

SECRETARIA MUNICIPAL DO MEIO AMBIENTE, URBANISMO E SUSTENTABILIDADE

Grupo de Regulamentação e Interpretação do Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano Ambiental (GRIPDDUA) - DEL/SMAMUS

PARECER DO GRIPDDUA nº 02/2022

Matéria: aplicação do inciso III do artigo 118 do PDDUA, construção no recuo de jardim.

Interessado: Arq. Maria Inez Alff e Arq. Vitória Alff Gazzola

Processo: 21.0.000093895-2

O GRIPDDUA, em reunião no dia 04 de fevereiro de 2022, analisa o questionamento pela responsável técnica quanto à possibilidade de aplicação do inciso III do artigo 118 para o projeto sito à Rua Nicolau Faillace, 348 com frente também para a Rua Paul Harris 77 aprovado pelo SEI 20.0.000089795-8 (EU 002.276188.00.2) em 09/12/2021, onde a RT retirou a proposta de construção na pretendida área.

QUESTIONAMENTO:

Vimos, por meio deste, requerer a este Grupo esclarecimento quanto à aplicação do Artigo 118, inciso III do PDDUA, quanto segue.

“Art. 118. No recuo para ajardinamento obrigatório serão admitidas:

III – edificações com cobertura na forma de terraço com peitoril, com pé-direito máximo de 2,60m (dois vírgula sessenta metros), altura máxima de 4m (quatro metros), medidos em relação a qualquer ponto do passeio, e em terreno que possua aclive mínimo de 2m (dois metros) em toda a testada em relação ao passeio, medido numa faixa de 4m (quatro metros) paralela ao alinhamento (fig. 20);”

O projeto em tela utiliza o benefício supracitado em função do perfil natural do terreno contemplar, dentro da faixa de 4,00m paralela ao alinhamento, aclive de 3,00m em toda testada do terreno em relação ao meio-fio existente.

Visando um melhor entendimento da topografia existente “in loco”, descrevemos, abaixo, cotas de nível do imóvel apresentadas na etapa de aprovação e licenciamento de projeto arquitetônico em curso nesta municipalidade.

A Altura média nos 4,00m de recuo de jardim, conforme curvas de nível é de 35,50m (conforme Levantamento Aerofotogramétrico, Referência Cadastral 2987.2 C 06).

Na divisa esquerda (norte) demonstrado na foto 01:

35,00 m – 32,26m no meio-fio existente no local = 2,74m

No centro da testada:

35,50 m – 32,83m no meio-fio existente no local = 2,67m

Na divisa direita (sul):

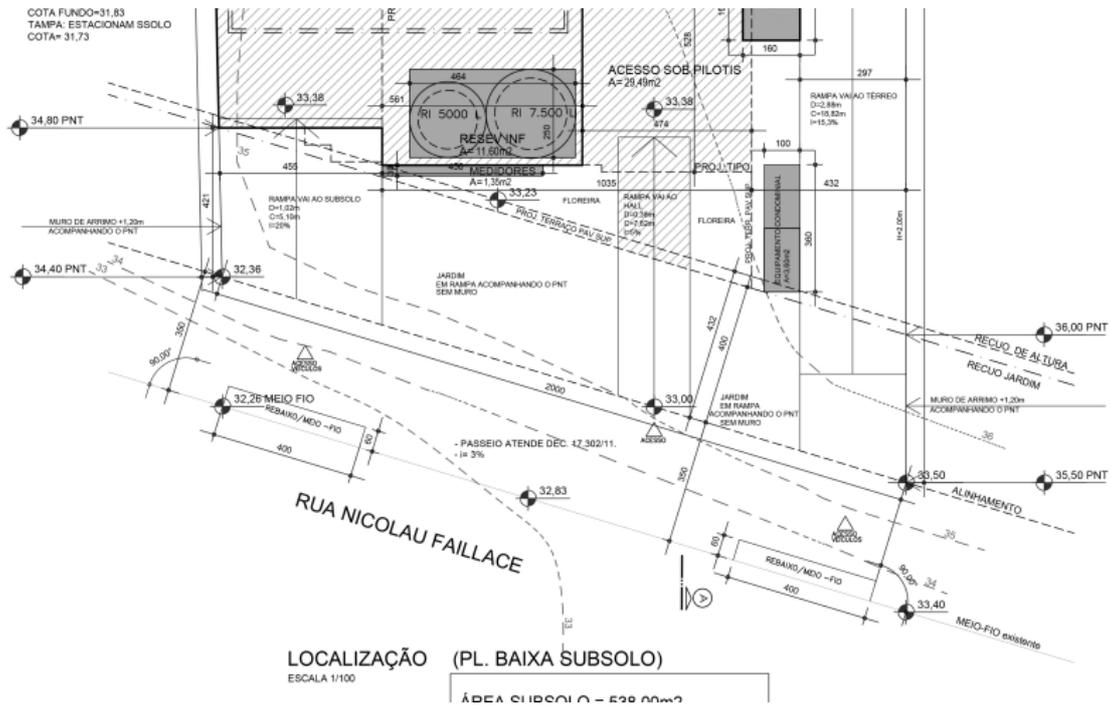
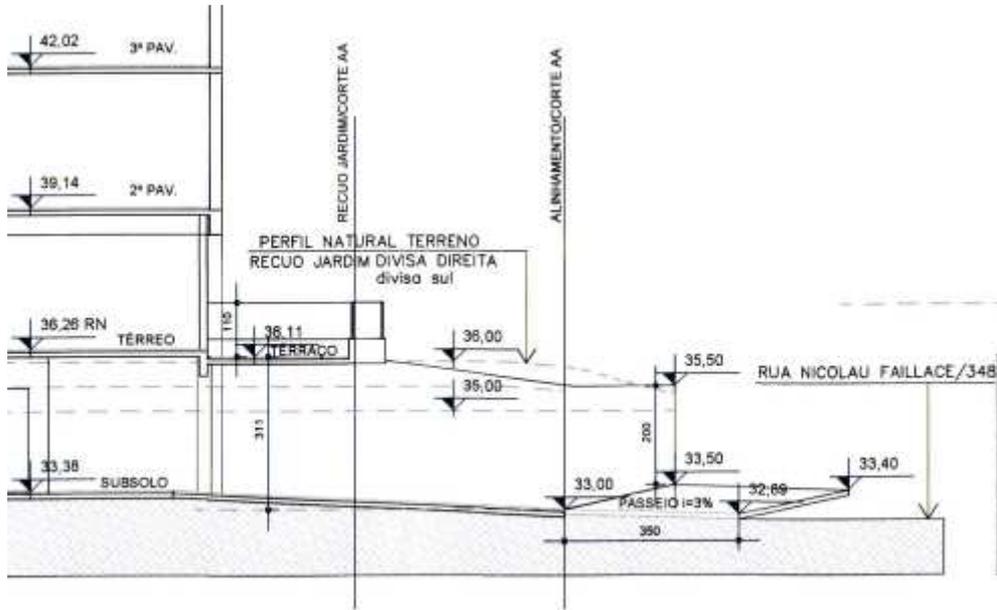
35,50 m – 33,40m no meio fio existente no local = 2,10 m

Motivos para utilização do Artigo 118, inciso III

O projeto foi implantado no nível mais alto do meio-fio (sul) para uma melhor acomodação, devido condicionantes constantes no sítio:

- Árvore existente no interior do lote e sem intervenção (butiazeiro), documentada em planta.
- Posição solar para um melhor aproveitamento das unidades residenciais, visando qualidade de vida;
- Atender Art.4º do Decreto nº 17302 (15/09/2011). - Atender declividades transversais em relação ao meio-fio de, no máximo 3% (três por cento). Em consonância com os níveis de altura dos passeios dos imóveis lindeiros.
- Rampa de acesso de veículos junto a divisa do terreno para os estacionamentos do subsolo, com acesso em nível pelo passeio público, mas respeitando a altura máxima estabelecida no Art. 118, figura 20.

As figuras coladas abaixo, retiradas do projeto aprovado demonstram o PNT do terreno, considerando o passeio público, possui um acive que varia de 2,14m a 2,60m, onde em média 2,00m ocorre na faixa do passeio público.



Juntamos ainda o aerofotogramétrico, demonstrando as curvas em conformidade com o projeto apresentado.



CONCLUSÃO

Tendo em vista a avaliação acima efetuada, o GRIPDDUA entende que, poderá ser aceita a modificação do projeto pretendida, considerando a topografia local, com acentuado alicive considerando o passeio, conforme demonstrado no projeto. A avaliação da diferença do desnível considerando o passeio, do meio fio ao limite dos 4,00m de recuo de jardim pode ser adotada considerando que é o próprio passeio que estabelece a relação com a rua sendo inclusive mais importante que o próprio terreno para fins de aplicação deste inciso.

Colocamos ainda que, em não havendo proposta de construção nesta área, poderia ser proposto um arrimo com a altura dos 2,00m para segurar o terreno e ainda um muro no alinhamento de 060m. O passeio deveria ter a continuidade com os lindeiros.

Verifica-se também que o terreno lindeiro já consta de construção na faixa de recuo de jardim.