

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 003/2022

Matéria: Cálculo da área da unidade (apartamento) para fins de definição da área da sacada como Área Não Adensável (ANA) – aplicação inciso III do §2º do artigo 107 do PDDUA.

Interessado: Eng. Civil Claudio Roberto Carollo De Oliveira.

Processo: SEI 22.0.000036493-6

O GRIPDDUA, em reunião no dia 01 de abril de 2022, analisa o questionamento trazido pelo Arq Leticia Klein, referente à consulta do RT sobre a aplicação do artigo 107 do PDDUA

QUESTIONAMENTO:

Encaminho solicitação do Responsável Técnico, questionando a fórmula de cálculo adotada pela UAP/CE/DEL/SMAMUS para aplicação do limite máximo de 20% de área não adensável referente às sacadas (conforme art. 107 inciso III do PDDUA).

“DE ACÓRDO COM O ARTIGO 107 PARA HAVER FECHAMENTO DAS ÁREAS O PROJETO DEVERIA APRESENTAR 100m² de AD, aplicar sobre esta área 20% o que daria 20m², o que resultaria em 20m² de Nad (100+20)= 120m² DE ÁREA construída.”

Sob o meu entendimento o cálculo seria o seguinte: se a sacada na sua origem é o resultado da aplicação do artigo 107 sobre a área construída do apartamento, que é uma ÁREA ADENSÁVEL, então se a área total do apartamento é de 120m² aplicando o artigo 107, a sacada deveria ser de 120 X 20% o que daria 24m² de sacada e não 20m² e resultado em planilha seria 96m² de ÁREA ADENSÁVEL e 24m² de ÁREA NÃO ADENSÁVEL.

No exemplo do revisor estariam faltando 4m² de sacada a que o proprietário teria direito conforme artigo 107, pois como está caracterizado uma área total de 120 m² sendo a soma de 100 AD + 20 de sacada que na origem faz parte da AD então ficou claro que a AD total do apartamento é 120m² e sobre esta área seria aplicado o artigo 107.

CONSIDERAÇÕES JURÍDICAS:

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

PDDUA

Regra a natureza das áreas construídas no seu artigo 107:

Art.107. As áreas construídas são classificadas como adensáveis, não adensáveis e isentas, de acordo com **sua natureza.** ”

§2º. São consideradas **áreas construídas não adensáveis** as destinadas a:

3. *Sacadas, varandas ou balcões em prédios residenciais, desde que vinculadas à área social da unidade privativa e que não ultrapassem em 20% (vinte por cento) a área adensável da unidade, e até o limite de 2,50m (dois vírgula cinquenta metros) de profundidade em relação à face externa do peitoril, somente podendo ser objeto de fechamento nos trechos em que não estiverem em balanço sobre os recuos de altura, nas fachadas laterais e de fundos; ou*

LC 284/92

Regra a área construída no seu artigo 3º:

Art.3º.

3.8 Área - Medida de uma superfície, dada em metros quadrados.

3.9 Área bruta de pavimento - Área compreendida pelo perímetro interno das paredes externas da edificação, considerada sem dedução das áreas de circulações, armários embutidos, espessuras das paredes internas, etc.

3.11 Área livre - Medida de superfície do lote não ocupada pela edificação, considerada em sua projeção horizontal.

3.12 Área útil - Área realmente disponível para ocupação, medida entre os paramentos internos das paredes que delimitam o compartimento.

CONCLUSÃO:

Trata-se de consulta referente a qual área da unidade deve ser considerada para fins de aplicação do percentual máximo de 20% para sacadas como área não adensável (ANA).

O requerente conceitua como área adensável a área construída da unidade (citada como apartamento), somando a área adensável e não adensável.

Considerando o inciso III do §2º do artigo 107 do PDDUA, a lei é explícita quanto à utilização da área adensável da unidade, o GRIPDDUA entende que o solicitado não possui amparo legal, não cabendo neste caso, qualquer interpretação diferente, devendo então para a aplicação do percentual máximo de 20% para sacadas como área não adensável (ANA), ser considerada apenas a **ÁREA ADENSÁVEL DA UNIDADE.**



Documento assinado eletronicamente por **Angela Molin, Chefe de Unidade**, em 01/04/2022, às 16:03, 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 01/04/2022, às 16:06, 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 01/04/2022, às 17:10, 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 01/04/2022, às 18:14, conforme o art. 1º, III, "b", da Lei 11.419/2006, e o Decreto Municipal 18.916/2015.



Documento assinado eletronicamente por **Marcelo Grunwald, Técnico Responsável**, em 04/04/2022, às 13:41, 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 04/04/2022, às 16:12, 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 11/04/2022, às 10:23, 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 13/04/2022, às 09:13, 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 13/04/2022, às 11:15, 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)-Chefe**, em 13/04/2022, às 14:08, 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 **18029011** e o código CRC **6175DAB8**.
