

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 005/2021

Matéria: projeção das sacadas no afastamento de altura – Art. 113, inciso IV alínea d.

Interessado: EAP/CE/DEL

Processo: SEI 21.0.000025870.6 e EU 002.341655.00.0.

O GRIPDDUA, em reunião no dia 16 de junho de 2021, analisa o questionamento trazido pela Coordenadora da CE, matéria questionado pela EAP-I/CE/DEL através do processo citado para sacadas no afastamento de altura.

QUESTIONAMENTO:

E mail anexado pela RT:

“Preciso de um apoio com relação a um entendimento de definição de fachada (ver e-mails abaixo trocados previamente).

A revisora, Giovana, do processo 002.341655.00.0, entende que fachada trata-se apenas de uma face reta, sem ângulos de uma edificação. Por definição clara de geometria descritiva e desenho técnico arquitetônico, uma fachada é uma vista da edificação, a partir de um ângulo reto, formado por uma épura, e que em geral usa os eixos x,y e z. Na visualização externa de uma edificação teremos com trechos em verdadeira grandeza e outros que não estarão assim dispostos, esse conjunto do todo gera a representação completa daquela face frente aos eixos estabelecidos. Entendo que a definição de fachada da colega está equivocada, e por isso, ela está entendendo que não estou atendendo ao artigo 113, IV, d do PDDUA. Conforme demonstrado abaixo e em anexo é possível perceber o equívoco na definição. Conforme a resposta dela se o projeto possuísse um arco e não um ângulo tratar-se-ia da mesma fachada, conceito que a meu ver não faz sentido.

Conforme a norma NBR 6492 de representação de projetos de arquitetura, a fachada é a “Representação gráfica de planos externos da edificação”. Planos externos esses, criados a partir dos eixos de uma época, conforme definições de geometria descritiva. Seria um desenho tecnicamente equivocado representar somente parte de uma fachada em função de qualquer que seja um ângulo não reto. Dessa forma, entendo que o projeto atende o artigo 113, IV, d do PDDUA”

Encaminhamento da revisora:

“Entendo que fachada refere-se a cada face de uma edificação, e por definição face é a parte plana da superfície de um poliedro.

Por mais que não haja um ângulo reto entre as duas superfícies, estes não chegam a formar um arco, e portanto, salvo melhor juízo, não podem caracterizar-se como sendo parte de uma mesma fachada.

Sendo estes os questionamentos até então encaminhados a CE, aguardamos a manifestação do GRIPDDUA
“

COMPREENSÃO JURÍDICA:

Com relação à legislação existente, a citar Legislação Municipal aplicável ao questionamento, construções no afastamento de altura temos que:

PDDUA

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:

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

Art. 113 - Quanto ao regime volumétrico, o projeto da edificação deve observar os parâmetros definidos no Anexo 7 e as seguintes regras de aplicação:

IV. Quanto a balanços sobre recuos e vias públicas:

d. Será permitida a construção de sacadas em balanço até o máximo de 1,50m (um vírgula cinquenta metro), totalmente abertas em todas as faces, não ocupando mais de 50% (cinquenta por cento) por pavimento tipo da fachada, permitindo um guarda-corpo de até 1,10m (um vírgula dez metro) de altura e garantindo um afastamento mínimo das divisas de 3m (três metros);

LC 284/92

3.4 Afastamento

Distância mínima que a construção deve observar relativamente ao alinhamento da via pública e/ou às divisas do lote.

3.14 Balanço

Avanço, a partir de certa altura, de parte da fachada da edificação sobre logradouro público ou recuo regulamentar; por extensão, qualquer avanço da edificação ou de parte dela sobre pavimentos inferiores.

3.84 Pavimento

Parte de uma edificação situada entre a parte superior de um piso acabado e a parte superior do piso seguinte, ou entre a parte superior de um piso acabado e o teto acima dele, se não houver outro piso acima; conjunto de dependências situadas no mesmo nível, compreendidas entre dois pisos consecutivos.

CONCLUSÃO:

Trata-se de solicitação de esclarecimentos quanto à aplicação do artigo 113 incisos IV do PDDUA, para a proposta do projeto apresentado.

Não cabe a este GRIPPDDUA tecer comentários sobre definições, no caso o que se entende por fachada de uma edificação. Vamos nos ater à interpretação desta para fins de aplicação e atender às determinações do PDDUA e código.

Entendemos que ao analisarmos a fachada de uma edificação (frente, fundos ou lateral), seja esta formada por um único plano, vários planos, curva ou ainda formando ângulos em relação às suas várias e possíveis faces, assim como o afastamento obrigatório de altura, estes devem estar relacionados ao longo da divisa do terreno, no caso à divisa lateral, conforme DM ou menor poligonal conforme artigo

Ou seja, a edificação, assim como as possíveis construções incidentes nos recuos laterais devem estar afastadas das divisas cuja medida deve ser perpendicular às mesmas.

O fato de uma edificação ter pavimentos de forma irregular, com consequente polígono de várias faces, a fachada lateral não pode ser analisada setorialmente, e sim como uma fachada total da edificação em relação à divisa lateral.

No caso específico a mudança de direção nas paredes externas da edificação, de fechamento do pavimento tipo da edificação devem ser consideradas como um todo para fins do cálculo do permitido para incidir no afastamento de altura, na fachada lateral, considerando a divisa o qual está relacionada.

No caso específico o recuo da fachada em relação à divisa, está permitindo uma melhor aeração e ventilação de grande parte da edificação, assim como do lindeiro considerando o afastamento bem superior ao exigido pela PDDUA.

Face ao exposto e considerando a intenção do art. 113 inciso IV d) de minimizar o impacto das fachadas com sacadas em balanço, em relação ao lote lindeiro, o GRIPPDDUA entende que os 50% da fachada podem ser medidos em relação à soma dos segmentos de fachadas voltadas para o afastamento lateral e não necessariamente em relação à extensão das faces das fachadas



Documento assinado eletronicamente por **Cassio de Assis Brasil Weber, Diretor(a)-Geral**, em 22/06/2021, 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 **Vaneska Paiva Henrique, Técnico Responsável**, em 22/06/2021, às 18:19, 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 22/06/2021, às 18:26, 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 23/06/2021, às 15:56, 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 23/06/2021, às 16:01, 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 23/06/2021, às 16:08, 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 23/06/2021, às 16:10, 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 23/06/2021, às 16:36, 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 23/06/2021, às 18:05, 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 **14542327** e o código CRC **AF9E7599**.