

**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 001/2023**

**Matéria:** Rooftop - aplicação do artigo 7º do decreto 20.746/20 em edificação constituída de economia única de natureza não residencial

**Interessado:** UAP

**Processo:** SEI 22.0.000088466-2 EU. 002.343794.00.9

O GRIPDDUA, em reunião no dia **27 de fevereiro de 2023**, analisa o questionamento trazido pela UAP através do processo SEI acima descrito

**QUESTIONAMENTO:**

*"Quanto a possibilidade de utilização do decreto 20.746/20 para uma ÚNICA ECONOMIA NÃO RESIDENCIAL. Verificando o decreto de rooftop, este remete a áreas de uso comum (artigo 1º, parágrafo único), que quando em prédios comerciais, poderão ser condominiais ou privativos de acesso público. Por se tratar de economia única, salvo melhor juízo, não há como classificar como condominial, então neste caso seria possível enquadrá-lo como privativo de ACESSO PÚBLICO?" O entendimento da chefia EAP I é de que o rooftop pode ser enquadrado como uso comum, mesmo tratando-se de economia única, "como equivalência às áreas de uso comum dos prédios condominiais" conforme cita o §5º, do art. 107, PDDUA.*

**CONSIDERAÇÕES LEGAIS:**

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

**Decreto 20.746/2020 - Dispõe sobre a utilização de área de lazer, convívio e paisagismo em Rooftops sustentáveis. ([Decreto 20.746/2020](#))**

*Art.1º.Fica regulamentada a utilização de Rooftops sustentáveis em coberturas de edifícios, nos termos deste Decreto.*

*Parágrafo único. Considera-se Rooftop o espaço de uso comum para lazer, convívio e paisagismo, implementado em coberturas de edifícios.*

*Art.2º. O Rooftop constituirá parcela do volume superior da edificação, nos termos do art 105, inc. III, da Lei Complementar 434/1999 – Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano Ambiental (PDDUA), não contabilizado no cálculo da altura para fins de licenciamento.*

*Art.3º. As áreas de uso comum serão consideradas como área de equipamentos quando localizadas no volume superior, na forma do art. 105, inc. III, do PDDUA.*

*Parágrafo único. Para fins deste Decreto, considera-se área de equipamentos a fração de área destinada à casa de máquinas dos elevadores, central de ar-condicionado ou outros equipamentos de uso condominial, tais como banheiro, churrasqueira e área de lazer coberta, entre outros.*

*Art.6º.Quando implementado em prédios residenciais, o uso do Rooftop será exclusivamente condominial.*

*Art. 7º Quando implementado em prédios comerciais, o uso do Rooftop será condominial ou privativo*

de acesso público.

*Parágrafo único. Nos casos de uso privativo com acesso público, a área construída será considerada área adensável conforme art. 107, §1º, do PDDUA.*

*Art. 8º Nos casos de uso condominial, a área construída será considerada área não adensável, conforme o disposto no art. 107, §2º, do PDDUA.*

**PDDUA:**

*Art.105*

*III-.Volume Superior - volume variável acima do forro do último pavimento do corpo, destinado a abrigar áreas de equipamentos;*

*Art.107*

*§ 5º. Em se tratando de prédio constituído de economia única, será permitido o acréscimo de 30% (trinta por cento) sobre a área computável como equivalência às áreas de uso comum dos prédios condominiais referidas nos incs. I e II do § 2º deste artigo.*

**CONCLUSÃO:**

Trata-se de solicitação de esclarecimentos quanto à aplicação do artigo 7º do Decreto 20.746/2020, quanto à possibilidade ou não de ter um rooftop em edificação constituída de economia única de natureza não residencial.

O Rooftops foi instituído como uma área edificada ou não, destinada ao lazer, convívio e paisagismo, a ser implementado em coberturas de edifícios, com o benefício de enquadramento como volume superior, ou seja, sem ser computado na altura, desde que atendidas algumas regras de volumetria, área máxima ou ainda afastamentos, conforme disposto no decreto. Ou seja, independentemente do uso da edificação, residencial ou não residencial, o Rooftops sustentável é um elemento que não ocasiona impactos negativos na volumetria da edificação, mas ao contrário, pode qualificá-la estéticamente e ambientalmente.

Com o objetivo de proteção dos usuários, atendimento da legislação de proteção contra incêndio e do código de obras, o decreto regrou que em se tratando de rooftops de uso não residencial e com acesso de público externo aos ocupantes da edificação, este só poderá ser implantado em edificações não residenciais.

Face ao exposto, a intenção de proporcionar espaços qualificados de lazer nas edificações, o GRIPDDUA entende, de forma genérica, que em se tratando de área destinada ao lazer, convívio e paisagismo, implementado em coberturas de edifícios, conforme o objetivo do decreto, este poderá ser condominial ou privativo, em prédios com várias economias ou economia única, e será caracterizado como rooftps para fins de implantação nos termos do artigo 1º e 2º do decreto.

Porém se houver acesso de público, externo ao empreendimento, ou próprio da atividade, conforme previsto no parágrafo único do artigo 7º, deverá obrigatoriamente ser implantado em edificações não residenciais, inclusive nas edificações de economia única, não podendo ser implantado em edificações residenciais. Neste caso, será considerado outra economia devendo inclusive sua área ser considerada como adensável.

Em se tratando de economia única, sem acesso de público externo, e conseqüentemente não caracterizar uma nova economia, e se tratar de edificação não residenciais poderá aplicar o parágrafo 5º do artigo 107 do PDDUA.



Documento assinado eletronicamente por **Cassio de Assis Brasil Weber**, Servidor Público, em 01/03/2023, às 15:47, 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 02/03/2023, às 10:31, 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, Servidor Público**, em 02/03/2023, às 10:33, 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 02/03/2023, às 10:43, 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 03/03/2023, às 09:29, conforme o art. 1º, III, "b", da Lei 11.419/2006, e o Decreto Municipal 18.916/2015.

---



Documento assinado eletronicamente por **Letícia Klein, Servidor Público**, em 03/03/2023, às 09:57, 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 13/03/2023, às 11:36, 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 13/03/2023, às 18:28, 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 **22527247** e o código CRC **812578CE**.

---