

SECRETARIA MUNICIPAL DE MEIO AMBIENTE, URBANISMO E SUSTENTABILIDADE
GRUPO DE REGULAMENTAÇÃO E INTERPRETAÇÃO DO PLANO DIRETOR DE
DESENVOLVIMENTO URBANO AMBIENTAL - DEL/SMAMUS
PARECER

PARECER DO GRIPDDUA nº 008/2021

Matéria: Aplicação incentivo LO 12.585/19, artigo 21 - acréscimo de 9,00m no regime volumétrico/flexibilização altura

Interessado: Studio Ronaldo Rezende

Processo: SEI 21.0.000075753-2

O GRIPDDUA, em reunião no dia 17 de agosto de 2021, analisa o questionamento trazido pelo escritório Sanguinetti e Saffer, através do processo SEI acima descrito

QUESTIONAMENTO:

CONSULTA QUANTO À FLEXIBILIZAÇÃO DE VOLUMETRIA E APLICAÇÃO DOS BENEFÍCIOS DA LEI Nº 12.585/19

Vimos por meio deste solicitar consulta quanto à flexibilização de volumetria com aplicação dos benefícios previstos na Lei nº 12.585/19, tendo como referência o comparecimento do processo SEI 21.0.000047046-2 de 18/06/2021 em que informa que “Não há previsão na Legislação de flexibilização do recuo de altura das edificações – ajustar.”

Solicitamos a flexibilização da volumetria com a isenção da aplicação do afastamento de altura para os 9m acrescidos de acordo com o benefício do inc. II do art 21 da Lei nº 12.585, de 2019, e utilização do afastamento de altura de 20% até 33m (altura permitida pelo Plano Diretor) conforme previsto no art. 31 do Decreto nº 20.437 de 2019:

“Art. 31. A SMC/EPAHC deverá sempre que for solicitado pelo proprietário, ou na ocasião em que elaborar ou revisar o inventário, estabelecer diretrizes de volumetria e ocupação para edificações novas em imóveis de compatibilização.

Parágrafo único. Em Projeto Especial, conforme o art. 25 da Lei nº 12.585, de 2019, poderá ser solicitada flexibilização da volumetria estabelecida, se essa for ultrapassada.”

Bem como estabelecido nos artigos 17 e 25 – Parágrafo único, da Lei nº 12.585 de 2019 como forma de incentivo urbanístico para novas construções em terreno com a presença de imóveis Inventariados de Estruturação e Compatibilização através da sua preservação:

“Art. 17. Os proprietários de bens imóveis inventariados como de Estruturação contarão com os seguintes incentivos, sem prejuízo de outros previstos em leis e decretos, a fim de assegurar-lhes sua conservação, preservação ou restauração:

I – incentivos urbanísticos;

II – enquadramento em medidas de incentivo à cultura; e

III – Transferência do Potencial Construtivo (TPC) do imóvel.

Art. 25. A edificação que substituir imóvel inventariado como de Compatibilização poderá utilizar a volumetria delimitada pelo PDDUA, passível de ser flexibilizada por projeto especial, desde que as contrapartidas

decorrentes sejam aplicadas na manutenção, na preservação e na valorização dos bens imóveis de Estruturação, nos termos do § 1º do art. 54-A do PDDUA.

Parágrafo único. Havendo a necessidade de elaboração de EVU para aprovar projeto de edificação que substituirá imóvel de Compatibilização, e não havendo o interessado requisitado a flexibilização referida no caput deste artigo, o EVU verificará tão somente a harmonização ou o contraste dos elementos arquitetônicos da fachada do empreendimento projetado em relação ao imóvel de Estruturação, atendido ao previsto no inc. II do art. 3º desta Lei.”

Conforme citado no art. 31 do Decreto 27.437 de 2019 e art. 25 da Lei nº 12.585 de 2019, a volumetria estabelecida pelo Regime Urbanístico é passível de ser flexibilizada por Projeto Especial de Impacto Urbano. Entendemos que a volumetria é o conjunto regrado pelo Regime Urbanístico que delimita altura, afastamento e taxa de ocupação, sendo que um ou mais podem ser passíveis de flexibilização.

É importante ressaltar que a legislação cria esses dispositivos justamente para melhor viabilizar a implantação de empreendimentos que se compatibilizem com as pré-existências e com o seu entorno. Trata-se de uma flexibilização que visa melhores condições de implantação de um prédio que deve ter uma viabilidade econômica. Portanto, não trata-se apenas da obtenção de uma vantagem, ao contrário, uma casa desse porte sendo assumida por um condomínio garante a ela melhores condições de manutenção e longevidade com qualidade.

A legislação acima referida vai ao encontro à proposta de aprovação de Projeto Especial de Impacto Urbano para valorização da paisagem urbana e qualificação do espaço construído existente e a ser edificado como um todo, conforme previsto nos incisos V e VI do art. 54-A e inciso I do art. 56, da LC 434/99, atualizada e compilada até a LC 667/11, incluindo a LC 646/10 – PDDUA, onde:

“Art. 54-A. O Projeto Especial de Impacto Urbano é a proposta de empreendimento ou atividade listado no Anexo 11 desta Lei Complementar, devendo observar, no que couber, os seguintes objetivos:

V. Qualificação da paisagem urbana, reconhecendo suas diversidades e suas configurações sócio espaciais; e

VI. Compatibilização das diversas políticas setoriais e do plano regulador com as diferentes escalas espaciais – terreno, quarteirão ou setor urbano.

Art. 56. O Projeto Especial de Impacto Urbano será objeto de análise com vista à identificação e à avaliação dos impactos decorrentes da proposta, considerando os seguintes conteúdos:

I. Estrutura urbana e paisagem urbana, observando os aspectos relativos a:

c) Uso e ocupação do solo, considerando a relação com o entorno preexistente, ou a renovar, níveis de polarização e soluções de caráter urbanístico; e

d) Patrimônio ambiental, no que se refere à manutenção e à valorização; “

Diante do exposto, aguardamos a manifestação deste Grupo de Regulamentação e nos colocamos à disposição para esclarecimentos de quaisquer dúvidas e/ou documentação que julgarem necessário.

COMPREENSÃO JURIDICA:

Com relação à legislação existente, a citar Legislação Municipal aplicável ao questionamento, temos que:

PDDUA

Art. 54-A. *O Projeto Especial de Impacto Urbano é a proposta de empreendimento ou atividade listado no Anexo 11 desta Lei Complementar, devendo observar, no que couber, os seguintes objetivos:*

V. Qualificação da paisagem urbana, reconhecendo suas diversidades e suas configurações sócio espaciais;

Art. 56 - O Projeto Especial de Impacto Urbano será objeto de análise com vista à identificação e à avaliação dos impactos decorrentes da proposta, considerando os seguintes conteúdos:

I. Estrutura urbana e paisagem urbana, observando os aspectos relativos a:

d) Patrimônio ambiental, no que se refere à manutenção e à valorização;

Art. 112 - O regime volumétrico das edificações é o conjunto das especificações que definem os limites de ocupação, a altura e os recuos que a edificação deve respeitar.

§1º - O regime volumétrico será definido pelos seguintes elementos:

I. Taxa de Ocupação (TO);

II. Referência de Nível (RN) –

III. Altura da Edificação - distância vertical entre a referência de nível da edificação e o nível correspondente à parte inferior da laje ou similar do último pavimento;

IV. Altura da Base da Edificação;

V. Recuo de frente, lateral e de fundos - afastamento obrigatório das divisas de frente, laterais e de fundo do lote à edificação; e

VI. Área Livre Permeável (ALP).

Art. 162. Serão objeto de lei as matérias que tratem de:

XI. Regimes urbanísticos das Áreas e Lugares de Interesse Cultural e de Ambiência Cultural;

LO 12.585/2019

Art. 17. Os proprietários de bens imóveis inventariados como de Estruturação contarão com os seguintes incentivos, sem prejuízo de outros previstos em leis e decretos, a fim de assegurar-lhes sua conservação, preservação ou restauração:

I – Incentivos urbanísticos;

Art. 21. Nos projetos de edificação destinados a ocupar parte de um terreno no qual exista alguma edificação inventariada como de Estruturação, e desde que o novo projeto viabilize a preservação do bem imóvel inventariado existente, serão concedidos os seguintes incentivos construtivos:

I – Potencial construtivo adicional equivalente a 25% (vinte e cinco por cento) do índice de aproveitamento básico constante no Anexo 6 da Lei Complementar nº 434, de 1999, e alterações posteriores;

II – O Regime Volumétrico referido no Anexo 7.1 da Lei Complementar nº 434, de 1999, e alterações posteriores, poderá ser acrescido em até 9m (nove metros), ressalvado o regime volumétrico do Código 01 e limitando-se à altura máxima prevista no PDDUA;

Art. 22. O incentivo construtivo consistirá na autorização para ser edificada construção acima dos limites previstos pela legislação em vigor, mediante compromisso formal do proprietário do imóvel de valor cultural de preservá-lo, com a execução pelo proprietário do projeto de reforma e sua aprovação prévia pelo Executivo Municipal

Art. 25. A edificação que substituir imóvel inventariado como de Compatibilização poderá utilizar a volumetria delimitada pelo PDDUA, passível de ser flexibilizada por projeto especial, desde que as contrapartidas decorrentes sejam aplicadas na manutenção, na preservação e na valorização dos bens imóveis de Estruturação, nos termos do § 1º do art. 54-A do PDDUA.

Decreto 20.437/2019

Art. 31. A SMC/EPAHC deverá sempre que for solicitado pelo proprietário, ou na ocasião em que elaborar ou revisar o inventário, estabelecer diretrizes de volumetria e ocupação para edificações novas em imóveis de compatibilização.

Parágrafo único. Em Projeto Especial, conforme o art. 25 da Lei nº 12.585, de 2019, poderá ser solicitada flexibilização da volumetria estabelecida, se essa for ultrapassada.

Art. 33. Construção de edificação nova em imóvel inventariado de estruturação ou imóveis que sofram remembramento aos inventariados será considerada empreendimento de impacto urbano (Anexo 11 PDDUA) e avaliada por EVU.

CONCLUSÃO:

Trata-se de proposta de projeto de edificação residencial com preservação de bem inventariado de estruturação. Solicita o requerente a isenção da aplicação do afastamento de altura para a volumetria acrescida, conforme exigido no comparecimento da análise do EVU, obrigatório por se tratar de edificação nova em imóvel inventariado nos termos do artigo 33 do Decreto 20.437/2019.

Os artigos 17 e 21 da LO 12.585/2019 tratam entre outras questões, dos incentivos como aplicação de forma direta, entre estes o acréscimo do potencial construtivo (sem aquisição de SC), acréscimo da volumetria, acréscimo de altura da divisa, base e ocupação para imóveis com observação (2) no PDDUA, mesmo sem frente para as vias do Anexo 7.2, isenção de ALP, isenção de vagas, isenção de construção de bacias de amortecimento e etc.

Ainda existe a previsão de flexibilização da volumetria estabelecida no PDDUA, através de EVU nos termos do artigo 25 da citada LO, para imóveis que venham a substituir imóveis de compatibilização.

Citamos ainda o PDDUA que através do artigo 162 permite que através de leis a definição de regimes urbanísticos das Áreas e Lugares de Interesse Cultural e de Ambiência Cultural, o que está regrado de forma genérica na LO 12.585/2019.

Face o exposto, e embasamento legal, o GRIPDDUA, entende que o solicitado poderá ser aplicado de forma genérica, o acréscimo da volumetria de até 9,00m sem prejuízo da altura e recuos previstos no PDDUA, a exemplo dos demais incentivos regradados no artigo 21 da LO 12.585/2019.



Documento assinado eletronicamente por **Germano Bremm, Secretário(a) Municipal**, em 24/08/2021, às 13:05, conforme o art. 1º, III, "b", da Lei 11.419/2006, e o Decreto Municipal 18.916/2015.



Documento assinado eletronicamente por **Andreza Saballa, Procurador-Chefe**, em 24/08/2021, às 14:48, conforme o art. 1º, III, "b", da Lei 11.419/2006, e o Decreto Municipal 18.916/2015.



Documento assinado eletronicamente por **Cassio de Assis Brasil Weber, Servidor Público**, em 24/08/2021, às 16:35, conforme o art. 1º, III, "b", da Lei 11.419/2006, e o Decreto Municipal 18.916/2015.



Documento assinado eletronicamente por **Rovana Reale Bortolini, Gestor**, em 24/08/2021, às 17:10, conforme o art. 1º, III, "b", da Lei 11.419/2006, e o Decreto Municipal 18.916/2015.



Documento assinado eletronicamente por **Angela Molin, Chefe de Unidade**, em 24/08/2021, às 18:06, conforme o art. 1º, III, "b", da Lei 11.419/2006, e o Decreto Municipal 18.916/2015.



Documento assinado eletronicamente por **Maria Cristina Garcia Cademartori, Servidor Público**, em 24/08/2021, às 18:28, conforme o art. 1º, III, "b", da Lei 11.419/2006, e o Decreto Municipal 18.916/2015.

Documento assinado eletronicamente por **Patricia da Silva Tschöpke, Técnico Responsável**, em 17/09/2021, às 10:39, conforme o art. 1º, III, "b", da Lei 11.419/2006, e o Decreto Municipal 18.916/2015.



Documento assinado eletronicamente por **Gisele Coelho Vargas, Chefe de Unidade**, em 17/09/2021, às 16:39, conforme o art. 1º, III, "b", da Lei 11.419/2006, e o Decreto Municipal 18.916/2015.



A autenticidade do documento pode ser conferida no site <http://sei.procempa.com.br/autenticidade/seipmpa> informando o código verificador **15281383** e o código CRC **D4032E65**.