



Prefeitura de
Porto Alegre

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 002/2021

Matéria: Edificações existentes, como enquadrar mesmo quando se tratar de reciclagem de uso.

Interessado: UAP/CE/DEL

Processo: SEI 21.0.000025870.6

O GRIPDDUA, em reunião no dia 26 de maio de 2021, analisa o questionado pela UAP/CE/DEL para áreas existentes.

QUESTIONAMENTO 1:

1) Aprovação de aumento/reciclagens/regularizações quando as áreas existentes foram aprovadas e licenciadas sob a égide de legislações anteriores à LC 434/99.

A dúvida reside na formatação da planilha de áreas, em como analisar a área existente, a fim de que a somando à área a construir/regularizar verificar-se o atendimento ao Índice de Aproveitamento (IA).

Existem no mínimo duas alternativas:

1.a) entendimento da antiga SALP/SECON/SMOV:

- Aceita-se o existente, registrando-o na planilha de áreas tal como foi discriminado quando de sua aprovação (computável/não computável/excluídas)

- A conversão das áreas é opcional, facultando ao RT optar por converter (caso lhe trouxer benefício) ou não converter (caso lhe trouxer benefício)

1.b) entendimento exarado em Ata de Reunião entre UAP/UDRI (em anexo);

- Registra-se o existente, convertendo as áreas computáveis/não computáveis/excluídas em adensáveis/não adensáveis/isentas

A diferença entre as duas opções poderá impactar na quantidade de Solo Criado a ser adquirida:

Na opção 1.a) seria adquirido SC somente sobre a área que exceder o existente

Na opção 1.b) seria adquirido SC sobre o que excedesse o limite de IA previsto na legislação atual, o que penalizaria o empreendimento, sobretudo nos casos em que houve diminuição do limite de IA vigente no PDDUA atual.

COMPREENSÃO JURÍDICA:

Com relação à legislação existente e aplicável ao questionamento temos que:

PDDUA

Art. 159-B. A edificação comprovadamente existente há mais de 20 (vinte) anos, pelos registros dos cadastros do Município ou por documentos comprobatórios, serão consideradas existentes e terão direito sobre a respectiva área, devendo atender à legislação vigente somente na área a construir e à legislação de incêndio e ambiental na totalidade da edificação.

LC 284/92:

Art. 238 - Na reciclagem das edificações em geral, com vistas à mudança de uso, poderá haver dispensa parcial de exigências previstas neste Código, desde que não ocorra prejuízo à funcionalidade da mesma.

Art.240 - A mudança de uso em edificações existentes implicará no atendimento das exigências de proteção contra incêndio para edificações a construir, sempre que ocorrer aumento de risco incêndio, nas condições estabelecidas na legislação pertinente.

LC 850/2019

Art.9º - Ficam isentas do ônus do Solo Criado as edificações já existentes cuja capacidade construtiva esteja em conformidade com a legislação urbanística vigente na época da construção, inclusive para os casos em que houver reciclagem de uso.

CONCLUSÃO:

Sendo assim, o questionamento tem amparo na legislação citada. O Requerente tem o direito àquela área existente de uma edificação, mesmo em se tratando de reciclagem de uso, devendo atender, no entanto, a legislação atual para os eventuais aumentos, exclusivamente na área a construir.

Existe previsão legal isentando inclusive do ônus da aquisição de solo criado, para os casos de reciclagem de uso.

A planilha de área “pode” ter na coluna do existente a área total por pavimento, sem discriminação de adensável, não adensável ou isenta. Em caso de existir aumentos estes devem ser feitos por aquisição de solo criado se, numa simulação as áreas estiverem acima do permitido na atual legislação.

Em havendo interesse e possibilidade de comprovar que existe folga em relação à legislação vigente para inclusão de aumentos, o projeto/planilha deverá ser atualizado integralmente em conformidade com os atuais parâmetros, no que diz respeito à natureza das áreas.

Assim, o item 1)a do questionamento tem amparo legal, já o item 1)b contraria tanto o PDDUA como a LC 850/2019.



Documento assinado eletronicamente por **Angela Molin, Chefe de Unidade**, em 26/05/2021, às 18:57, 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, Técnico Responsável**, em 26/05/2021, às 19:04, 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 26/05/2021, às 19:17, 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, Técnico Responsável**, em 27/05/2021, às 14:05, 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 27/05/2021, às 16:16, 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 28/05/2021, às 10:07, 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 Municipal**, em 28/05/2021, às 10:15, 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 28/05/2021, às 16:24, 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, Técnico Responsável**, em 28/05/2021, às 16:28, 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 **14236590** e o código CRC **F56431CB**.
