao acesso das unidades autônomas.

5 - Considerando as possibilidades de compensação de afastamentos previstas na legislação, resolve estabelecer os seguintes critérios:

a) O termo "concomitantemente" citado nos artigos 81 a 83 da LUOS, proíbe a utilização de mais de um recurso de redução de afastamento, na mesma fachada da edificação.

b) Podem ser admitidos na mesma fachada, concomitantemente, saques e saliências, desde que as saliências e os saques somados, atendam a todos os requisitos definidos para a compensação explícitos nos artigos 82 e 83, ou seja, atendam ao percentual de redução do afastamento regulamentar (10% ou 15%), o seu somatório não exceda a 1/3 da extensão da fachada e ambos estejam devidamente compensados na fachada onde se situam.

c) Para a utilização do afastamento pelo ponto médio do segmento não serão admitidos saques ou saliências sobre esse mesmo segmento, ainda que devidamente compensados na forma da legislação, salvo se destinados à caixa de escada, antecâmara, hall e elevadores, conforme o art. 77, parágrafo 2º.

d) Quando o recuo estiver situado no vértice da edificação, a sua área poderá ser utilizada para compensação de saques nas fachadas contíguas, desde que o somatório das áreas de saque corresponda, no máximo, à área total desse recuo.

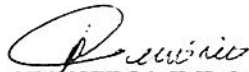
e) Para efeito de compensação de afastamentos deverá ser considerada a Fachada REAL da edificação, não sendo consideradas as áreas resultantes de afastamentos que não tenham sido utilizadas.

f) Os casos de compensação que suscitem dúvidas quanto à aplicação da legislação, ou utilizem recursos não perfeitamente definidos, devem ser remetidos à Assessoria e Colegiado Técnico da DIRCON para análise, já devidamente instruídos (indicação dos afastamentos, indicação dos pontos médios e mínimos e áreas de compensação).

6 - Considerando as definições de "afastamento" e "área de construção" contidas no Anexo 1 - glossário da LUOS, estabelece-se que o afastamento lateral e de fundos inicial de 3 metros mencionado no Anexo 10, ítem E da LUOS, para a ZUP 2, deve ser exigido para a cobertura do pavimento inicial ao nível do solo, seja este subsolo, semi-enterrado ou térreo.

7 - As escadas de acesso às edificações poderão situar-se nas áreas "non-aedificandi", resultantes dos afastamentos exigidos, desde que sejam abertas e descobertas e não constituam vãos para o vizinho.

Recife, de outubro de 1997.



VERA CRISTINA DE SOUZA LEÃO TENÓRIO
Diretora Geral de Coordenação e Controle Urbano e Ambiental