

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

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

PARECER DO GRIPDDUA nº 006/2023

Matéria: Aplicação do regime urbanístico em terrenos com incidência de mais de uma subunidade – artigo 94 B do PDDUA

Interessado: Arq. André Petracco Marques

Processo: SEI nº 21.0.000038278-4 (E.U 002.342834.00.6)

Rua Murilo Furtado, 235, 245, 255

O GRIPDDUA, em reunião no dia 08 de dezembro de 2023, analisa o questionado pela RT conforme segue.

QUESTIONAMENTO:

Colamos a seguir “partes do documento do requerente”, cuja cópia integral será anexada a este parecer:

“O terreno o qual localiza-se o futuro empreendimento é composto por três matrículas distintas, totalizando 1.783,86m² de área territorial, cuja testada faz frente à Rua Murilo Furtado, em situação oposta à Avenida Carlos Gomes, integrante da malha viária básica e do Anexo 7.2. O regime urbanístico, em tese, é constituído por duas Subunidades distintas, a SUB 01 - de índice 1,6 e TO 75%, e SUB 02 - de índice 1,9 e TO 90%



Figura 3 - Esquema de abrangência das subunidades

Em termos práticos ainda que a testada principal do projeto em questão esteja totalmente às margens do que podemos considerar como *Rua C* na figura 2, **73%** do terreno é impactado pela Subunidade 2.

Área Territorial	Área SUB 01	Área SUB 02
1.783,86m ²	480,13m ²	1.303,26m ²
100%	27%	73%

Se levarmos em consideração ainda que a implantação do projeto proposto acontece quase que exclusivamente dentro do perímetro impactado pela Subunidade 02, não parece coerente que se aplique o regime da Subunidade 01 para todo o terreno, tendo como base que esta forma vira justamente na contramão do desejo

Por fim, é importante ter em mente a relação entre densificação e desenvolvimento, cujos patamares máximos não poderão em hipótese nenhuma ferir o princípio do urbanismo sustentável. Cabe, portanto, mensurar o número de economias por hectare a fim de garantir o uso adequado da infraestrutura urbana e dos serviços públicos³.

Neste cenário, propomos que a aplicação do índice ocorra *ipsis literis* ao estabelecido no inciso II do § 2º, Artigo 94-B:

Art. 94-B O regime urbanístico é estabelecido em função das Subunidades definidas no Anexo 1.1 desta Lei Complementar.

(...)

§ 2º Em terrenos abrangidos por regimes urbanísticos diversos, os dispositivos de controle serão aplicados da seguinte forma:

(...)

II - o IA, a Quota Ideal e a TO serão calculados sobre as respectivas faixas de incidência e distribuídos sobre a totalidade do terreno, quando situado na Área de Ocupação Intensiva e sem a incidência de Área de Proteção do Ambiente Natural.

CONSIDERAÇÕES LEGAIS

Com relação ao já legislado citamos:

PDDUA

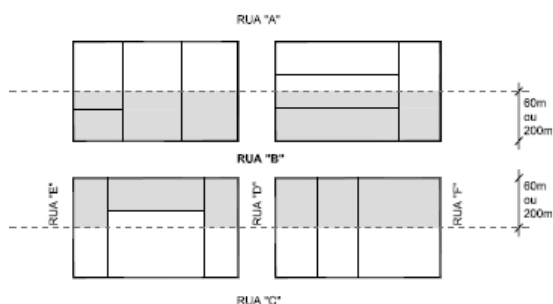
Art. 94-A. Na aplicação do regime urbanístico, além do disposto no art. 155 desta Lei Complementar, atender-se-ão aos seguintes critérios:

I. Em terreno composto por diversas matrículas, o IA e a TO serão aplicados sobre cada matrícula;

II. Em terreno composto por diversas matrículas, o porte máximo da atividade, definido no art. 99 e Anexo 5.4 desta Lei Complementar, será aplicado sobre o terreno resultante do somatório das matrículas; e

III. Em terreno composto por várias matrículas, o regime urbanístico será aplicado na faixa de 60m (sessenta metros) ou de 200m (duzentos metros), conforme disposto no art. 94-B, independentemente do número de matrículas, em conformidade com a fig. 11-A.

FIG. 11- A



Parágrafo único. Na aplicação do regime urbanístico, serão observadas as dimensões do terreno constantes na Declaração Municipal Informativa das Condições Urbanísticas de Ocupação do Solo – DM - compatibilizada com a menor poligonal.

Art. 94-B - O regime urbanístico é estabelecido em função das Subunidades definidas no Anexo 1.1 desta Lei Complementar.

§1º. Nas Subunidades limitadas em função da via pública, o regime urbanístico alcançará somente os terrenos situados nas vias definidoras e contíguas cuja testada esteja total ou parcialmente contida em uma faixa de 60m (sessenta metros) na Área de Ocupação Intensiva e de 200m (duzentos metros) no Corredor Agroindustrial, medida paralelamente ao alinhamento da via pública que deu origem à Subunidade.

§2º. Em terrenos abrangidos por regimes urbanísticos diversos, os dispositivos de controle serão aplicados da seguinte forma:

I. A atividade e a altura serão aplicadas em suas respectivas faixas de incidência; e

I. O IA, a Quota Ideal e a TO serão calculados sobre as respectivas faixas de incidência e distribuídos sobre a totalidade do terreno,

quando situado na Área de Ocupação Intensiva e sem a incidência de Área de Proteção do Ambiente Natural.

§3º. Mediante Projeto Especial de Impacto Urbano, nos termos do Capítulo V do Título IV da Parte II desta Lei Complementar, poderá ser solicitada distribuição à totalidade do terreno de:

I. Atividade, altura e porte; e

II. IA, Quota Ideal e TO em terrenos localizados na Área de Ocupação Intensiva, com incidência de Área de Proteção do Ambiente Natural, ou na Área de Ocupação Rarefeita, dependendo de análise dos condicionantes ambientais e atendendo ao previsto nos arts. 88 e 90 desta Lei Complementar.

CONCLUSÃO:

Trata-se de consulta quanto a possibilidade de aplicação do artigo 94 B no caso, especificamente o seu §2º, a aplicação do regime urbanístico de acordo com a abrangência da subunidade a qual incide o respectivo regime urbanístico, observadas as indicações dos seus incisos.

O regime urbanístico é definido de acordo com as subunidades, as quais são definidas em função da malha viária. Ou seja, está regrado no PDDUA que as subunidades estão limitadas a faixa de 60m, ou 200m a partir do alinhamento da via o qual gerou o regime.

Ocorre que, em muitos casos, quando do lançamento das subunidades, o traçado viário não foi levado em consideração, gerando nesgas de terrenos, com dimensões e/ou áreas mínimas, excluídas destas faixas limitadas em 60,00m ou 200,00m. É exatamente o caso em questão, nos quarteirões 31, 35, 55, 77 e outros, onde o limite da subunidade 02 por pouco não incidiu nos quarteirões inteiramente



Considerando que, a aplicação do parágrafo 1º do artigo 94, excluindo a possibilidade de aplicação do regime proporcional considerando as faixas das subunidades nos terrenos nesta situação, gerando nesgas de terras, e a questão urbanística, entendemos não haver comprometimento do entorno, ao aplicar o regime urbanístico proporcionalmente à cada Subunidade.

Nesse sentido, este GRIPDDUA entende que em havendo a incidência de mais de uma subunidade, e consequentes regimes urbanísticos diferentes, deve ser aplicado o §2º do artigo, mesmo que o terreno não tenha frente para as vias definidoras e contíguas, com testada total ou parcialmente contida na faixa de 60,00m (AOI) e de 200,00m (Corredor Agroindustrial), medida paralelamente ao alinhamento da via pública que deu origem à Subunidade, quando mais de 50% da área do terreno estiver abrangido pela faixa de 60,00m (AOI) ou de 200,00m (Corredor Agroindustrial), medida paralelamente ao alinhamento da via pública que deu origem à Subunidade.

Observar as limitações de aplicação conforme os incisos do parágrafo 2º do citado artigo 94B, assim como as restrições de aplicação das observações constantes no Anexo 7.1.

Essa interpretação tem caráter genérico, não necessitando análise de EVU para os imóveis que se enquadrem na situação descrita acima.



Documento assinado eletronicamente por **Angela Molin, Chefe de Unidade**, em 12/12/2023, às 09:59, 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 12/12/2023, às 10:06, 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 12/12/2023, às 10:36, conforme o art. 1º, III, "b", da Lei 11.419/2006, e o Decreto Municipal 18.916/2015.



Documento assinado eletronicamente por **Leticia Klein, Servidor Público**, em 12/12/2023, às 11:05, 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 12/12/2023, às 16:28, 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 14/12/2023, às 07:50, 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, Diretor(a)**, em 15/12/2023, às 14:44, 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)**, em 15/12/2023, às 15:34, 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, Servidor Público**, em 15/12/2023, às 15:46, 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 **26606833** e o código CRC **60BB147F**.