

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 010/2021

Matéria: Aplicação do artigo 94 A do PDDUA

Interessado: ESPM

Processo: 002.313782.00.1

O GRIPDDUA, em reunião no dia **17 de setembro** de 2021, analisa a manifestação efetuada pela DPU/SMAMUS quanto à aplicação do Art. 94-A, quando o empreendimento, caracterizado como economia única, é atingido por traçado do PDDUA, ou por mitigação ou compensação decorrente do impacto do próprio empreendimento.

ANÁLISE:

Existem situações, no âmbito do Plano Diretor, em que o perfeito desenvolvimento das atividades entra em conflito com os padrões estabelecidos pela estrutura urbana, tais como os padrões previstos para as dimensões dos quarteirões e também a necessidade de gravames, estes podendo se configurar em traçado viário ou equipamentos públicos urbanos e comunitários. Ambos os elementos, constantes na estrutura urbana e no seu uso do solo, se configuram em camadas distintas que devem possuir relações harmônicas entre si. Entretanto, uma diversidade de atividades existentes na cidade, por suas peculiaridades, possuem características distintas, devendo ser avaliadas de maneira diversa das atividades com característica padrão, as quais se inserem normalmente na estrutura urbana. Dentre estas atividades que possuem comportamento distinto, podemos citar como exemplo por suas dimensões inerentes: as escolas, os clubes, os hospitais, dentre outros.

Entretanto, apesar destas atividades possuírem características distintas, devemos avaliá-las como objeto único, independente da sua situação em relação à estrutura urbana consolidada e a consolidar. No caso em análise, identifica-se uma gleba, originalmente destinada a uma instituição de ensino de 3º grau, a qual, do ponto de vista de estruturação urbana, foi seccionada por um gravame de traçado viário. No desenvolvimento das etapas de aprovação desta

atividade, o traçado viário foi reconhecido como impacto a ser executado pelo próprio empreendimento. Independente do conflito da estrutura urbana, este objeto foi e deve continuar sendo avaliado como objeto único, não devendo ser prejudicado em comparação com as demais atividades inerentes ao espaço urbano, considerando as suas características próprias e dimensões, sendo adequado ser avaliado como único em relação a todos os dispositivos relativos ao regime urbanístico, inclusive em relação aos seus impactos gerados.

Nesse sentido, em relação a harmonia entre os diferentes elementos componentes da estrutura urbana, o fato da incidência do traçado viário sobre o imóvel não se deve configurar em ônus excedente ao proprietário, além daquele decorrente da necessidade de sanar o seu próprio impacto. Por outro lado, é interesse do poder público estimular o desenvolvimento destas atividades com características e dimensões diferenciadas, as quais são necessárias ao desenvolvimento urbano adequado, muitas vezes sendo complementares às redes públicas de equipamentos públicos comunitários.

Desta forma, em relação à aplicação da distribuição dos índices urbanísticos, como objeto único, entende-se que este tipo de atividade tem o pleno direito de distribuição do seu regime de acordo com o disposto no Art. 94-A, não sendo adequado restringir o seu direito pela simples incidência de um gravame de traçado viário ou pela necessidade de sanar os seus próprios impactos.

CONCLUSÃO

Tendo em vista a avaliação acima efetuada, o GRIPDDUA entende que, em relação à aplicação do Art. 94-A, os empreendimentos considerados como economia única descritos a seguir: estabelecimentos de ensino formal, clubes, hospitais, centros culturais, centros esportivos e outros complementares à rede de equipamentos públicos, que forem atingidos por traçado do PDDUA, executados ou não, ou por medida mitigadora e compensatória decorrente do seu impacto, tendo sido avaliados inicialmente como gleba única e para o mesmo uso, continuarão a ser considerados como objeto único, podendo ter seu regime urbanístico aplicado e distribuído livremente, conforme o disposto no Art. 94-A do PDDUA.



Documento assinado eletronicamente por **Patricia da Silva Tschoepke, Técnico Responsável**, em 17/09/2021, às 16:19, 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 17:11, 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 17:18, 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 10:29, conforme o art. 1º, III, "b", da Lei 11.419/2006, e o Decreto Municipal



Documento assinado eletronicamente por **Letícia Klein, Chefe de Unidade**, em 21/09/2021, às 11:02, 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 21/09/2021, às 11:33, 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.



Documento assinado eletronicamente por **Cassio de Assis Brasil Weber, Servidor Público**, em 21/09/2021, às 12:22, 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 **15618398** e o código CRC **24B8D08D**.