

PARECER DO RELATOR

COMISSÃO DE CONTROLE URBANÍSTICO - CCU

PROCESSO Nº : 8008565322

INTERESSADO : CARLOS FERNANDO FALCÃO PONTUAL

LOCALIZAÇÃO DO EMPREENDIMENTO: RUA JACOBINA, Nº 83, BAIRRO DAS GRAÇAS

À Comissão de Controle Urbanístico - CCU

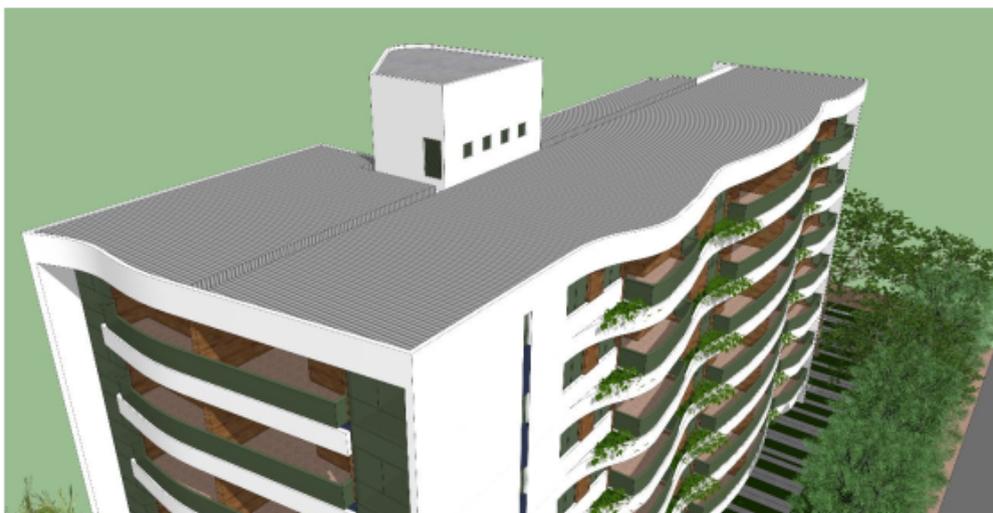
1. Solicitação :

O presente processo trata da aprovação de projeto inicial para um empreendimento habitacional multifamiliar, a ser implantado onde existiu o imóvel de nº 83 da Rua Jacobina, no bairro das Graças.

O projeto constitui-se de um bloco de 09 pavimentos, sendo 01 pavimento térreo, 07 (sete) pavimentos de apartamentos e 01 pavimento de cobertura, no qual se pretende instalar uma área de lazer condominial e cuja implantação implica no objeto de análise pela CCU.

Segundo o Parecer da ULUR/SELIC, anexado ao processo, o projeto em análise constitui uma variação de um projeto já aprovado para o mesmo imóvel, sob o nº 8065398721, em 22/11/2021, *“o qual apresentava um pavimento de cobertura apenas com a casa de máquinas e cobertura (telhado). Nesta nova proposta o autor do projeto sugere a utilização desta laje da cobertura como uma área de lazer, contando com jardins e espaços de estar, além de playground”*.

Porém, para utilização desta última laje como área de lazer seria necessário que os elevadores chegassem a esse pavimento e que o mesmo fosse dotado também de banheiros para atendimento às normas de acessibilidade, segundo o autor do projeto.



Perspectiva do projeto aprovado



Perspectiva da alteração proposta

Figuras apresentadas no memorial justificativo para nova proposta.

De acordo com a documentação anexada ao processo, o gabarito máximo apresentado pelos novos cômodos previstos neste pavimento de lazer (hall de elevadores e banheiros; gabarito = 25,10m) extrapola a altura máxima permitida pelo Art. 29 da Lei no 16.719/01 – Anexo 6, que é de 24,00m, uma vez que a Rua Jacobina é classificada como via de categoria C (Anexo 3 da mesma lei).

O pleito do interessado consiste em solicitar a permissão para que os cômodos necessários à utilização da laje como área de lazer extrapolem o gabarito máximo permitido, alegando que a volumetria resultante não acarreta impacto significativo e que, em contrapartida, agrega um “nítido benefício paisagístico/ambiental” à cidade,

uma vez que a “área descoberta, além das áreas de piso, contaria com 38% de sua superfície tratada com jardins, superior ainda aos 30% exigidos pela lei do telhado verde para áreas de lazer em coberturas”.

2. Considerações :

O empreendimento deve ser analisado com base nas determinações do Plano Diretor do Recife (PDR) em vigência, instituído pela Lei Complementar nº 02, de 23/04/2021. De acordo com o citado PDR, o imóvel objeto deste processo está inserido na Macrozona do Ambiente Natural e Cultural (MANC) e na Zona de Desenvolvimento Sustentável (ZDS) Capibaribe.

Entretanto, em suas disposições transitórias, no art. 203, o Plano Diretor prevê que no perímetro de aplicação da Lei Municipal nº 16.719/2001 - ARU, as disposições e parâmetros definidos na referida lei permanecerão válidos no perímetro de sua aplicação até a revisão da Lei de Uso e Ocupação do Solo (LUOS), exceto quanto à exigência de estacionamento, que obedecerá ao contido no PDR.

São parâmetros urbanísticos reguladores da ocupação do solo no território da ARU:

I - Gabarito máximo - Gm;

II - Taxa de solo natural do terreno - TSN;

III - Coeficiente de utilização do terreno - μ ;

IV - Afastamentos das divisas do terreno - Af., Al. e Afu.

O Art. 29 da Lei nº 16.719/2001, define gabarito como:

“Art. 29. O gabarito máximo -Gm- é a altura, em metro linear, medida da cota de piso fornecida pelo órgão competente até o ponto máximo da edificação.”

O gabarito máximo é estabelecido pela categoria da via e no SRU3, independentemente da categoria de dimensionamento da via, só serão permitidas edificações com até 24m (vinte e quatro metros) de gabarito máximo.

O parágrafo 3º, do mesmo art. 29, traz a única exceção à aplicação da regra:

“Art. 29 ...

§ 3º Poderá exceder ao gabarito máximo definido no anexo 6 desta Lei, o pavimento de casa de máquinas, cuja ocupação seja restrita apenas à (s) casa (s) de máquina (s) e reservatório (s) superior (es).

A solicitação do interessado para apreciação desta Comissão, conforme referido antes, consiste em pleitear a permissão para utilização da laje de cobertura, destinada à casa de máquinas e reservatórios, como áreas de lazer descobertas e ajardinadas e dotar este pavimento de um pequeno hall e dois banheiros acessíveis, que implicam a extrapolação do gabarito máximo definido para o imóvel.

Diante do exposto:

- Considerando que a Lei de Uso e Ocupação do Solo (LUOS), Capítulo VII (da Comissão de Controle Urbanístico), em seu art.110, instituiu entre as competências da CCU, no item VI, *“analisar e dar parecer sobre casos omissos e os não perfeitamente definidos nesta Lei”*;
- Considerando as diversas exigências do técnico analista para o atendimento da legislação quanto ao ponto em questão, registradas no processo em apreço;
- Considerando que é possível, ao projeto:
 - Manter o pavimento de lazer atendido por banheiros e elevadores, desde que não exceda o gabarito máximo estabelecido para o setor (24 metros); ou
 - Exceder o gabarito máximo estabelecido, restringindo a ocupação do último pavimento às casas de máquinas e reservatórios superiores.
- Considerando que o projeto apresentado atende algumas das diretrizes expressas no novo Plano Diretor para a ZDS Capibaribe, como a adoção de soluções de infraestrutura verde de adaptação climática, que é o caso das áreas ajardinadas em substituição às telhas de cobertura;
- Considerando que o Plano Diretor também prevê a Revisão da Lei de Uso e Ocupação do Solo do Recife, incluindo também a Revisão da Lei da ARU, com diretrizes que apontam para o uso de soluções mais sustentáveis para as edificações;
- Considerando que a utilização da cobertura dos edifícios como área de lazer é utilização bem mais interessante do ponto de vista urbanístico do que apenas como disposição de telhas de cobertura.

3. Conclusão :

Tendo em vista as considerações expostas, este ICPS conclui:

1. A situação ora relatada não configura caso omissos ou não perfeitamente definido na legislação, e, portanto, não deveria ser objeto de apreciação desta Comissão de Controle Urbanístico;
2. Caso seja deliberada a apreciação, mesmo entendendo a melhoria apresentada pelo projeto com relação à versão anterior aprovada, do ponto de vista

urbanístico e ambiental, consideramos que o regramento se encontra perfeitamente definido em Lei, não sendo possível, neste momento, o atendimento da solicitação do autor do projeto em desconformidade com a legislação vigente, a qual, ressalte-se, não inviabiliza a cobertura vegetal no último pavimento.

Por fim, ressaltamos que a situação em análise subsidiará, juntamente com outras, os debates para revisão da legislação acerca do Uso e Ocupação do Solo, em fórum apropriado.

Este é o parecer, o qual submetemos a esta Comissão.

Recife, 26 de abril de 2022

José Fernandes Alves de Carvalho Júnior

Instituto da Cidade Pelópidas Silveira - ICPS/SEPUL (Titular)

Ana Patrícia Uchoa de Queiroz Guimarães

Instituto da Cidade Pelópidas Silveira - ICPS/SEPUL (Suplente)