



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 007/2022

Matéria: aplicação do artigo 109 do PDDUA, QI em terreno atingido por previsão de traçado viário.

Interessado: CE/UAP

Processo: 22.0.000117523.1

O GRIPDDUA, em reunião no dia 04 de setembro de 2022, analisa o questionamento da UAP em reunião interna, quanto a aplicação da área de terreno para fins de atendimento da QI, nos casos de terreno atingido por previsão de traçado viário. Questionado ainda quanto à aplicação do Parecer 10/2012 do GRPDDUA.

ANÁLISE:

PDDUA

Art.94. *O regime urbanístico é definido em função das normas relativas a densificação, atividades, dispositivos de controle das edificações e parcelamento do solo.*

Art.104. *A edificação, visando a sua adequação às características da zona de implantação, é regulada pelos seguintes dispositivos de controle:*

- I. *Índice de Aproveitamento (IA), Solo Criado (SC), Transferência de Potencial Construtivo (TPC) e Quota Ideal mínima de terreno por economia (QI);*
- II. *Regime Volumétrico;*
- III. *Recuo para ajardinamento; e.*
- IV. *Padrões para guarda de veículos.*

Art.106. *Índice de Aproveitamento é o instrumento de controle urbanístico, no lote, das densidades populacionais previstas para as Unidades de Estruturação Urbana.*

§1º - *Índice de Aproveitamento – IA – é o fator que, multiplicado pela área líquida de terreno, define a área de construção adensável.*

§2º - *Área líquida de terreno é a área não atingida por traçado 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:*

§1º - *O número máximo de economias por terreno é o resultado da divisão da área do lote ou gleba pela Quota Ideal mínima de terreno por economia.*

Art.121. *A aprovação de projeto e licenciamento de edificação em imóvel atingido por previsão de traçado viário e de equipamentos urbanos e comunitários, que observe a restrição à edificação na parte atingida, dar-se-á:*

- I. *Aplicando-se o regime urbanístico sobre a área não atingida pelo traçado do PDDUA;*
- II. *Aplicando-se o regime urbanístico sobre a totalidade da área, mediante transferência de potencial construtivo nos termos do art. 51.*

Parecer 10/2012 GRPDDUA

O Grupo de Regulamentação do PDDUA, em reunião realizada em 05/07/2012, entende que para fins de aplicação do art. 109, poderá ser considerado a área bruta do terreno quando for utilizado o art. 51, ou seja, for efetivada a TPC.

CONCLUSÃO

Trata-se de solicitação de esclarecimentos quanto a aplicação da área de terreno para fins de atendimento da QI, nos casos de terreno atingido por previsão de traçado viário, considerando o Parecer 10/2012 do GRPDDUA.

Ocorre que o Parecer 10/2012 regrou que em se tratando de aplicação da QI nos terrenos com previsão de traçado viário, esta deveria ser calculada considerando a área líquida do terreno ou remanescente, ou efetivar a TPC para fins de utilização da área de matrícula, diferentemente do que está previsto no PDDUA, no caso o próprio artigo 109 que trata do terreno sem restrição.

Tal regra vale para fins de aplicação do regime volumétrico, conforme o artigo 122 ou para a aplicação do IA, conforme artigo 106 do PDDUA.

Concluindo, considerando o previsto na lei, o GRIPDDUA, entende que para fins de aplicação do artigo 109 deve ser considerada a área do lote ou gleba, conforme previsto no parágrafo 1º do citado artigo, ou seja, considerando a área da matrícula, independentemente de haver área atingida por traçado viário permutável ou não com o Município. Coloca ainda que o critério utilizado pelo parecer 10/2012 foi restritivo, impedindo a aplicação do já regrado no PDDUA. Desta forma, este GRPDDUA revoga o Parecer 10/2012, pois contraria o PDDUA impondo

restrições não previstas.



Documento assinado eletronicamente por **Angela Molin, Chefe de Unidade**, em 19/09/2022, às 16:37, 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(a) Municipal**, em 19/09/2022, às 17:20, 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 19/09/2022, às 19:55, 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 21/09/2022, às 09:39, 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 21/09/2022, às 11:26, 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 21/09/2022, às 13:56, 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 22/09/2022, às 14:33, 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 Tschöepke, Diretor(a)-Geral**, em 22/09/2022, às 14:36, conforme o art. 1º, III, "b", da Lei 11.419/2006, e o Decreto Municipal 18.916/2015.



Documento assinado eletronicamente por **Letícia Klein, Coordenador(a)**, em 22/09/2022, às 15:58, 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)-Geral**, em 23/09/2022, às 10:33, 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 **20500766** e o código CRC **22965C8E**.

