



PREFEITURA DO
RECIFE

SECRETARIA DE MOBILIDADE E CONTROLE URBANO
COMISSÃO DE CONTROLE URBANÍSTICO

**ATA DA 395ª. REUNIÃO ORDINÁRIA DA COMISSÃO
DE CONTROLE URBANÍSTICO – CCU**

Aos **07 (sete) dias do mês de maio de 2019 (dois mil e dezenove)**, às 9h30min, na Sala de Reunião da Secretaria de Planejamento, localizada no 5º. andar do Edifício Antônio Farias, realizou-se a 395ª. Reunião Ordinária da Comissão de Controle Urbanístico – CCU, sob a Presidência da Arquiteta Dra. Taciana Sotto Mayor, Presidente da CCU. Estiveram presentes os Arquitetos: Vivian Maria Oliveira da Costa, suplente da representante da CTTU; Gustavo Marques Lins, representante da SMAS; João Domingos Petribú da Costa Azevedo, representante do ICPS/SEPLAN; Ana Patrícia Uchoa de Queiroz, suplente do representante do ICPS/SEPLAN; Cláudia Soares de Melo, suplente da representante da Agência CONDEPE/FIDEM; Elka Porciúncula, suplente do representante da FIEPE. Os Engenheiros: Walter Longman, suplente da representante da CPRH; Genildo Mota Valença Filho, suplente do representante da ADEMI/PE e Frederico de Vasconcelos Brennand, representante do CREA/PE, além da Procuradora Andréa Carla Amaral Galiza, suplente da representante da PGM e Edvaldo Santos Pereira, suplente do representante do PREZEIS. Constatado o número regimental para deliberar, a **Presidente** deu início à reunião com a leitura e assinatura da ATA do dia 26/03/2019. Continuando foi apresentada a proposta de revisão da **Lei nº. 18.112/15 referente à TELHADO VERDE e RESERVATÓRIO DE ACÚMULO OU DE RETARDO DO ESCOAMENTO DAS ÁGUAS PLUVIAIS**, pelo Arquiteto do ICPS, Dr. José Fernandes. O Presidente do Instituto da Cidade Pelópidas Silveira, Dr. **João Domingos Petribú da Costa Azevedo**, pediu a palavra, iniciou cumprimentando a todos e disse: “Esta não é uma modificação da Lei nº. 18.112/15, mas sim um estudo, pois deverá ser modificado na revisão da Lei de Uso e Ocupação do Solo. Vou passar a palavra ao arquiteto da nossa equipe, José Fernandes que fará a apresentação do estudo.” Dr. **José Fernandes** iniciou cumprimentando a todos e disse: “Agradeço o convite para estar na CCU, um espaço de debate que considero muito importante, principalmente nesse papel de verificar e apontar indicativos para complementação e ajustes na nossa legislação. A apresentação (em anexo) busca fazer uma aproximação da Lei de Telhado Verde com o estudo que foi realizado para a sua revisão, que se pretende que faça sua incorporação no âmbito do Plano de Ordenamento Territorial, que é uma iniciativa da Prefeitura, e o Instituto está combinado da revisão da Legislação Urbanística que contempla também a revisão da Lei de Uso e Ocupação do Solo – LUOS, que abrange a temática relacionada aos objetivos do Telhado Verde. 1. **JUSTIFICATIVA DA LEI:** Recife vem sofrendo ao longo dos anos redução da cobertura vegetal e aumento da impermeabilização do solo em sua área urbana. Isso tem contribuído para problemas de alagamentos e de aumento da temperatura e suas consequências. As áreas mais densamente construídas apresentam as maiores temperaturas, com impacto no uso do espaço urbano e no consumo de energia. As grandes cobertas apresentam maiores temperaturas, enquanto as superfícies vegetadas contribuem para a amenização. (Variações de até 7°C em áreas contíguas). Para enfrentar essas questões, a Lei Municipal 18.112/2015 tornou obrigatórios o telhado verde e reservatórios de águas pluviais para novas construções. A lei soma-se a uma série de ações voltadas para a sustentabilidade decorrentes do Plano Diretor 2008, como o Sistema Municipal de Unidades Protegidas (SMUP), a Política de Enfrentamento às mudanças climáticas e a Certificação de Edificações Sustentáveis. 2. **O QUE É TELHADO VERDE?** Aí está uma das dificuldades do que a Lei apresentou no que ela conceituou. É uma camada de vegetação aplicada sobre as cobertas ou lajes de edificações, com o entendimento de que o próprio telhado verde pode ser esse pavimento que dá suporte a essa camada de vegetação. Os objetivos permanecem: • Melhorar os aspectos paisagístico e ambiental das edificações • Absorver parte do escoamento pluvial, contribuindo para a drenagem da cidade • Contribuir para redução da temperatura de superfície urbana. Observa as diretrizes de desenvolvimento urbano adequado ao enfrentamento das mudanças climáticas. 3. **EXEMPLOS DO USO:** Esses “slides” que estão sendo são exemplos do uso sobre Lajes e aplicados diretamente como Coberta. Hoje, temos diversas técnicas para se fazer isso. 4. **MONITORAMENTO:** Foi feito um trabalho de levantamento e mapeamento dos projetos aprovados com telhado verde, com alguns estudantes. (Quadro em anexo)



PREFEITURA DO
RECIFE

SECRETARIA DE MOBILIDADE E CONTROLE URBANO
COMISSÃO DE CONTROLE URBANÍSTICO

O dado inicial foi que desde a publicação da Lei, foram aprovados cerca de 22 mil m² de telhado verde a espera de serem executados. Dentro da área do território do Recife, pode ser considerado um número pequeno, mas quando localizamos onde esses projetos têm sido aprovados, temos a percepção que o telhado verde vai contribuir para a construção de microclimas mais amenos nas áreas de maior dinâmica de produção urbana, onde forem sendo aprovados novos empreendimentos.

5. MOTIVAÇÃO DA REVISÃO: Tivemos dificuldades de aplicação da Lei 18.112, desde que foi publicada em 2015. A redação final: - Reduziu eficiência da proposta quanto aos objetivos, quando excluiu da obrigação várias situações de cobertas; - A Lei apresenta lacunas para aplicação, o que motivou edição de Instrução de Serviço para orientação dos analistas da SEMOC; - Houve resistência por parte dos empreendedores em função dos custos e da tecnologia pouco difundida; - Dificuldades de manutenção pelos condôminos; - Dificuldades para fiscalização da manutenção. Para o desenvolvimento da Minuta de revisão foi montado um Grupo de Trabalho com representantes do ICPS, da DPPC, da SMAS, da DILURB e NUMA. A própria DILURB, com a contribuição dos técnicos analistas, que veem diretamente as dificuldades na aplicação da Lei.

6. ALTERNATIVA DE REVISÃO: Naquele momento, não tínhamos uma minuta de revisão da parte de Telhado Verde, mas precisava de uma estratégia maior e foi deixado que esse conteúdo fosse incluído na revisão da LUOS, inclusive procurando entrar um pouco na linha do que São Paulo adotou recentemente, na sua revisão da LUOS, que foi o instrumento da Quota Ambiental, no âmbito do Plano de Ordenamento Territorial. A nova Lei está corrigindo a anterior apenas quanto ao telhado verde (reservatórios em um segundo momento). Então, nós temos em debate o Plano de Ordenamento Territorial que contempla esse conjunto de Leis: revisão do Plano Diretor; da Lei de Uso e Ocupação do Solo; da Lei de Parcelamento; e regulamentação da Outorga Onerosa do Direito de Construir; da Transferência do Direito de Construir; do Parcelamento, Edificações e Utilização Compulsórios e sucedâneos. Atualmente estamos na etapa de conclusão do Projeto de Lei do Plano Diretor que está na Câmara de Vereadores, e entramos agora na fase de revisão da LUOS com esse tema do telhado verde, que tem maior relação dentro desse conjunto de instrumentos.

7. COMPARATIVO DA LEI ATUAL COM A PROPOSTA DE REVISÃO: Edificações com obrigatoriedade do telhado verde: a) Lei Atual: Projetos de edificações: - habitacionais multifamiliares com mais de quatro pavimentos; e não habitacionais com mais de 400m² de área de coberta. b) Proposta de Revisão: Aumentar para 500m² de área coberta para qualquer uso (compatibilizando com a obrigação para reservatórios de águas pluviais); Isenção para habitação de interesse social. Com a revisão da Lei de Elevadores, foi prevista essa isenção e está contemplada na Lei de Edificações, na parte de elevadores. Continuando o comparativo: a) Área para implantação do telhado verde: a) Lei Atual: I – coberta de pavimento destinado a estacionamento. II - para edifícios multifamiliares exclusivamente: a) 60% das áreas de lazer situadas em lajes de piso; b) 30% das áreas de lazer em pavimentos de coberta. b) Proposta de Revisão faz uma simplificação desta leitura: Área equivalente a 50% da área ocupada pela edificação (projeção da edificação no solo). Objetivos: ampliar alcance da lei, maior margem de criatividade projetual, simplificar análise.

8. IMPLANTAÇÃO DO TELHADO VERDE: Neste "slide" esquemático, vemos o somatório das áreas ocupadas pela edificação = Am² e a área ocupada por telhado verde = 50% de Am². Abrindo a possibilidade que a área coberta pudesse ser remanejada para cumprimento de outras formas de possibilidade que também estivesse relacionada com a capacidade de absorção em relação aos reservatórios e também da criação das áreas verdes dentro dos imóveis.

9. ITENS GERAIS: a) Acrescido: O telhado verde deverá ser implantado de forma a: - Funcionar como área vegetada permanente, sobre cobertas ou lajes; - Respeitar as condições para afastamentos, beirais e marquises previstas na legislação vigente. b) Retirado: - Seja respeitado um afastamento mín. de 1m e máx. de 3m em relação à lâmina do pavimento tipo.

10. ALTERNATIVAS DE REMANEJAMENTO: Então, o telhado verde é uma área equivalente a 50% da área total da coberta, e você ainda tem a possibilidade de remanejar esses 50%, para cumprimento de alternativas.

11. CONDIÇÕES DE REMANEJAMENTO: Os itens indicados como alternativa de remanejamento teriam valores de equivalência em área de telhado verde.



PREFEITURA DO
RECIFE

SECRETARIA DE MOBILIDADE E CONTROLE URBANO
COMISSÃO DE CONTROLE URBANÍSTICO

Item	Área ou item de aplicação	Equivalência em área de telhado verde
I - área de solo natural além da TSN exigida por lei.	1m ²	1,5m ²
II - jardineiras fixas no perímetro externo da edificação.	1m ²	1m ²
III - fachadas verdes ou jardins verticais no perímetro externo da edificação.	1m ²	1m ²
IV - plantio de mudas de árvores médio/grande porte.	1 árvore	10m ²
V - preservação de árvores médio/grande.	1 árvore	50m ²
VI - painéis solares, fotovoltaicos ou coletores térmicos.	1m ²	1,5m ²

12. **ALTERNATIVAS DE REMANEJAMENTO:** A possibilidade de colocar jardineiras: área computável para remanejamento = $x \cdot y$. nº de jardineiras = D, e fachadas. 13. **ITENS DE REMANEJAMENTO:** a) Plantio (uma árvore / 10,00m²) ou preservação (uma árvore / 50,00m²) de árvores de médio ou grande porte, (Árvore de médio porte, área da copa: 20,00 à 38,00 m²; Árvore de grande porte, área da copa: acima de 38,00 m²; Além das legalmente exigidas). B) Implantação de painéis fotovoltaicos ou coletores térmicos. Área computável para remanejamento: $x \cdot y$. nº de placas = H. 14. **ÁRVORES NOS ESTACIONAMENTOS DESCOBERTOS EXTERNOS:** Estacionamentos descobertos situados na área externa das edificações deverão prever uma árvore de médio ou grande porte a cada 04 vagas de veículos. (As árvores plantadas em virtude da obrigação prevista não poderão ser computadas para efeito de remanejamento). Temos também uma tentativa de resgatar o próprio artigo que tínhamos na revisão da LUOS, na relação árvores/ vagas veículos. 15. **RELAÇÃO COM CERTIFICAÇÃO EM SUSTENTABILIDADE:** Desde que a Lei foi publicada temos também um trabalho que foi desenvolvido pela Secretaria de Meio Ambiente e Sustentabilidade que é o Manual de Orientação para a Certificação em Sustentabilidade e temos aqui um representante, Dr. Ubirajara. De maneira geral, as alternativas de remanejamento de telhado verde também são compatíveis com essa certificação em sustentabilidade. 16. **DEMAIS CONDIÇÕES:** a) Os projetos das edificações com implantação do telhado verde deverão apresentar quadro de área específico contendo as áreas dos itens apresentados. b) O Telhado Verde com área contínua superior a 1.000m² deverá ter sistema de irrigação automatizado, de modo a garantir a eficácia do Telhado Verde, integrado a sistema de reuso de águas. c) O Telhado Verde deverá apresentar impermeabilização e drenagem adequadas, e o cuidado de não servir de habitat de mosquitos como o *Aedes Aegypti*. d) Os projetos para implantação de telhado verde em IEP e imóveis situados em SPR- ZEPH serão submetidos à análise especial pelo órgão competente, que poderá dispensar ou reduzir a área de implantação do telhado verde. e) O Telhado Verde terá vegetação avaliada pelo órgão gestor ambiental, na ocasião das licenças ambientais. f) Incluído artigo sobre penalidades para descumprimento da manutenção do telhado verde em condições adequadas de vegetação e estrutura. 17. **PROJETOS DE REFORMA:** Reforma com ampliação de edificações existentes, cuja área total de coberta, resultante da reforma, seja igual ou superior a 500m², deverão destinar área equivalente a 50% da área coberta da ampliação para implantação de telhado verde, cabendo também os casos de remanejamento. 18. **CASOS EXCEPCIONAIS E LEGALIZAÇÃO:** a) Situações excepcionais de impossibilidade de atendimento a lei serão encaminhadas para análise especial pela CCU. b) São consideradas situações que ensejam a impossibilidade de atendimento, entre outras: limitações estruturais, inovações tecnológicas e condições que impliquem em risco à saúde pública ou descumprimento de norma estadual ou federal. c) Deverá ser cumprido o remanejamento, em alternativas equivalentes ao cumprimento de 100% da área obrigatória para a implantação do telhado verde, como compensação ambiental, no próprio lote ou em área pública indicada pelo órgão gestor ambiental do Município. 19. **RELAÇÃO COM A DRENAGEM:** O Telhado Verde e os Reservatórios de Águas Pluviais estão sendo ratificados pelo Plano Municipal de Drenagem e Águas Pluviais – PMDR como um importante componente da drenagem urbana. 20. **INDICATIVOS PARA REVISÃO DA LUOS:** Nós analisamos como incorporar esse conteúdo, que tinha sido discutido para essa



PREFEITURA DO
RECIFE

SECRETARIA DE MOBILIDADE E CONTROLE URBANO
COMISSÃO DE CONTROLE URBANÍSTICO

revisão. Tivemos como referência os quadros de como São Paulo tem tratado o instrumento que criou a quota ambiental, a partir da zona em que está e do próprio tamanho do lote do imóvel. Para ser aprovado, o projeto precisa alcançar uma pontuação, que seria obtida pelo cruzamento desses elementos: tanto a zona quanto a área do lote em si. Ai é dado uma série de itens, cada um com um peso em que o projeto vai somando uma pontuação, até atingir uma cota mínima para que seja considerado apto, do ponto de vista da sustentabilidade. (Quadros em anexo). Alguns desses itens são aqueles que nós tínhamos previsto no remanejamento do cumprimento do telhado Verde. É uma coisa que nós pretendemos discutir na revisão da LUOS, mas com o entendimento de que não seja tão complexo como o que São Paulo fez. Para encerrar, está aí uma foto de telhado verde sobre a laje, no próprio prédio onde funciona o Instituto da Cidade Pelópidas Silveira, inclusive com tratamento estético. Obrigado pela atenção e estamos à disposição para qualquer esclarecimento.” Usando a palavra, Dra. **Taciana** falou: “Acho que a Lei já evoluiu bastante, já amadureceu. Vou passar a palavra à representante da FIEPE.” Dra. **Elka** iniciou falando: “Parabéns a João Domingos, acho que houve uma evolução e está chegando onde nós imaginamos que precisa, mas estou querendo saber com relação ao IPTU Verde. Essas áreas verdes nós imaginamos bem elaboradas nas cobertas dos empreendimentos, e nós estamos querendo falar que, se não dermos determinado uso para essas áreas que ficam a parte da edificação, e acaba ficando desmerecida a sua manutenção, no decorrer da utilização do empreendimento. Esta área não é fiscalizada no pós obra, então, até o incentivo de ter o IPTU Verde, porque para a manutenção do IPTU, vai ser verificada esta área e vai manter as taxas baixas de IPTU. Acho que o programa fica mais completo, com relação à aplicabilidade da Lei.” Pedindo a palavra, o representante do CREA, Dr. **Frederico** falou: “Quero parabenizar o trabalho, acho que toda pesquisa é válida, toda melhoria vem para beneficiar o setor técnico. Fiquei na dúvida quanto às fórmulas, queria ver um exemplo aqui, em que poderíamos aplicar na prática. A outra coisa seria: até quantos pavimentos se tem a eficiência e eficácia do telhado verde? Um edifício com altura de 10, 15 pavimentos vai ser realmente necessário, é importante para a cidade ter um telhado verde? Até quantos pavimentos isso é eficaz e eficiente? Por outro lado tem a fachada verde. O que seria isso? Caso o empresário, o cliente ou o morador tiver interesse de investir tecnologicamente, a mais do que a Lei permite, existe algum benefício para essa pessoa?” Usando a palavra, o presidente do Instituto, Dr. **João Domingos** falou: “Vou responder a provocação de Fred. No passado houve debates mais amplos que levantaram muita discussão e apontaram justamente, o caminho para o que estamos imaginando para a revisão da LUOS, e para que nós possamos ir medindo a temperatura, ir vendo o que é necessário e possível nós ajustarmos, de uma forma que acho que ficou clara aí, a ideia que é tentar agregar várias iniciativas de caráter ambiental relacionada à: drenagem, questão paisagística e amenização climática. Enfim, de forma articulada que o resultado dela possa ser mais eficaz, mais eficiente. E, ao mesmo tempo, dê mais liberdade para o projetista, o incorporador, o produtor imobiliário, o cliente, o comprador, enfim, tomar a decisão de onde ele quer, digamos assim, dar a sua contribuição ambiental. Respondendo a Fred, se ele acha que é menos eficiente fazer o telhado verde em cima, no topo da torre, poderá fazer na base da edificação. Se ele acha que é mais eficiente e mais econômico instalar um painel solar de aquecimento de água, ele vai poder fazer isso, naturalmente também, imagino que a implantação de um painel desses na cobertura do prédio é mais eficiente, porque tem menos geração de sombreamento do que na base. Então, nós damos uma liberdade maior para quem de direito, tomar decisão de onde aplicar melhor e com o compromisso maior da sua eficiência, da sua perenidade, em situações que, infelizmente, nem sempre o que é construído, projetado, permanece depois de pronto. Nós temos uma perspectiva de deixar isso há mais longo prazo, funcionando e gerando esses benefícios. Em relação à questão da fachada verde, tem algumas técnicas de plantio onde você consegue verticalizar esse jardim. Existem técnicas que associam a tijolos, a uma espécie de bolsas, envelopes, que você consegue gerar uma superfície, uma fachada verde, que, nesse caso, essa fachada difere de uma jardineira, onde tem uma planta com uma permeabilidade visual com uma janela atrás. Essas fachadas verdes são entendidas como um plano que é coberto com essas soluções de vegetação. Em relação à questão do benefício para quem faz o “a mais”, particularmente nós entendemos o seguinte:



PREFEITURA DO
RECIFE

SECRETARIA DE MOBILIDADE E CONTROLE URBANO
COMISSÃO DE CONTROLE URBANÍSTICO

primeiro deve existir conforme o zoneamento, numa zona você tem uma exigência maior do que na outra, uma condição mínima que é a condição obrigatória, todo mundo precisa dar a sua contribuição. O que nós estamos vislumbrando é que esse mínimo, ele tenha essa flexibilidade de atender, seja o telhado verde, solo natural, enfim, sua contribuição para a qualificação das edificações. Para além desse mínimo, a proposta que está em discussão na Câmara da reforma do Plano Diretor. Propõe o incremento de até 10% do coeficiente máximo previsto para a zona, se você atender a questão da Certificação Ambiental, que não pode ser tratada em relação ao mínimo, nesse caso, todos estaria certificados. Então, dentro dessa compatibilização com a própria certificação, as pessoas vão ter a possibilidade de, em fazendo “o mais”, acessar mais metros quadrados, aumentando a escala do empreendimento. Também, vai poder ter o Selo da Certificação e, eventualmente, a questão do IPTU Verde. Confesso que precisamos de um aprofundamento maior, justamente na questão das contrapartidas. Regra geral, teremos uma questão muito grande com o impacto de finanças, pois, vamos mexer na questão financeira. A regra geral: quem fizer um adicional, pode acessar tanto mais m² quanto outros benefícios, aliados aí, a Certificação.” A **Presidente** passou a palavra à representante da FIEPE, Dra. **Elka** que disse: “Para essa Certificação Ambiental, nós tivemos uma apresentação que deixou muita dúvida, com relação à tabela de variações, inclusive com parâmetros muito fora da realidade. Deveria se fazer uma apresentação sobre isso, acho que a tabela está boa, mas quanto à Tabela de Certificação tenho visto outras bem mais simples do que a que nós começamos a trabalhar. Não sei se teve melhoria, acho que deve ter tido, mas depois devemos dar uma olhada, certo?” Pedindo a palavra, Dr. **João Domingos** falou: “Como registro, nós vamos precisar fazer uma compatibilização na perspectiva da LUOS, em que adotamos esse conceito da Cota Ambiental com a Certificação, além da Lei de Telhado Verde, ela cai, digamos assim, ela passa a se incorporar a essa visão mais ampla, mais holística.” Pedindo novamente a palavra, Dra. **Elka** falou: “Você falou uma coisa que a certificação seria sempre um “plus”, mas nós temos no selo do PROCEL alguma coisa que não é assim: um “plus”, uma certificação mesmo, uma declaração de que atende ao nível “a”, “b” e “c”. Acho que essa certificação deveria ser não um parâmetro de um “plus”, mas um parâmetro de identificação de pegada ambiental de certificação. O mínimo é obrigatório, isso vai ter que fazer a partir do nível “c” para o nível “a.” O arquiteto **Marcílio** Coutinho, presente na reunião, pediu a palavra e disse: “João, você falou aí, respondendo a pergunta de Fred, de ter um bônus em função da certificação, onde o projeto vai alcançar. Como funciona essa mecânica? Por que o projeto normalmente vem antes para ser avaliado, para receber a certificação e aí sim, ele ter o direito desse ganho. Quem vem antes nessa história? Como é que isso funciona? Tem a possibilidade do próprio empreendedor, do próprio projetista, saber através de um programa específico, se ele vai alcançar aquela certificação? Para que ele possa projetar já dentro desse layout, e não ficar um vai e vem, sem saber qual o resultado do que vai acontecer.” Respondendo, Dr. **João Domingos** falou: “Acho que esta é uma colocação bastante importante. Ubirajara Paz fazia parte da Secretaria de Meio Ambiente e Sustentabilidade - SMAS e, agora, está fazendo parte da nossa equipe no Instituto. Ele estava à frente desse processo de regulamentação da certificação e vai comandar esta discussão da Cota Ambiental. No âmbito da revisão do Plano Diretor, houve uma provocação por parte da SMAS, justamente para gerar essa formulação em função da Certificação, porque existem custos atrelados. Se você não ampliar o potencial construtivo, termina não sendo tão atraente, tem que gerar uma situação de atratividade. De fato, preciso me apropriar um pouco mais, mas é algo que precisamos equacionar e está previsto que haverá uma regulamentação em relação a isto. Vejamos, posso chegar até 10% a mais, quantos níveis de Certificação eu tenho? “A”, “b” e “c”. Então, você chega no “a” com 10%, no “b” com 7% a mais, deve ter um escalonamento aí, de quanto maior o nível da Certificação, mais você consegue acessar esse potencial construtivo. Naturalmente, isso precisa ser algo que você consiga previamente. Caso se comprometeu a atender determinados quesitos, talvez não consiga chegar necessariamente na Certificação, mas se adotar determinadas práticas, vai ter esse benefício, independente se no final, vai conseguir aquele grau de Certificação ou não. É uma forma de ter a garantia de que você, de fato, vai adotar determinadas práticas de benefício, sem contrapartida. Vai realmente precisar discutir e



PREFEITURA DO
RECIFE

SECRETARIA DE MOBILIDADE E CONTROLE URBANO
COMISSÃO DE CONTROLE URBANÍSTICO

amadurecer muito mais, está previsto neste processo de revisão da LUOS.” Dra. **Taciana** falou: “Vou passar a palavra a José Fernandes para responder a pergunta de Fred com relação a fórmula e altura.” Dr. **José Fernandes** respondeu: “Com relação à Cota ambiental, Certificação, já foi previsto no próprio Projeto de Lei, para que o teto verde seja um benefício para quem alcance um pouco mais a cota prevista da própria Certificação. Foi pedida aí, uma espécie de exemplo como funcionaria, o pessoal já apresentou aqui, mas lembrando de que isso só funcionaria no que foi previsto no caso da revisão, pode ser que na LUOS se adote alternativa. Vou dar um exemplo aqui: numa modificação qualquer que viesse a ter 1.000m² de área coberta, somando todas as áreas cobertas da edificação, até a guarita, tudo que for coberto e deixando de ser solo exposto. Com esse somatório, tenho obrigação de chegar a 500m² de área de telhado verde, para que esse projeto fosse considerado aprovado. Só que desses 500m² poderia, a partir desse remanejamento, ter 250m² de teto verde propriamente dito e 250m² em pontuação equivalente, dentro dos itens de remanejamento. E aí, numa área de solo natural extra, tendo pontuação em cada um desses elementos alternativos, ela teria uma pontuação para alcançar o equivalente de 250m² de telhado verde. Foi o que se previu nessa minuta de revisão, mas na revisão da LUOS, isso pode ser incorporado de outra forma. Em relação ao efeito do teto verde na altura, não se faz uma restrição de que não computasse, ficando também com a possibilidade do projeto incorporar o teto verde ou não, independente da altura que a laje viesse a ter.” Pedindo a palavra, o representante do CREA, Dr. **Frederico** falou: “Se eu estiver errado, me corrija, por favor. Aqueles 250m² seria uma alternativa, se eu plantar 25 árvores de médio ou grande porte, daria 250m²? Um painel solar fotovoltaico, coletor externo, que são materiais muito mais caros, só permite você obter 1,5m²? Então, a tendência é ninguém investir mais em energia solar, isso tudo está sendo pensado? Nós temos a expectativa de que na revisão da LUOS, possamos incluir alternativas, possamos rever essa pontuação no intuito de estabelecer algo parecido com essa da Cota Ambiental. Minha preocupação é a Cota Ambiental estimular isso, e não ao contrário, ter só a obrigação de fazer. Que traga um benefício para a sociedade, Se o interesse é o teto verde para a climatização, para melhorar a parte térmica e, não necessariamente, a obrigação do empreendedor ter de fazer, porque tem que fazer.” Pedindo a palavra, a representante da FIEPE, Dra. **Elka** falou: “Acho esta consideração que Fred fez muito importante, em relação às células fotovoltaicas, que hoje são muito importantes para a geração de energia, com relação à pegada ambiental. Acho que deve fazer uma consideração nessa calibragem para incentivar, porque as áreas planas que seriam as áreas de telhado verde seriam também, as áreas destinadas aos painéis. Então, é uma forma de você fazer essa calibragem, que acho ter um retorno muito bom de energia, inclusive, retorno para o edifício no uso, diminuindo o consumo na sua vida útil.” Voltando a falar, Dr. **Frederico** disse: “É muito bom o que o Instituto está fazendo, é indiscutível, mas vejam o lado empresarial, vocês também são projetistas. Um empreendimento aprovado com o selo da Prefeitura, chancelando que ele tem o selo verde, é muito mais fácil o empresário pegar essa ideia e vender para a sociedade, como um empreendimento sustentável, vai vender muito mais fácil. Na minha concepção, como gestor ambiental, é fundamental que tenha um entendimento com o empresário, e não seja uma lei imposta, dentro das diversas leis que existem para complicar ainda mais um projeto.” Continuando, Dr. **José Fernandes** falou: Concordo e acho que vai por aí mesmo, isso tem que ser entendido dentro de uma perspectiva mais ampla, por tanto, nós deixamos para fazer esse alinhamento de todos esses instrumentos na revisão da LUOS. Entendo que quem investir em sustentabilidade, deve também ter seu benefício reconhecido, do ponto de vista tanto do próprio empreendimento, como benefício que deram para o conjunto da sociedade. Concluindo, nos colocamos a disposição para novos convites agradecendo a todos.” Dra. **Taciana** falou: “Com certeza vocês serão convidados muitas vezes, com a revisão da LUOS será muito importante que todos tragam os pontos polêmicos para um fórum maior. Agradeço ao Instituto a colaboração e vamos passar para o próximo ponto da pauta que é a análise do Edifício Chácara Santa Rosa. Na reunião passada (23/04/2019) foi analisado e, durante as discussões, a representante da PGM pediu “vista”. Vou passar a palavra à Dra. Andréa.” Usando a palavra, Dra. **Andréa** cumprimentou a todos e disse: “Vou iniciar pela leitura do voto de “vista”, mas quero dizer que antes de preparar o documento, tomei a liberdade de chamar o pessoal do Instituto, que do ponto



PREFEITURA DO
RECIFE

SECRETARIA DE MOBILIDADE E CONTROLE URBANO
COMISSÃO DE CONTROLE URBANÍSTICO

de vista técnico e urbanístico, está estudando essa lei há muito tempo, inclusive até para fundamentar a proposta de revisão e para que pudéssemos discutir bem esse caso. Pedi a eles uma contribuição do ponto de vista técnico. Então, na realidade, vou apresentar aqui uma manifestação que é da PGM, mas que é também ilustrada por razões de ordem urbanística, que foram gentilmente encaminhadas à PGM por João Domingos.” Em seguida, Dra. Andréa passou a ler o documento do pedido de “vista” do **Processo digital nº. 8017912419 do EDIFÍCIO CHÁCARA SANTA ROSA** referente ao Projeto de Reforma com Acréscimo de Área, para uma edificação habitacional multifamiliar isolada, localizado na Rua Ricardo Hardman, nº. 55 - Bairro da Tamarineira. **Encaminhado à CCU:** face à Lei nº. 18.112/15 (Telhado Verde) e Instrução de Serviço nº. 001/15, Art. 6º. **PARECER DA RELATORA DO PEDIDO DE “VISTA”:** À Comissão de Controle Urbanístico – CCU. “1. **RELATO:** Trata-se de solicitação para aprovação de reforma com acréscimo consistente na instalação de uma coberta com equipamentos de lazer (quadra e pista de cooper) em área hoje destinada a estacionamento descoberto. As imagens a seguir, constantes do memorial justificativo do requerente, ilustram as situações de antes e após a reforma:



O processo foi encaminhado à CCU nos seguintes termos: “À CCU Solicitamos análise e parecer do mérito da solicitação do requerente no Memorial Justificativo anexado. Trata-se de Telhado Verde em Área de Lazer em Laje de Coberta, devidamente definido no item II do artigo 1º da Lei nº 18.112/15, portanto excluído da dispensa exposta no item I do referido artigo da mesma lei, que permite a não contabilização de área construída para cobertura de vagas de estacionamento com o Telhado Verde. Ainda que seja considerada como Telhado Verde a cobertura com vegetação no Piso de Lazer, a dispensa de contabilização para área construída é expressamente exclusiva, conforme



PREFEITURA DO
RECIFE

SECRETARIA DE MOBILIDADE E CONTROLE URBANO
COMISSÃO DE CONTROLE URBANÍSTICO

artigo 1º, para simples cobertas nas áreas de estacionamento. Como o projeto apresenta equipamentos de Lazer, enquadra-se no Item II do artigo 1º, caracterizando uma Área de Lazer em Piso de Coberta, para o qual a Lei não prevê nenhuma dispensa de área construída. Ante o exposto, solicitamos posicionamento dessa Comissão” De acordo com as informações constantes dos autos, a cobertura do pavimento de estacionamento caracterizaria um novo pavimento, aumentando a área de construção e extrapolando o coeficiente máximo permitido para a área, já totalmente exaurido pelo projeto inicial da edificação. Estando, contudo, o requerente sujeito ao cumprimento da obrigação de implantar o chamado "telhado verde" previsto na Lei Municipal nº 18.112/2015, entende que não seria computável o pavimento resultante da reforma, tendo em vista o disposto no artigo 1º, I daquela lei, o que viabilizaria a aprovação do projeto. O memorial justificativo foi apresentado na última reunião, após o que, os técnicos responsáveis pela análise expuseram também seu posicionamento, ocasião em que pedimos vistas do processo a fim de estudar melhor a situação, à luz dos dispositivos legais envolvidos. É o que, a nosso ver, importa relatar. 2. VOTO: 2.1. Competência da CCU para pronunciamento: Antes da análise do mérito da discussão, é necessário que se esclareça se a presente análise está inserida na competência da Comissão de Controle Urbanístico, de acordo com as regras legais. Como se sabe, a análise dos requisitos de construção estão, em regra, legalmente estabelecidos, não havendo discricionariedade ou escolha por parte da Administração Municipal para incrementar ou flexibilizar os requisitos necessários ao exercício do direito de construir, salvo naquelas situações permitidas pela lei. Assim é que, em situações de exceção, o ordenamento municipal estabelece competências decisórias para órgãos colegiados, alguns deles compostos também por representantes da sociedade civil, para que estabeleçam soluções no curso do processo de licenciamento, seja porque: a) reputa que os regramentos legais não são suficientes para garantir o objetivo de bem ordenar o solo urbano, exigindo maiores restrições em casos concretos (como ocorre em empreendimentos de impacto); b) admite existir situações fáticas não definidas em lei (casos omissos) ou definidas de uma forma que não se enquadra de forma perfeita ao comando legal aplicável (caso não perfeitamente definido). Assim é que a Lei Municipal nº 16.176/96 estabelece: Art. 110. Compete à CCU: (...) IV - analisar e dar parecer sobre a implantação de empreendimentos de impacto, geradores de interferência no tráfego e atividades potencialmente geradoras de incômodo à vizinhança; VI - analisar e dar parecer sobre casos omissos e os não perfeitamente definidos nesta lei; A hipótese que ora analisamos, parece-nos, de fato, não estar perfeitamente definida na legislação de regência, qual seja na Lei Municipal nº 18.112/2015. Vejamos: Art. 1º Os projetos de edificações habitacionais multifamiliares com mais de quatro pavimentos e não habitacionais com mais de 400m² de área de cobertura deverão prever a implantação de "Telhado Verde" para sua aprovação, da seguinte forma: I - no pavimento descoberto destinado a estacionamento de veículo das edificações, cuja área não se contabilizará para efeito de área construída, desde que: a) não sejam cobertas as áreas de solo permeável; b) sejam respeitados os afastamentos legais previstos para os imóveis vizinhos; c) seja respeitado um afastamento mínimo de 1m (um metro) e máximo de 3m (três metros) em relação à lâmina do pavimento tipo ou qualquer outro pavimento coberto; II - exclusivamente para os edifícios multifamiliares descritos no caput, nas áreas de lazer situadas em lajes de Piso, no percentual de 60% (sessenta por cento), e nas áreas de lazer em pavimento de cobertura, em pelo menos, 30% (trinta por cento) de sua superfície descoberta. § 1º Para os fins desta Lei, "Telhado Verde" é uma camada de vegetação aplicada sobre a cobertura das edificações, como também sobre a cobertura da área de estacionamento, e piso de área de lazer, de modo a melhorar o aspecto paisagístico, diminuir a ilha de calor, absorver parte do escoamento superficial e melhorar o microclima local. O caput do artigo 1º trata de dois tipos de edificações: as multifamiliares (habitacionais) e as não habitacionais, prevendo, para ambas, a obrigatoriedade de aplicação do Telhado Verde. No inciso I desse dispositivo, está definido que o Telhado Verde deverá ser instalado no pavimento descoberto destinado à área de estacionamento das edificações sejam elas habitacionais ou não habitacionais, permitindo-se ao órgão licenciador não computar o respectivo pavimento, uma vez coberto, no cálculo do coeficiente máximo para a edificação. O inciso II, por sua vez, estabelece a



PREFEITURA DO
RECIFE

SECRETARIA DE MOBILIDADE E CONTROLE URBANO
COMISSÃO DE CONTROLE URBANÍSTICO

obrigatoriedade de implantação do instrumento, também nas áreas de lazer dos edifícios habitacionais multifamiliares, no percentual de 60% de sua extensão, deixando livre um percentual de apenas 40% destinado aos equipamentos. Já o parágrafo único, ao conceituar o “telhado verde”, estabelece que este corresponda a uma camada de vegetação aplicável: na cobertura das edificações, na cobertura da área de estacionamento (e não no pavimento, como previsto de forma imprecisa no artigo 1º) e no piso da área de lazer, com o objetivo de melhorar o aspecto paisagístico, diminuir a ilha de calor, absorver parte do escoamento superficial e melhorar o microclima local. No presente caso, o requerente pretende executar uma estrutura que corresponde ao mesmo tempo a uma coberta de estacionamento e a implantação de uma área de lazer (prevista no inciso I e no II), não havendo regramento específico para tal situação, o que gerou a discussão travada até aqui. Trata-se, então, de situação não perfeitamente definida a ensejar, a nosso ver, o posicionamento dessa comissão. 2.2. Do Mérito: Em situações de conflitos de interpretação, um dos métodos de resolução mais recomendados é a chamada interpretação finalística, qual seja, entre duas posições defensáveis acerca de um mesmo texto legal, à luz do caso concreto, aplica-se aquela que mais se adequa ao fim visado pela legislação. Aliada à técnica da interpretação finalística, a aplicação dos princípios da razoabilidade e da proporcionalidade indicam que a melhor solução é aquela mais eficaz para o objetivo visado, sem restringir de forma abusiva os direitos e interesses envolvidos na situação concreta. A finalidade da lei de telhado verde está posta no § 1º do artigo 1º acima transcrito, e pode ser atingida, segundo o próprio dispositivo, tanto na situação em que ocorre a cobertura de um estacionamento (de forma total) ou nos casos da cobertura de 60% de uma área de lazer (de forma parcial). Aqui não há dúvida, segundo a lei a finalidade é atingida nos dois casos: § 1º Para os fins desta Lei, "Telhado Verde" é uma camada de vegetação aplicada sobre a cobertura das edificações, como também sobre a cobertura da área de estacionamento, e piso de área de lazer, de modo a melhorar o aspecto paisagístico, diminuir a ilha de calor, absorver parte do escoamento superficial e melhorar o microclima local. Cabe então a pergunta: se a finalidade é alcançada nas duas situações, haveria alguma razão para admitir-se como não computável apenas os pavimentos com cobertura de 100% de sua área? Aqui o raciocínio é o seguinte: como a ausência do cômputo do coeficiente gera impacto para a cidade, não se admitiria o benefício para todos os casos, mas apenas para os casos que implicam 100% de cobertura, ainda que no caso das áreas de lazer, onde se exige a cobertura de apenas 60%, a lei estabeleça que a finalidade do telhado verde é alcançada da mesma forma (no parágrafo primeiro). Não nos parece ser essa a melhor solução interpretativa, especialmente considerando as circunstâncias da situação concreta. A comparação entre a situação atual e a posterior à reforma (simulação) falam por si. A coberta da área de estacionamento, embora possa até implicar a caracterização de mais um pavimento, não irá alterar o grau de impacto da edificação para a cidade. Em outras palavras, não implica sobrecarga adicional da infraestrutura urbana (mais moradores, mais veículos, etc.). Como se sabe, a necessidade do equilíbrio entre as densidades e a infraestrutura é a razão mor da limitação dos coeficientes no planejamento urbano, estando prevista no artigo 2º, VI, "c" do Estatuto da Cidade, Lei Nacional nº 10.257/2001: Art. 2º. A política urbana tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e da propriedade urbana, mediante as seguintes diretrizes gerais: VI – ordenação e controle do uso do solo, de forma a evitar: c) o parcelamento do solo, a edificação ou o uso excessivos ou inadequados em relação à infraestrutura urbana; Se a coberta não será significativa para o impacto, implicará, por outro lado, um ganho paisagístico e climático conforme admitido pela Lei, e, principalmente, implica numa modalidade de “Telhado Verde” que tende a ser mais eficaz na sua manutenção porque faz parte da “vida” da edificação. Explica-se: o cuidado com a área que se usa, que agrega algum valor no dia-a-dia dos moradores tende a ser mais eficaz do que a manutenção dos espaços vegetados que não possuem um uso. Portanto, estimular esse tipo de telhado verde (em áreas de lazer) parece-nos algo que vai ao encontro do incremento da própria eficácia da legislação, evidentemente, respeitando-se os percentuais exigidos para a área a ser plantada e aquela correspondente aos equipamentos. Por outro lado, não nos parece deva prevalecer o argumento de que o requerente estaria se beneficiando da lei de telhado verde apenas para exceder o coeficiente máximo já utilizado, uma vez que,



PREFEITURA DO
RECIFE

SECRETARIA DE MOBILIDADE E CONTROLE URBANO
COMISSÃO DE CONTROLE URBANÍSTICO

entendemos, essa deve ser a interpretação a ser dada inclusive nos casos de projetos iniciais: cobrindo-se ao mesmo tempo, estacionamento e implantando-se na cobertura área de lazer, obedecidos os percentuais previstos no inciso II do artigo 1º o pavimento resultante não deve ser computado. Essa interpretação, contudo, deve ser objeto de Resolução desta CCU, publicada em diário oficial, a fim de que se aplique a todos os casos idênticos ao presente. Essa posição esta respaldada na análise técnica gentilmente elaborada pelo ICPS, por nossa solicitação, as quais fazem incorporar ao presente voto. Com essas considerações, posicionamo-nos pela possibilidade de exclusão do cálculo do coeficiente da cobertura que ora se pretende executar, desde que obedecidos os percentuais previstos no artigo 1º, II da Lei Municipal nº 18.112/2015, devendo esta comissão editar Resolução, à qual deverá ser dada a devida publicidade (publicação no DOM), a fim de que esse entendimento seja aplicável aos casos idênticos sem necessidade de nova análise. É o nosso voto "vista." Em, 07/05/2019. a) Andréa Karla Amaral de Galiza, representante da Procuradoria Geral do Município - PGM. Continuando, Dra. Andréa falou: Vou ler rapidamente a nota técnica elaborada pelo Instituto, inclusive agradecer a João Domingos. É uma análise mais técnica, enquanto a da PGM é mais jurídica, e com essas considerações nós nos posicionamos pela possibilidade de exclusão do cálculo do coeficiente, desde que obedecidos os percentuais que são editados à Resolução. A minha intenção era trazer uma proposta de emenda com uma Resolução, mas não houve tempo e fiquei na dúvida se caberia a mim elaborar, mas se for o caso, posso trazer em outra reunião. Vou ler a nota técnica do Instituto." *NOTA TÉCNICA DO INSTITUTO DA CIDADE PELÓPIDAS SILVEIRA: "Consulta NUMA sobre a aplicação da Lei nº 18.112/2015 - Telhado Verde e Reservatórios de Águas Pluviais. A presente nota refere-se à consulta solicitada pelo NUMA/PGM acerca da posição do ICPS quanto à aplicação da Lei nº 18.112/2015 - Telhado Verde e Reservatórios de Águas Pluviais, mais especificamente quanto ao tema do Telhado Verde. A seguir transcrevemos a ementa da referida lei, e seus artigos 1º e 2º que versam sobre o Telhado Verde. LEI Nº 18.112/2015. DISPÕE SOBRE A MELHORIA DA QUALIDADE AMBIENTAL DAS EDIFICAÇÕES POR MEIO DA OBRIGATORIEDADE DE INSTALAÇÃO DO "TELHADO VERDE", E CONSTRUÇÃO DE RESERVATÓRIOS DE ACÚMULO OU DE RETARDO DO ESCOAMENTO DAS ÁGUAS PLUVIAIS PARA A REDE DE DRENAGEM E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS. O POVO DA CIDADE DO RECIFE, POR SEUS REPRESENTANTES, DECRETOU, E EU, EM SEU NOME, SANCIONO A SEGUINTE LEI: Art. 1º Os projetos de edificações habitacionais multifamiliares com mais de quatro pavimentos e não habitacionais com mais de 400m² de área de coberta deverão prever a implantação de "Telhado Verde" para sua aprovação, da seguinte forma: I - no pavimento descoberto destinado a estacionamento de veículo das edificações, cuja área não se contabilizará para efeito de área construída, desde que: a) não sejam cobertas as áreas de solo permeável; b) sejam respeitados os afastamentos legais previstos para os imóveis vizinhos; c) seja respeitado um afastamento mínimo de 1m (um metro) e máximo de 3m (três metros) em relação à lâmina do pavimento tipo ou qualquer outro pavimento coberto; II - exclusivamente para os edifícios multifamiliares descritos no caput, nas áreas de lazer situadas em lajes de Piso, no percentual de 60% (sessenta por cento), e nas áreas de lazer em pavimento de coberta, em pelo menos, 30% (trinta por cento) de sua superfície descoberta. § 1º Para os fins desta Lei, "Telhado Verde" é uma camada de vegetação aplicada sobre a cobertura das edificações, como também sobre a cobertura da área de estacionamento, e piso de área de lazer, de modo a melhorar o aspecto paisagístico, diminuir a ilha de calor, absorver parte do escoamento superficial e melhorar o microclima local. § 2º O "Telhado Verde" poderá ter vegetação extensiva ou intensiva, de preferência nativa para resistir ao clima tropical do município, com as suas variações de temperatura e umidade. Art. 2º Com a finalidade de tornar públicos os modos de aplicação e os benefícios do "Telhado Verde", e de incentivar a sua aplicação nas edificações, podem ser elaborados: I - estudos junto a organizações públicas ou privadas para a definição de padrões estruturais para implantação do "Telhado Verde" no Município; II - cursos e palestras para a divulgação das técnicas imprescindíveis à implantação do "Telhado Verde", como na parte estrutural, tipos de vegetação e substrato. Destacamos que o telhado verde é tratado em apenas dois*



PREFEITURA DO
RECIFE

SECRETARIA DE MOBILIDADE E CONTROLE URBANO
COMISSÃO DE CONTROLE URBANÍSTICO

artigos na referida lei e que sua redação ensejou diversos questionamentos e interpretações. Fato expresso no envio de diversos processos para a Comissão de Controle Urbanístico – CCU, para o esclarecimento de aspectos não perfeitamente definidos ou omissos, quanto à aplicação da Lei 18.112/2015, que surgiram a partir da análise de situações objetivas em projetos. Cabe destacar, que já em sua ementa, a Lei instituiu a obrigatoriedade da utilização de telhado verde para a promoção da qualidade ambiental das edificações. Entendemos que este deva ser o norte para as interpretações acerca da aplicação da Lei. Algumas das situações em que a forma de atendimento à Lei foi objeto de dúvidas dizem respeito à aplicação do artigo 1º quanto à definição do telhado verde. Na definição constante do parágrafo 1º, do artigo 1º, o Telhado Verde é “uma camada de vegetação aplicada sobre coberturas, como também sobre a cobertura da área de estacionamento, e piso de área de lazer (...)”. No mesmo parágrafo são indicados os objetivos do telhado verde, quais sejam: “(...) melhorar o aspecto paisagístico, diminuir a ilha de calor, absorver parte do escoamento superficial e melhorar o microclima local.” Da redação desprende-se que é a camada de vegetação que funciona para o cumprimento dos objetivos da melhoria da qualidade ambiental das edificações. O entendimento do Telhado Verde como a superfície de cobertura que da suporte a uma camada de vegetação, tratada em sua totalidade ou em parte, desde que atendido os percentuais dispostos e finalidade previstos na Lei, também estaria, ao nosso ver, observando as finalidades urbanísticas e ambientais do telhado verde. Entretanto, da leitura dos locais de aplicação da camada de vegetação, verifica-se que a redação reduziu a eficácia da aplicação da medida no momento em que restringiu a obrigação do telhado verde para um rol de situações muito específico: I - no pavimento descoberto destinado a estacionamento de veículo das edificações, cuja área não se contabilizará para efeito de área construída (...); II - exclusivamente para os edifícios multifamiliares descritos no caput, nas áreas de lazer situadas em lajes de Piso, no percentual de 60% (sessenta por cento), e nas áreas de lazer em pavimento de coberta, em pelo menos, 30% (trinta por cento) de sua superfície descoberta. Ressalte-se ainda que a hipótese prevista para o telhado verde como coberta de “pavimento descoberto destinado a estacionamento de veículo das edificações” não estipula percentual mínimo para seu recobrimento por “camada de vegetação”. Entendemos que tal coberta ocupada por uma camada de vegetação sem outro uso associado, estaria cumprindo sua finalidade, mesmo que não cobrindo 100% de sua superfície, uma vez que poderiam ser necessárias, por exemplo, áreas de circulação para viabilizar a própria manutenção da vegetação a depender do sistema utilizado. Na ausência da disposição de um percentual mínimo para esse recobrimento, consideramos razoável a adoção dos percentuais dispostos na hipótese do inciso II para que o benefício do telhado verde esteja garantido. Ou seja, pelo menos 60% da porção superior da laje para cobertura de área de estacionamento seja tratada com camada de vegetação. Entendemos ainda que o restante da porção superior da laje (máximo de 40% de sua área total) não deva ser tratado com uso que fuja aos objetivos da lei. Nesse sentido, o inciso II também se presta como referência para o tipo de uso a ser adotado, no caso, o uso de lazer coletivo. Importante destacar que da origem da proposição deste instrumento com intuito em reduzir as ilhas de calor, dos principais focos se tratavam as áreas de estacionamento a céu aberto, as cobertas leves metálicas “transitórias”, mas permanentes, por sobre estes estacionamentos, e pavimentos de lazer extensos com pouca ou nenhuma vegetação. Pavimentos de lazer tendem naturalmente a cobrir áreas de estacionamento. Quando não são tratados com camadas de vegetação, continuam a gerar ilhas de calor como seria no caso de terem deixado as vagas de estacionamento que estão a cobrir a céu aberto. Naturalmente que, uma área de lazer não pode ser 100% tratada com superfície vegetal, demandando dentre outros, áreas de piso, quadras poliesportivas, piscinas, etc. Ao mesmo tempo, para garantir a eficácia e eficiência do telhado verde, levanta-se que quão mais diversas são as suas funções, como por exemplo, contemplativas ou de produção de alimentos, e que sejam de fácil acesso para manutenção, maior a probabilidade da sua continuação e subsistência. Consideramos que a exigência mínima de 60% da superfície tratada com vegetação atende aos objetivos de qualificação das edificações e amenização ambiental. Vale destacar ainda a previsão constante do artigo 2º quanto ao incentivo à aplicação do telhado verde nas edificações. Entendemos que é



PREFEITURA DO
RECIFE

SECRETARIA DE MOBILIDADE E CONTROLE URBANO
COMISSÃO DE CONTROLE URBANÍSTICO

objetivo da lei que o uso do telhado verde seja incentivado e melhor difundido. A previsão da não contabilização para fins de área construída, prevista no Art. 1º Inciso I, da Lei nº 18.112/2015, teve por objetivo incentivar a sua adoção na Área de Reestruturação Urbana – ARU, também conhecida como “Área dos 12 Bairros”, visto que seu regramento urbanístico contabiliza para fins de cálculo da área computável, toda a área construída. Para as demais áreas da cidade, o atual Plano Diretor, e a proposta de revisão que se encontra na Câmara de Vereadores em discussão, apenas contabilizam como área computável as áreas privativas, desta forma, a adoção da solução de telhado verde não impactaria no Coeficiente de Utilização ou Aproveitamento. Entendemos que a excepcionalidade proposta pelo Inciso II do Art. 1º para exigência de no mínimo 60% de recobrimento vegetal, pode ser considerada concomitantemente com o Inciso I do mesmo artigo, quando da dispensa como área computável, sem prejuízo para os fins desta legislação que é de incentivar a adoção do telhado verde não só em novas construções, mas também na reforma de outras já existentes. Na ARU a não contabilização de áreas de estacionamento, seja por cobertas com 100% de telhado verde ou pavimentos de lazer com 60% no mínimo de telhado verde, a semelhança das demais zonas, não resultarão em aumento ou impacto nas infraestruturas ou na intensidade de uso urbano, pois não resultarão em adicional de área construída que não sejam para cumprir as finalidades expostas por esta Lei, de qualificação das edificações, proporcionando impactos positivos no atendimento aos seus objetivos. Destacamos que a Lei 18.112/2015 tem sido objeto de estudos pelo próprio ICPS com a finalidade de promover sua revisão para ampliação do alcance de seus benefícios à sociedade. Tais estudos se alinham ao processo de revisão do ordenamento jurídico urbanístico expresso no Plano de Ordenamento Territorial, que contempla a revisão da Lei de Uso e Ocupação do Solo que, por sua vez, deverá incorporar o conteúdo da Lei do Telhado Verde”. Recife, 30 de abril de 2019. João Domingos Azevedo, Presidente do ICPS. José Fernandes, Gerente de Ordenamento Territorial. Dra. **Andréa** disse: “O voto da PGM está fundamentado nessas razões de ordem jurídica e está incorporando essas ponderações de ordem técnica do Instituto.” A **Presidente** então falou: “Obrigada Andréa, parabéns, foi bastante claro e interessante, porque não se limitou ao conteúdo da lei, mas partiu para ver os benefícios e prejuízos para a cidade, e qual a melhor solução. Perfeito! Com relação à Resolução, fico à disposição para me reunir com o Instituto, a SMAS e o Numa, a fim de elaborarmos uma minuta e distribuir com vocês, para aprovarmos na próxima reunião e publicar. Independente disto pode-se votar o projeto.” Pedindo a palavra, o técnico analista da CELIC, Dr. **Juliano** que estava presente, pediu a palavra e perguntou: “Taciana, os demais processos deste tipo, têm que passar na CCU ou não?” Dra. **Taciana** respondeu: “Sugiro que aguarde, pois a Resolução estará aqui na próxima reunião da CCU. Está aberta para discussão ou podemos votar?” Como não houve manifestação foi realizada a votação e exarado o seguinte parecer. **PARECER DA CCU**: Da: Presidente da CCU. Ao: Exmo. Sr. Secretário de Mobilidade e Controle Urbano. “A Comissão em plenário, por unanimidade de seus membros se posiciona FAVORÁVEL ao pleito, acompanhando o parecer da relatora. Solicita homologação de V. Excia.” Em, 07/05/2019. a) Taciana Sotto Mayor, Presidente e demais membros presentes. Pedindo a palavra, o arquiteto projetista, Dr. **Marcílio** Coutinho falou: “Fico feliz com essa Resolução, não especificamente por conta desse projeto, mas nos desdobramentos que isso tem. A pergunta que Juliano fez, tem muito a ver conosco também, pois ele está analisando outro projeto nosso, que em vez de ser um projeto de reforma é um projeto inicial e fica na ARU. Nós descobrimos, pelo exercício do projetar, que essa lei também traz benefícios, como, por exemplo, para projetar um edifício misto, como é o caso do nosso projeto que está sendo analisado agora. Esse debate do uso misto é um debate que está acontecendo na cidade há muito tempo, e tem alguns aspectos a levantar. Temos uma cidade com o subsolo encharcado, então, as garagens tendem sempre a estar afloradas no solo, gerando esses volumes grandes que são urbanisticamente indesejáveis, e nós como arquitetos que temos uma consciência de tentar projetar uma coisa mais amena para o visual da cidade, nós nos preocupamos em tornar essas áreas cada vez mais compactas, cada vez mais disfarçadas dentro desse ambiente. E o uso misto, além de, por seu próprio uso específico que tende a agregar comércio e serviços nas edificações, e, obrigatoriamente, tendem a ficar no térreo



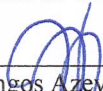
PREFEITURA DO
RECIFE

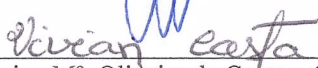
SECRETARIA DE MOBILIDADE E CONTROLE URBANO
COMISSÃO DE CONTROLE URBANÍSTICO

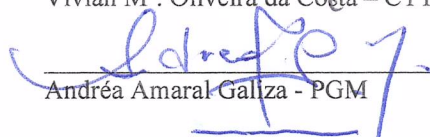
voltado para a rua, também trazem consigo uma nova demanda de vagas para dentro desses empreendimentos. Então, o uso das áreas de lazer da parte residencial, em cima desses telhados verdes, faz com que você dê um aproveitamento a uma área que normalmente não existia, e que faz com que esses volumes cresçam menos. Isso não é só benefício ambiental, não é só benefício de redução das ilhas de calor, mas esses fundamentos todos trazem sim, benefícios para o gesto projetual de fazer um edifício de uso misto. Acho tudo isso muito positivo, porque não traz só esse benefício, mas muitos outros que estão embutidos e, as vezes, é difícil de explicar numa mesa plural, mas que verdadeiramente vai trazer um benefício para a cidade.” Dra. **Taciana** falou: “Obrigada e parabéns pela sua fala. Antes de passar para o próximo processo, quero pedir desculpas à Cláudia Soares de Melo, suplente de Ana Cristina representante da Agência CONDEPE/FIDEM, que está vindo pela primeira vez e deveria ter sido apresentada no início da reunião. Vamos passar para o próximo ponto da pauta.” Por último, foi apresentado do **Processo nº 07.12844.8.19 da SOPRO VERDE COMÉRCIO E SERVIÇOS DE RESÍDUOS INDUSTRIAIS LTDA.**, referente ao Documento Especial de Viabilidade para Instalação de Comércio Atacadista de Resíduos de Papel e Papelão, a se localizar na Rua Conde Pereira Carneiro, nº. 129, Sala 03 – Bairro da Imbiribeira. **Encaminhado à CCU:** face à Lei nº. 16.289/97, Art. 45, § II e Art. 50, § I e II (Usos Geradores de Incômodos à Vizinhança - APCI). A **Presidente** passou a palavra ao representante da Secretaria de Meio Ambiente e Sustentabilidade - SMAS, o Arquiteto Dr. **Gustavo** Lins que iniciou dizendo: “Vou direto ao meu parecer.” **PARECER DO RELATOR:** À Comissão de Controle Urbanístico – CCU. “1. *Solicitação:* Enviado à CCU para análise e posicionamento conforme Art. 45, § II da Lei nº. 16.289/97 (APCI, Análise Especial). 2. *Considerações:* Atividade: Comércio Atacadista de Resíduos de Papel e Papelão. Zoneamento: ZAC Moderada. 3. *Conclusão:* Após análise dos autos, sou de parecer favorável à instalação da atividade no local, desde que sejam atendidos os requisitos do Licenciamento Ambiental.” Em, 07/05/2019. a) Gustavo Marques Lins, representante da SMAS. Dra. **Taciana** falou: “Alguém ainda quer fazer alguma observação? Podemos colocar em votação o parecer do relator?” Como não houve nenhuma manifestação, foi votado o parecer do relator e exarado o parecer da Comissão. **PARECER DA CCU:** Da: Presidente da CCU. Ao: Exmo. Sr. Secretário de Mobilidade e Controle Urbano. “A Comissão em plenário, por unanimidade de seus membros se posiciona FAVORÁVEL ao pleito, acompanhando o parecer do relator. Solicita homologação de V. Excia.” Em, 07/05/2019. a) Taciana Sotto Mayor, Presidente e demais membros presentes. Nada mais havendo a tratar, foi encerrada a sessão às 12h30min, eu, Márcia Dantas de Oliveira, lavrei a presente ATA, a qual vai datada e assinada por mim, Senhora Presidente e demais Membros presentes. Recife, 07 de maio de 2019.

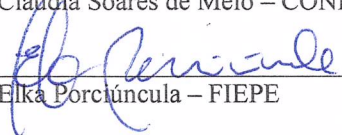


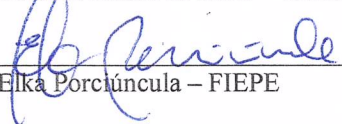
Márcia Dantas de Oliveira – Secretária

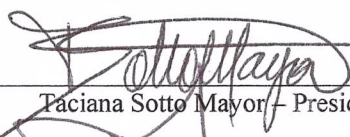

João Domingos Azevedo – SEPLAN/ ICPS

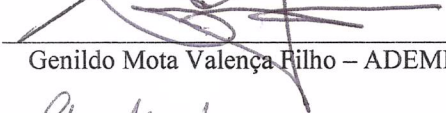

Vivian M. Oliveira da Costa – CTTU

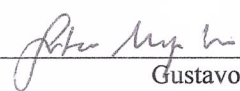

Andréa Amaral Galiza - PGM

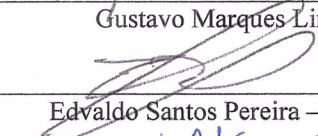

Cláudia Soares de Melo – CONDEPE/FIDEM

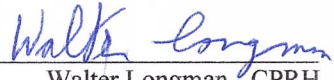

Elka Porciúncula – FIEPE

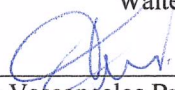

Taciana Sotto Mayor – Presidente


Genildo Mota Valença Filho – ADEMI/PE


Gustavo Marques Lins - SMAS


Edvaldo Santos Pereira – PREZEIS


Walter Longman - CPRH


Frederico de Vasconcelos Brennand – CREA/PE