



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 001/2022

Matéria: modificação de projeto válido com diretriz de galeria pública não incluída no projeto original.

Interessado: UAP/CE

Processo: 20.0.000095488.9 EU 002.216280.00.0

O GRIPDDUA, em reunião no dia 21 de janeiro de 2022, analisa o questionamento da UAP, no que diz respeito a manutenção de previsão de galeria pública na edificação sito à 24 de outubro nº 797 esquinas Av. Goethe para abrigar o Centro de Diagnóstico Unimed no Bairro Moinhos de Vento.

QUESTIONAMENTO:

A UAP encaminha a este GRIPDDUA questionamento quanto a defesa apresentada pelo RT referente à não inclusão na etapa em curso de modificação de projeto, a galeria pública constante como diretriz na DMweb

ANÁLISE:

Trata-se de modificação de *projeto válido*, deferido em 22/07/2019, cuja edificação atende com folga o recuo de jardim de 4,00m pela Avenida Goethe, sem qualquer projeção da edificação nesta área.

Com relação ao já legislado citamos:

[Parecer 05 /2011 do GRPDDUA \(Parecer 05/2011 GRPDDUA\):](#)

O Grupo de Regulamentação do PDDUA, em reunião realizada no dia 28/12/2011, após avaliações quanto à aplicação do artigo 159 da LC 434/99, alterada pela LC 646/10, entende que para as obras de edificações efetivamente iniciadas e de alguma forma interrompidas, está garantida a conclusão de acordo com a legislação em vigor a época da aprovação e licenciamento do empreendimento, desde que a estrutura executada ofereça condições técnicas de ser mantida e aproveitada.

Para casos de **modificações de projetos com aprovação e licenciamento** já concedidos, entende que:

I - Para obras iniciadas:

- a. As alterações das atividades, e ou do número de economias, estarão condicionadas ao zoneamento de uso da legislação vigente a época da aprovação e licenciamento;
- b. A volumetria terá como limitador o perímetro das fundações executadas, devendo manter suas características básicas, o número máximo de pavimentos licenciados, sem acréscimos de pé direito, sendo permitidas alterações nas fachadas e modificações internas na área condominial ou privativa;
- c. O potencial construtivo estará limitado aos parâmetros do licenciamento do empreendimento podendo ser acrescido com Solo Criado e Transferência de Potencial Construtivo;
- d. Para aumentos ou adequações na base da edificação aprovada e licenciada a volumetria proposta deverá contemplar a legislação vigente em conformidade com o Artigo 35 da Resolução 02 do PDDUA;
- e. Para o último pavimento da edificação aprovada e licenciada, poderá haver ajustes de projeto em conformidade com os Artigos 35 e 17-A da Resolução 02 do PDDUA.

II – Para obras não iniciadas:

Aplica-se o disposto no ~~Artigo 3º do Decreto 16.708/10~~ – O licenciamento deve estar dentro do prazo de validade de 02 (dois) anos a contar do despacho deferitório para os casos de alteração da legislação.

O decreto 16.708/2010 foi alterado pelo Decreto 18623/2014 cujo artigo foi revogado e alterado pelo Decreto 19.741/2017 conforme segue:

Decreto 19.741/2017, regra a validade dos projetos:([Decreto 19.741/2017](#))

Art.3º. A aprovação do projeto e/ou do licenciamento da obra terá validade enquanto vigorar a legislação sob a égide da qual tenha sido concedido.

§ 1º Quando houver alteração da legislação vigente, a validade do projeto e/ou licenciamento encerrará no prazo de 4 (quatro) anos, a contar da data do despacho deferitório, exceto quando se tratar de:

- I. Obras iniciadas nos termos dos §§ 2º, 6º e 7º do art. 159 da Lei Complementar nº 434, 1º de dezembro de 1999, atualizada pela Lei Complementar nº 646, de 22 de julho de 2010 e legislação posterior;
- II. Obras não iniciadas em decorrência de ação judicial de retomada de imóvel ou a sua regularização jurídica, processos licitatórios de Órgãos Públicos relacionados à execução do projeto aprovado ou procedimentos necessários à regularização registral do imóvel, desde que tais medidas tenham sido iniciadas anteriormente ou durante do período de validade do licenciamento do projeto

Já com relação ao gravame da diretriz de galeria pública de 4,00m pela Avenida Goethe, constante na DMweb desde 2009, em resposta a consulta deste GRIPDDUA à UPE/DPU/SMAMUS sobre a possível retirada do gravame, considerando a falta de continuidade com o único lindeiro e a proposta apresentada, com recuo da edificação em relação ao alinhamento superior a 4,00m, recebemos a informação que segue:

“- O gravame de galeria pública teve origem na Resolução 423/74 como substituição aos 4,00m de passeio necessários para a execução da 2ª etapa do cruzamento da Rua 24 de Outubro com a 2ª Perimetral (Av. Goethe) que não foi efetivada. A Resolução também regra que nos trechos de logradouro onde está previsto Galeria Pública a isenção de recuo de jardim é implícita.

- Como há sobreposição dos dois gravames (recuo de jardim e galeria) a proposta está atendendo o disposto nos Artigos 116, inciso II e 117, incisos I e IV do PDDUA (LC 434/99 que revogou a LC 43/79 – PDDU)”.

Conforme consta no Código de Edificações:

LC 284/92- código de edificações ([LC 284/92](#))

3.42 Galeria de uso público

Passeio coberto por uma edificação, constituindo “arcada” ou corredor interno, podendo ser uma galeria comercial, com localização definida pelo PDDU.

CONCLUSÃO

Tendo em vista a avaliação acima efetuada, o GRIPDDUA entende que, poderá ser aceita a modificação do projeto pretendida, não incluindo a galeria pois está sendo atendido o recuo obrigatório para ajardinamento. Encaminha também para que o setor responsável dê andamento à retirada do gravame através de Resolução do PDDUA. Esta por sua vez, não é impeditivo da aprovação, considerando tratar-se de ação de responsabilidade da PMPA.



Documento assinado eletronicamente por **Maria Cristina Garcia Cademartori, Servidor Público**, em 21/01/2022, às 14:11, 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 21/01/2022, às 14:31, 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 21/01/2022, às 14:34, 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 21/01/2022, às 14:34, 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 21/01/2022, às 15:29, 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, Servidor Público**, em 21/01/2022, às 17:26, 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 25/01/2022, às 08:53, 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 26/01/2022, às 14:43, 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 **17132184** e o código CRC **8DE54A52**.
