

**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 001/2024**

**Matéria:** Aplicação do artigo 109 do PDDUA, tendo o terreno mais de uma subunidade com acréscimo de unidades através da aquisição de índice e questionamento de informações da DM web.

**Interessado:** Arq. Simone Cavalheiro Baldasso

**Processo:** SEI nº 24.0.000028872-8

Avenida Prof. Paula Soares,376.

O GRIPDDUA, em reunião no dia 09 de abril de 2024, analisa o questionado pela RT conforme segue.

**QUESTIONAMENTO:**

Colamos a seguir “os questionamentos da requerente”, cuja cópia integral consta no Sei acima citado:

**Questionamento 1:**

*“O terreno no qual se localizará um futuro empreendimento residencial, está inserido na MZ 03, UEU 76, QTR 003, quarteirão, esse, definido pela Avenida Prof. Paula Soares, Rua Ruy Cheuiche Ferreira, Rua Walir Zottis e Passagem Três Parque do Arvoredo. O regime urbanístico, em tese, é composto por três subunidades distintas: SUB 07, de índice 1,9, SUB 04, de índice 1,3 e SUB 06 de índice 1,3*

*Dessa forma, pedimos a confirmação sobre a possibilidade do uso do Regime da Subunidade 07 neste*

*terreno e correção da DM web.*

**Questionamento 2:**

*Genericamente a dúvida se resume em: tendo o terreno mais de uma subunidade e uma delas possuir limite de quota ideal é possível colocarmos mais unidades do que o permitido de acordo com o parecer 03/2010, através da aquisição de índice das unidades sobressalentes.*

## CONSIDERAÇÕES LEGAIS

Com relação ao questionamento 1, poderá a requerente solicitar complementação da DM web, com a inclusão do regime da subunidade 07, o qual incide parcialmente no terreno, para fins de aplicação do previsto no PDDUA, no caso o artigo 94B.

Com relação ao questionamento 2, citamos o artigo 109 do PDDUA:

*Art. 109 - A Quota Ideal mínima de terreno por economia estabelece a fração mínima de terreno por economia edificada, nos termos do Anexo 6 desta Lei Complementar, constituindo o instrumento de controle urbanístico da densidade populacional no terreno, nas seguintes situações:*

*I. Nas edificações residenciais situadas nas UEUs com regime volumétrico código 01;*

*II. Nos condomínios por unidades autônomas de habitação unifamiliar, na Área de Ocupação Intensiva; e*

*III. Em todas as construções, na Área de Ocupação Rarefeita. (Redação do "caput" modificada pela L.C. n° 646, de 22 de julho de 2010).*

## CONCLUSÃO:

Com relação a ausência do regime da subunidade 07 do texto da DM web, deverá ser solicitado complementação da mesma, o que pode ser solicitado por e-mail: dmweb@portoalegre.rs.gov.br.

Com relação à aplicação do artigo 109 do PDDUA, considerando o teor do mesmo, a QI deve ser calculada considerando a área de terreno, independentemente do IA ou ainda aquisição de solo criado ou TPC. Não tem como aumentar a QI, excetuado através de lei. Para fins do cálculo do número de economias, em terrenos que possuem mais de uma subunidade e uma delas possuir a limitação por quota ideal, deverá ser aplicado o disposto no parecer 03/2010.



Documento assinado eletronicamente por **Maria Cristina Garcia Cademartori, Servidor Público**, em 09/04/2024, às 12:53, 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, Diretor(a)**, em 09/04/2024, às 13:30, conforme o art. 1º, III, "b", da Lei 11.419/2006, e o Decreto Municipal 18.916/2015.



Documento assinado eletronicamente por **Letícia Klein, Chefe de Unidade**, em 09/04/2024, às 15:07, conforme o art. 1º, III, "b", da Lei 11.419/2006, e o Decreto Municipal 18.916/2015.

---



Documento assinado eletronicamente por **Gabriela Martins Brasil, Chefe de Unidade**, em 09/04/2024, às 16:32, conforme o art. 1º, III, "b", da Lei 11.419/2006, e o Decreto Municipal 18.916/2015.



Documento assinado eletronicamente por **Germano Bremm, Secretário(a) Municipal**, em 10/04/2024, às 12:52, 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, Diretor(a)-Geral**, em 15/04/2024, às 12:42, 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 Tschoepke, Diretor(a)**, em 15/04/2024, às 13:07, conforme o art. 1º, III, "b", da Lei 11.419/2006, e o Decreto Municipal 18.916/2015.



Documento assinado eletronicamente por **Vaneska Paiva Henrique, Coordenador(a)**, em 16/04/2024, às 09:37, conforme o art. 1º, III, "b", da Lei 11.419/2006, e o Decreto Municipal 18.916/2015.



Documento assinado eletronicamente por **Eduardo Henrique Alves Garcez, Procurador(a)-Chefe**, em 16/04/2024, às 09:45, 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, Coordenador(a)**, em 16/04/2024, às 09:48, 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 **28221263** e o código CRC **FA63DAB5**.