

SECRETARIA MUNICIPAL DE MEIO AMBIENTE, URBANISMO E SUSTENTABILIDADE
GRUPO DE REGULAMENTAÇÃO E INTERPRETAÇÃO DO PLANO DIRETOR DE
DESENVOLVIMENTO URBANO AMBIENTAL - DEL/SMAMUS
PARECER

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

PARECER DO GRIPDDUA nº 012/2021

Matéria: Aplicação do §8º do artigo 107 PDDUA.

Interessado: UAP face questionamento do Responsável técnico

Processo: SEI 20.0.000050063-2

O GRIPDDUA, em reunião no dia **17 de setembro** de 2021, analisa o questionamento trazido pela UAP através do processo SEI acima descrito

QUESTIONAMENTO:

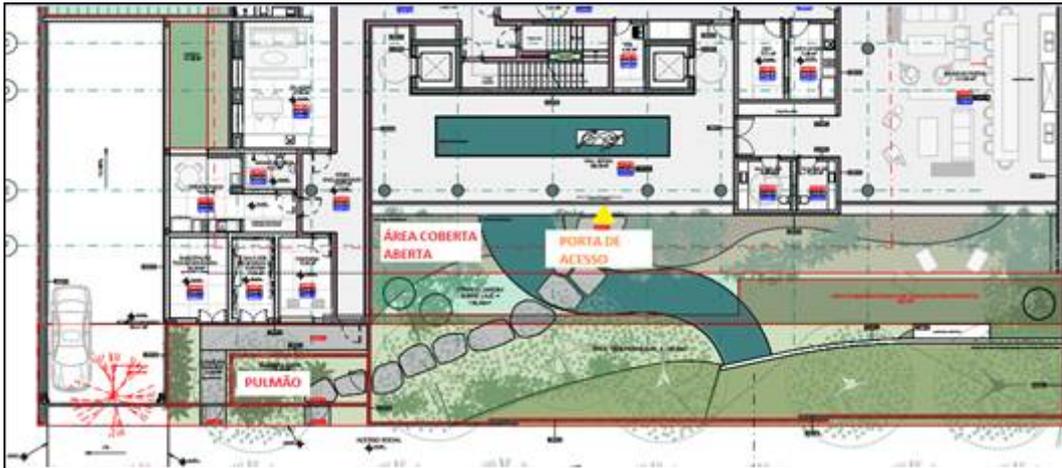
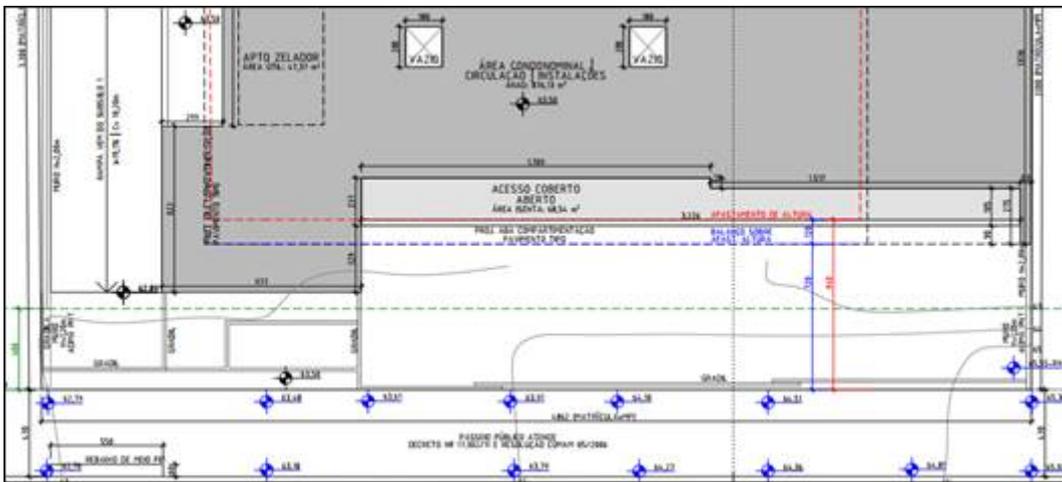
Foi encaminhado questionamento à CE/DEL/SMAMUS quanto à aplicação do art. 107 parágrafos 8º inciso V da LC 434/99 modificada pela LC 646/10, uma vez que ao pilotis, compreendido como um espaço amplo, aberto, com permeabilidade visual, vem sendo paulatinamente agregado espaços de usos condominiais, tais como salão de festas, espaço fitness, espaço kids, entre outros, desconfigurando o pilotis tal como ele foi concebido na década de 70.

*Considerando essa contextualização, questionamos se no pavimento de acesso das edificações, que já não apresentam mais características de pilotis, a área frontal aberta e vinculada ao acesso principal continua sendo classificada como **ÁREA ISENTA** nos termos do art. 107 do PDDUA.*

Segue em anexo plantas em análise na UAP bem como arrazoado do RT para subsidiar análise do GRIPDDUA.

Anexamos abaixo a solicitação do resp. Técnico, Studio Ronaldo Rezende:

PRANCHA 01: *Entendemos que a área indicada em projeto como Área Isenta está de acordo com o previsto no art. 107 §8º, inciso V do Plano Diretor (imagem abaixo), visto que a área referida está vinculada ao acesso principal da edificação, constitui uma área coberta e aberta do empreendimento, sendo que seu acesso é dado diretamente através do acesso principal ao empreendimento após o pulmão e está limitada à profundidade da sua porta de entrada.*



COMPREENSÃO JURIDICA:

Com relação à legislação existente, a citar Legislação Municipal aplicável ao questionamento, temos que:

PDDUA

Art. 107 -As áreas construídas são classificadas como adensáveis, não adensáveis e isentas, de acordo com sua natureza.

§8º - São consideradas áreas isentas as destinadas:

5. À área frontal a pilotis, aberta e vinculada ao acesso principal das edificações até a profundidade da sua porta de entrada;

LC 284/1992

3.85 Pavimento em pilotis ou pilotis

Espaço edificado de uso comum, total ou parcialmente aberto em seu perímetro

CONCLUSÃO:

Trata-se de solicitação de esclarecimentos quanto à aplicação do §8º do artigo 107 do PDDUA, determinação de áreas isentas, considerando essa contextualização, se no pavimento de acesso das edificações, que já não apresentam mais características de pilotis, a área frontal aberta e vinculada ao acesso principal continua sendo classificada como **ÁREA ISENTA** nos termos do art. 107 do PDDUA.

Parece claro a intenção do PDDUA quanto à qualificação dos espaços do pavimento térreo, com incentivo a utilização de espaços integrados ao acesso, tendo como limite a porta principal. E o incentivo foi da definição desta área vinculada ao acesso principal ser tratada como isenta.

Considerando que pela definição do código de edificações, existe a possibilidade do fechamento deste pavimento pilotis, e o objetivo de acessos amplos e integrados com a fachada frontal, este GRIPDDUA, entende que pode ser aplicado a interpretação sugerida, o que tem sido feito desde a vigência do atual PDDUA, nos projetos aprovados e licenciados por esta coordenação. Que o colocado pela CE na inicial a nova contextualização dos pilotis, que paulatinamente agregaram espaços de usos condominiais, tais como salão de festas, espaço fitness, espaço kids, entre outros, desconfigurando o pavimento pilotis tal como ele foi concebido na década de 70, não prejudica a intenção da qualificação do pavimento térreo, podendo ser aplicado inc. V do parágrafo 8º do art. 107 do PDDUA.



Documento assinado eletronicamente por **Patricia da Silva Tschoepke, Técnico Responsável**, em 21/09/2021, às 15:53, 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 21/09/2021, 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 **Maria Cristina Garcia Cademartori, Servidor Público**, em 21/09/2021, às 17:10, 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 22/09/2021, às 09:26, conforme o art. 1º, III, "b", da Lei 11.419/2006, e o Decreto Municipal 18.916/2015.



Documento assinado eletronicamente por **Leticia Klein, Chefe de Unidade**, em 22/09/2021, às 10:51, 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 **15646395** e o código CRC **50E571B1**.