

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 011/2021

Matéria: Rooftop - aplicação do artigo 10 e do artigo 5º do decreto 20.746/20

Interessado: UAP

Processo: SEI 21.0.000094985-7

O GRIPDDUA, em reunião no dia **17 de setembro** de 2021, analisa o questionamento trazido pela UAP e faz esclarecimentos quanto a aplicação dos artigos 5º e 10º do Decreto 20.746/2020, através do processo SEI acima descrito.

QUESTIONAMENTO:

Encaminhamos questionamento da UAP, quanto a aplicação do art. 10 do Decreto 20.746/20 conforme projeto que tramita no SEI 20.0.000114348-5 em etapa de aprovação.

O referido artigo limita a área construída de rooftop em 25% (vinte e cinco por cento) da área do pavimento imediatamente inferior. No caso em tela, o andar imediatamente inferior faz parte da cobertura dos apartamentos do 12º andar (duplex). O projeto não está atendendo ao referido artigo, já que a área construída do rooftop está muito além do PAVIMENTO IMEDIATAMENTE INFERIOR.

A dúvida se resume em: sendo o apartamento do último pavimento, constituído de cobertura do tipo duplex ou mezanino, em que a área do segundo piso destas coberturas é geralmente menor, deverá o limite de área construída do rooftop, ser calculado sobre o pavimento maior (que não é o imediatamente inferior ao rooftop) ou deverá ser sempre aplicado 25% sobre a área do pavimento imediatamente inferior, independentemente da tipologia adotada para o último pavimento.

COMPREENSÃO JURÍDICA:

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

PDDUA

Art. 105 -Os elementos morfológicos fundamentais das edificações são (fig.12):

- I. Base - volume de altura contado a partir da Referência de Nível (RN) até o corpo da edificação;
- II. Corpo - volume de altura e projeção variáveis, destinado a abrigar principalmente as unidades;
- III. Volume Superior - volume variável acima do forro do último pavimento do corpo, destinado a abrigar áreas de equipamentos;
- IV. Subsolo – volume de altura e projeções variáveis, situado abaixo da RN do terreno, e com nível de piso no mínimo a 2,20m da RN.

Art. 113 - Quanto ao regime volumétrico, o projeto da edificação deve observar os parâmetros definidos no Anexo 7 e as seguintes regras de aplicação:

II – Quanto à altura:

- c. A altura máxima da edificação poderá ser acrescida em 02m (dois metros) para definição do ponto máximo do telhado ou platibanda (fig.14);
- e. Na altura de 2m (dois metros) prevista na al. 'c' deste inciso, será permitida a construção de sótão ou mezanino, desde que:
 1. A distância entre o piso do último pavimento contado na altura e a cota de altura máxima da edificação não seja inferior a 2,60m, pé-direito mínimo definido pelo Código de Edificações; e
 2. Seja vinculado à economia do último pavimento;

Decreto 20.746/2020 ([Decreto 20.746/2020](#))

EMENTA: Dispõe sobre a utilização de área de lazer, convívio e paisagismo em Rooftops sustentáveis.

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 nº 434, de 1º de dezembro de 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. 5º O projeto preverá afastamentos laterais em, no mínimo, 2m (dois metros) em relação ao perímetro do corpo do prédio, desconsiderado no cálculo para o dimensionamento dos afastamentos da edificação e no dimensionamento de pátios.

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

Art. 10. A área construída fica limitada a 25% (vinte e cinco por cento) da área do pavimento imediatamente inferior.

Instrução Normativa 03/2021 SMAMUS

Art. 3º Toda a área edificada, incluindo reservatórios, casas de máquinas, caixa de escadas e elevadores, instalações de ar condicionado central e outras, computará no limite de 25% de área construída, conforme disposto no art. 10 do Decreto nº 20.746/2020.

CONCLUSÃO:

Trata-se de solicitação de esclarecimentos quanto à aplicação do artigo 10 do Decreto 20.746/2020, quanto à limitação da área do rooftop, considerando a previsão no mesmo, da restrição de área percentual em relação ao pavimento inferior.

O questionamento se refere quanto à aplicação no caso específico, ou seja, com a utilização do benefício de “embutir” um mezanino, sótão ou ainda cobertura de um apartamento duplex, nos termos da alínea “e” do inciso II do artigo 113. Se trata de um benefício específico à uma unidade privativa, sem agravar a volumetria do PDDUA.

Desta forma, projetos que utilizem o benefício do artigo 113 estariam restringindo significativamente a implantação do Rooftop, um espaço de uso comum para lazer, convívio e paisagismo, implementado em coberturas de edifícios.

Porém, no entendimento deste grupo, o benefício da utilização do artigo 113, não caracteriza um novo pavimento, devendo neste caso, não ser considerado para fins de definição do pavimento inferior regrado no decreto. Deve ser considerado o último pavimento tipo da edificação, pois o acrescido, entendemos não se tratar de pavimento e sim de sótão, mezanino ou duplex (considerado como área interna do unidade privativa).

O GRIPDDUA entende, de forma genérica, que para fins de determinação do pavimento inferior previsto do decreto 20.746/2020 deve ser tomado o ultimo pavimento tipo para fins de determinação do percentual da área de 25% do rooftop.

Ainda sobre o tema, existem questionamentos quanto à inclusão de toda a área edificada, incluindo reservatórios, casas de máquinas, caixa de escadas e elevadores, instalações de ar condicionado central e outras, computará no limite de 25%, conforme estabelecido na Instrução 03/2020.

Porém o Parágrafo Único do decreto regra como rooftop “*o espaço de uso comum para lazer, convívio e paisagismo, implementado em coberturas de edifícios.*” Ou seja, não inclui as áreas incluídas pela Instrução Normativa para fins de definição do percentual dos 25% da área do pavimento inferior, conforme determina o artigo 10 do decreto, cujo regramento exclusivo é *sobre a utilização de área de lazer, convívio e paisagismo em Rooftops sustentáveis.*

Desta forma, o GRIPDDUA entende que a aplicação do artigo 3º da Instrução Normativa é restritiva em relação ao decreto, devendo ser desconsiderada. A aplicação dos 25% prevista no decreto deve considerar apenas a área edificada de lazer e convívio prevista pelo Decreto, desconsiderando as demais áreas de apoio e circulação do pavimento do rooftop. Sugere ainda a alteração imediata da mesma, sem, no entanto, prejudicar a aplicação prevista no decreto, o que colocamos acima.

Também objeto de questionamento quanto à aplicação do artigo 5º do citado decreto para os casos de edificações construídas até às divisas. Ou seja, sem afastamentos da edificação ou ainda sem pátios nos termos da LC 284/92 para ventilação e ou iluminação pelas respectivas divisas.

Considerando que o citado artigo regra “desconsiderado no cálculo para o dimensionamento dos afastamentos da edificação e no dimensionamento de pátios”, este GRIPDDUA define que em se tratando de construções nas divisas inexistente o agravamento das condições já existentes na edificação com a inclusão do rooftop permitido, não sendo obrigatório o citado afastamento em relação aos perímetros da edificação.



Documento assinado eletronicamente por **Cassio de Assis Brasil Weber, Servidor Público**, em 17/09/2021, às 11:42, 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 17/09/2021, às 11:58, 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 17/09/2021, às 12:01, 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 17/09/2021, às 12:06, 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 17/09/2021, às 16:24, 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 10:28, 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 21/09/2021, às 11:00, 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 21/09/2021, às 11:48, 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 **15619314** e o código CRC **3FB9A4C8**.
