

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 006/2021

Matéria: Sacadas como ANA (área não adensável) com vínculos com áreas não caracterizadas como social e a ambientes considerados como área não construída

Interessado: Sanguinetti Saffer Arquitetura

Processo: SEI 21.0.000066846-7

O GRIPDDUA, em reunião no dia 17 de agosto de 2021, analisa o questionamento trazido pelo escritório Sanguinetti e Saffer, através do processo SEI acima descrito

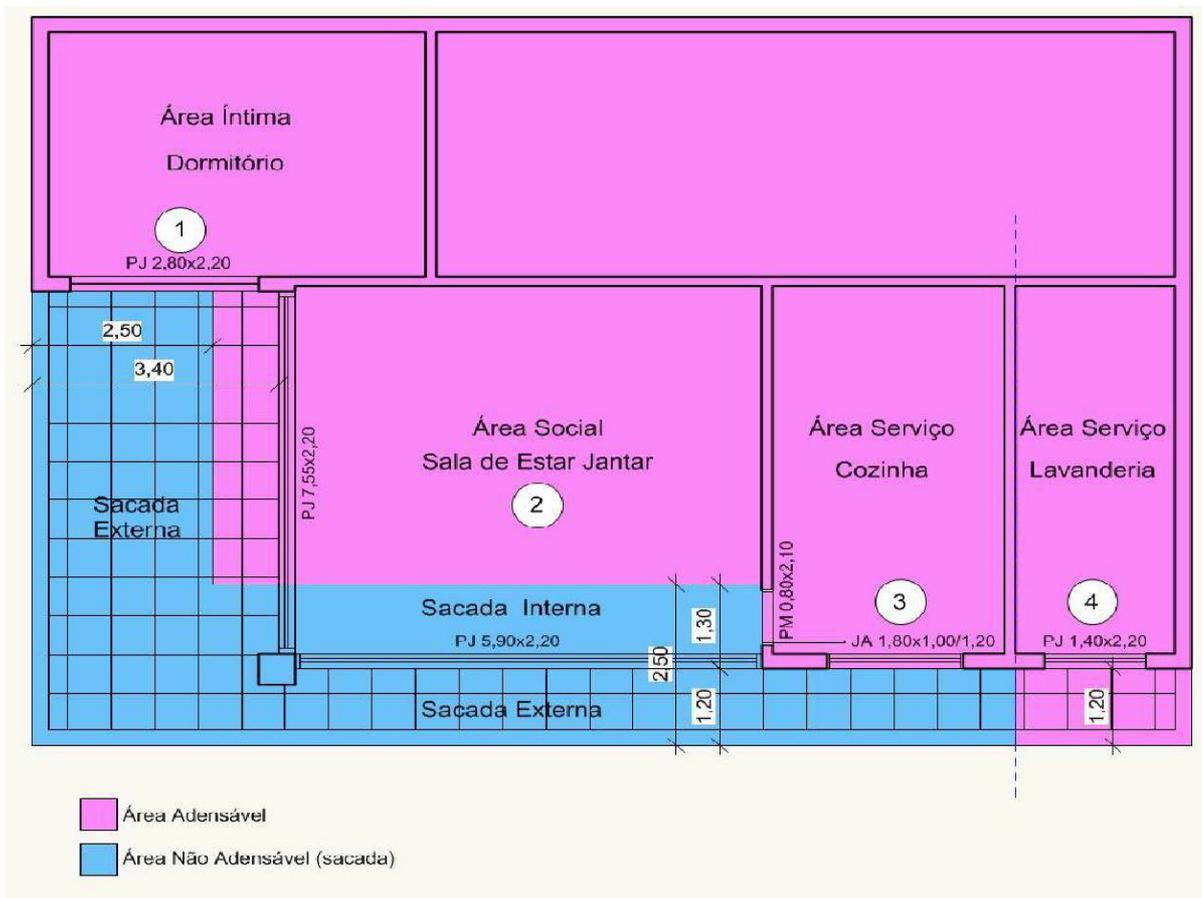
QUESTIONAMENTO:

Vimos submeter à análise e consideração do Grupo de Regulamentação e Interpretação do Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano e Ambiental de Porto Alegre – GRIPDDUA o seguinte questionamento:

Sacada, Área Não Adensável vinculada à área social, atendendo ao inciso III do §2º do Art. 107 da LC 434/99, modificada pela LC 646/2010, pode manter vínculo (acesso) com a área íntima e/ou de serviço da unidade residencial? Quais as circunstâncias envolvidas?

Croqui ilustrativo:

Este croqui ilustrativo, não é um projeto específico, mas ele apresenta de forma generalista 4 pontos de relacionamento de uma sacada com diversos compartimentos. Pressupõe-se que a Área Não Adensável de sacada esteja no limite de até 20% da Área Adensável da Unidade. As considerações descritas abaixo têm relação principalmente com a Ata 02/2005.



Ponto 1: Dormitório (Área Íntima) com acesso a sacada (tipo varanda) externa e aberta, por meio de uma porta-janela. A sacada apresentada é uma óbvia extensão da sala, ou seja, tem evidente vínculo com a Área Social da unidade privativa residencial. A concomitância de acesso do dormitório não descaracteriza o vínculo da sacada com a área íntima da unidade privativa residencial, não se opondo ao inciso III do §2º do Art. 107 da LC 434/99, modificada pela LC 646/2010. Portanto, esta relação de vínculo, entre as três partes, não descaracteriza a sacada como Área Não Adensável. As faces da Sala e do Dormitório vinculadas à sacada apresentam uma relação em ângulo de 90°, mas poderia ser qualquer ângulo maior de 0° e menor de 180°.

Esta concomitância de vínculo, teoricamente é uma relação semelhante apresentada no Ponto 3 (ver a baixo).

Ponto 2: Sala de Estar Jantar (Área Social) com sacada em “L” com acesso por duas faces, frente e lateral esquerda. Sacada lateral esquerda é externa e aberta (tipo varanda) com profundidade superior a 2,50m (tem 3,40m de profundidade), ou seja, tem uma parte que é Área Não Adensável (os primeiros 2,50m de profundidade) e outra parte que é Área Adensável. A sacada de frente da sala de estar jantar tem profundidade de 2,50m, sendo que uma parte é externa aberta e outra é interna. Fica evidente que a sacada está vinculada a Área Social da Unidade.

Ponto 3: Cozinha (Área de Serviço) com duas situações diferentes de relação com a sacada. A primeira relação é que possui uma janela, mas a janela não caracteriza vínculo (acesso) com a sacada de frente, portanto, a sacada na frente deste compartimento é Área Não Adensável.

A segunda relação é a porta (80x210) de ligação entre a sala e a cozinha. A porta está junto à parte interna da sacada (dentro da faixa de 2,50m de profundidade). A porta da cozinha não descaracteriza o vínculo da sacada (externa e interna) com a área social da unidade privativa residencial. Por tanto, este trecho de sacada interna é Área Não Adensável. As faces da Sala e da Cozinha vinculadas à sacada apresentam uma relação em ângulo de 90°, mas poderia ser qualquer ângulo maior de 0° e menor de 180°. O Ponto 3, por apresentar um acesso de um compartimento “não social” com a sacada interna evidencia ainda mais a interpretação que esta “situação” não descaracteriza o vínculo entre sacada e área íntima.

Agora imaginem: a cozinha integrada a sala de estar (sem a parede divisória). Ao senso comum, transforma a cozinha em área de convívio social, aliás, muito apreciado atualmente. Até onde será limitada a área de sacada? Ela perfeitamente poderia ir até a parede, divisa com a lavanderia.

Ponto 4: *A Lavanderia (Área de Serviço) possui um acesso a sacada de frente (sacada externa aberta) por meio de uma porta janela. Fica caracterizado um vínculo com a sacada. Este tipo de situação, onde os compartimentos (neste caso, sala, cozinha e lavanderia) estão lado a lado, todos voltados para uma sacada que está a sua frente (sacada linear) foi regrado pela Ata 02/2005. Por esta Ata, o trecho da sacada a frente deste compartimento é Área Adensável. Será que a interpretação da Ata 02/2005 deveria ser mantida até hoje?*

*A Ata 02/2005 deveria ser **revista e atualizada**, pois, s.m.j., não considerou a possibilidade da relação diferente de 180° (linear ou planos paralelos, ilustrados no Ponto 3 e Ponto 4) entre uma sacada e vários tipos de compartimentos para a caracterização se existe vínculo ou não com a área Social da Unidade Residencial.*

*A Ata 02/2005 também deve reexaminar a expressão: “...o acesso à sacada, varanda ou balcão seja única e exclusivamente pela área social.” (Grifo meu). “**Única e exclusivamente**” diverge frontalmente ao PDDUA.*

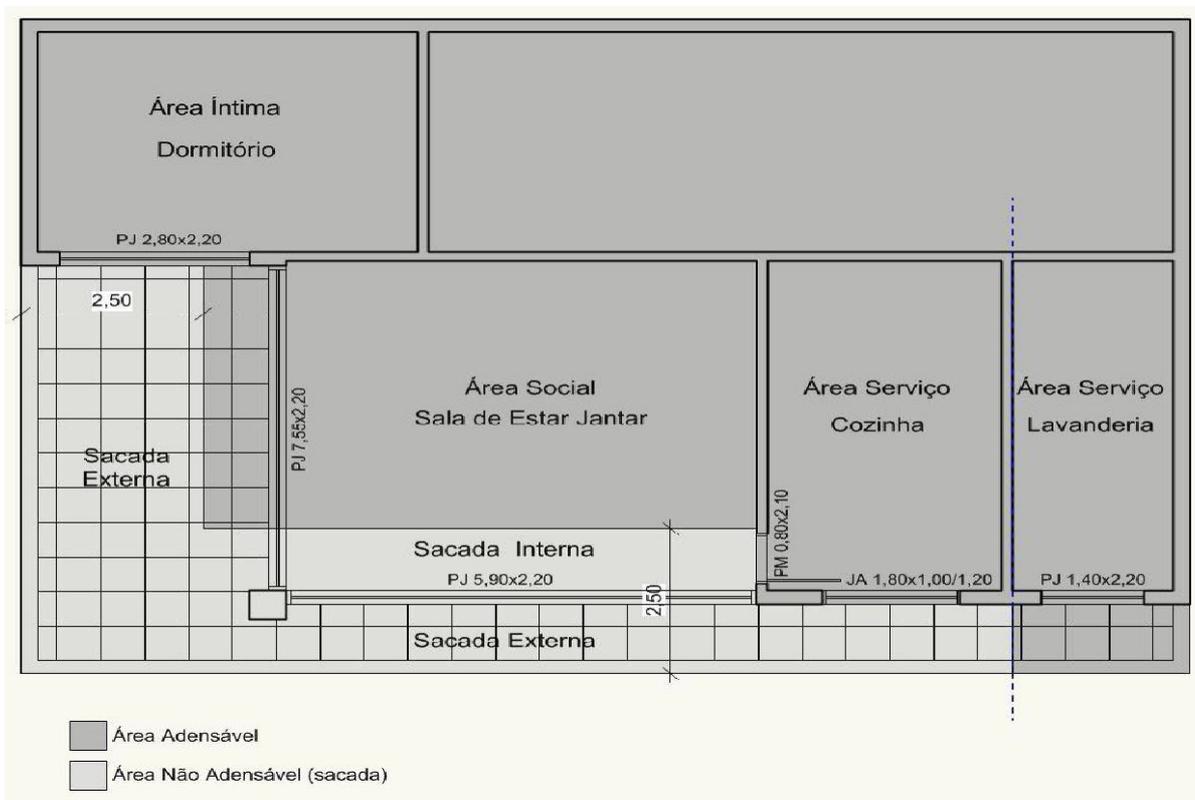
Quando a sacada tem uma relação de 90° (ou qualquer coisa diferente de 180°, linear ou paralela) com vários compartimentos, entre eles uma sala de estar/jantar, esta relação com vários compartimentos, não descaracteriza o vínculo da sacada com a sala (Área Social), mesmo havendo acessos a outros tipos diferentes de compartimentos. Há uma concomitância de vínculo. O PDDUA afirma que sacadas “... desde que vinculadas à área social da unidade privativa...”, podem ser caracterizadas como Área Não Adensável.

*Portanto, não é possível (não é legal) interpretar que o acesso à sacada seja “**único e exclusivo**” por meio de uma Área Social. Este “termo” deveria ser excluído da Ata 02/2005. A lei não afirma que a sacada caracterizada como Área Não Adensável não pode ter vínculos/acesso com a área Íntima ou de Serviço.*

É interessante ressaltar o tratamento dado pelo Parecer 04/2018, o mais recente sobre este assunto. Pela dificuldade de caracterização, mas principalmente pela concomitância de usos (usam o termo multiplicidade) em uma unidade privativa com 1 compartimento principal (intimo, social e serviço em um só espaço) entendeu-se que a sacada pode ser caracterizada como Área Não Adensável, desde que atenda os demais quesitos da legislação. Este parecer não contraria o PDDUA, apenas esclarece para aqueles que poderiam ter dúvidas, como considerar as sacadas desta tipologia específica.

Conclusão:

De forma genérica, as sacadas, área não adensável vinculada à área social, atendendo ao inciso III do §2º do Art. 107 da LC 434/99, modificada pela LC 646/2010, podem também estar vinculadas, ter acesso, a compartimentos que não sejam caracterizados como área social da unidade residencial desde que de forma concomitante, conforme figuras abaixo:



COMPREENSÃO JURÍDICA:

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

PDDUA

Art. 107 - .

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

III. 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

Ata 02/05 – (Ata 2/2005).

O GRPDDUA decide revogar o parágrafo 2º do Parecer 06 de 05/09/2005 e revogar o Parecer 04 de 05/09/2005.

Decide igualmente que a vinculação das sacadas, varandas ou balcões com a área social da unidade residencial, prevista no Inc V do Art 107 da LC 434/99 passa a ter a seguinte interpretação, de aplicação genérica, que fará parte posteriormente da Resolução 02 alterada.

Será considerado área não adensável as sacadas, varandas ou balcões em prédios residenciais, abertas ou totalmente envidraçadas, até o limite de 2,50 (dois metros e cinquenta centímetros) de profundidade em relação à face externa do peitoril, desde que vinculadas à área social da unidade residencial, ou seja, o acesso à sacada varanda ou balcão seja única e exclusivamente pela área social. Quando houver acesso por área de serviço, cozinha, dormitórios, escritórios etc, a área que dividir com o compartimento referido, será considerado área adensável.

CONCLUSÃO:

Trata-se de solicitação de esclarecimentos quanto à aplicação da ATA 02/2005 para a proposta do projeto apresentado, sacada com acesso concomitante pela área íntima da unidade como pela área social, sem prejuízo da aplicação do inciso III, §2º do artigo 107 do PDDUA - ser considerada como área não adensável (ANA)

Ocorre que a Ata 02/2005, regrou que sacada para ser considerada como ANA, quando “divisar” com áreas não vinculadas ao social, terão áreas ANA (frente vinculada à área social) e adensáveis na frente dos ambientes contíguos que tenham acesso à mesma. O objetivo era restringir a porção de área frontal à sala se os demais compartimentos tivessem acesso à mesma. A imagem indicando os pontos 2, 3 e 4 identificam claramente o teor e intenção da ata.

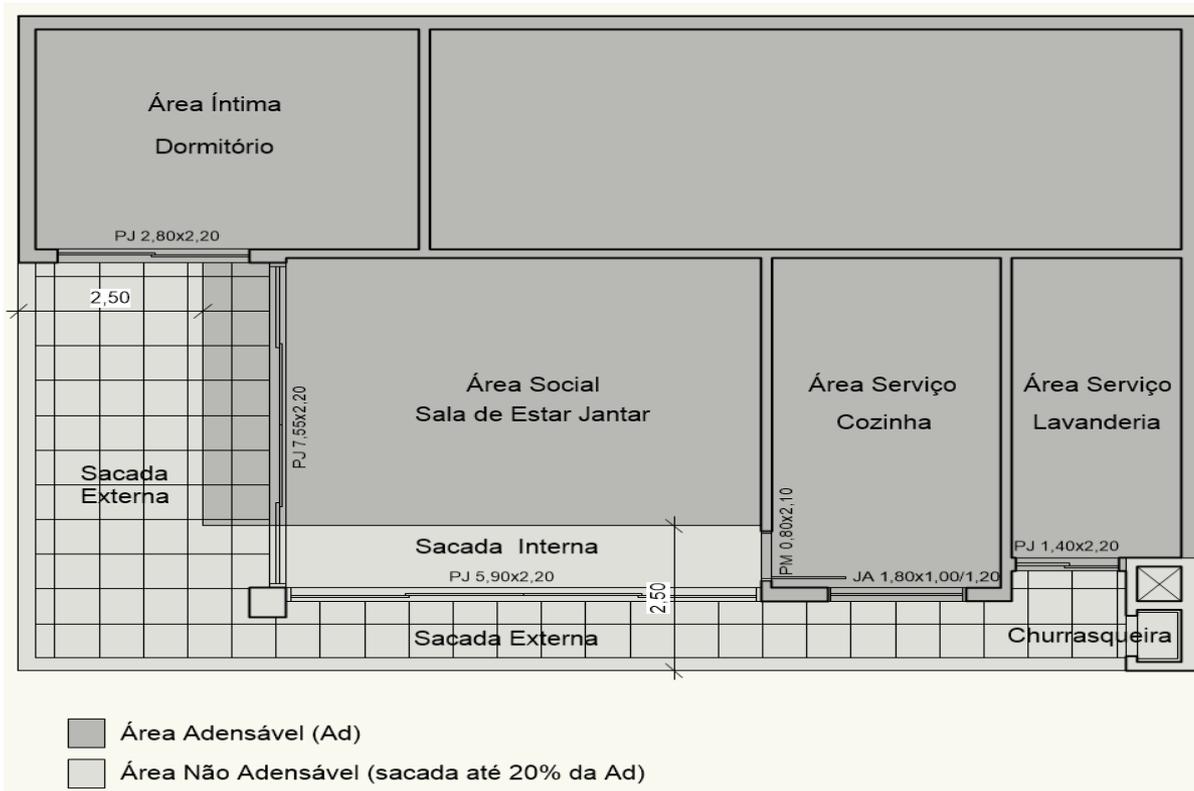
Considerando o previsto na lei, o GRIPDDUA, entende que o solicitado possui amparo legal. Decide de forma genérica que a sacada, varanda ou balcão em prédio residencial com utilização concomitante do ambiente social e de outro ambiente, mesmo com acesso a mesma (serviço, cozinha, área íntima, gabinete ou outro), permanece como área não adensável, atendendo ao inciso III do §2º do artigo 107 do PDDUA. O ponto 1 da imagem ilustra o uso concomitante.

Coloca ainda que a lei não é restritiva, quanto a outros ambientes (cozinhas, lavanderias, dormitórios ou outros) terem acesso à sacada, varanda ou balcão.

O critério utilizado pela Ata 02/2005 foi restritivo, impedindo acessos possíveis de ambientes contíguos à sacada, em desacordo com o regrado no PDDUA. Desta forma, este GRPDDUA revoga a Ata 02/2005, pois contraria o PDDUA impondo restrições não previstas.

Concluindo, o GRIPDDUA decide que a sacada poderá ter acesso de outros compartimentos, sem alterar a natureza da sua área não adensável, desde que em conformidade com o previsto no inciso III do §2º do artigo 107 do PDDUA. Exemplifica, ainda que eventuais churrasqueiras, equipamento muito utilizado socialmente pelos gaúchos, igualmente não possui restrição de instalação. O PDDUA é impositivo quanto à vinculação com a área social e quanto à área máxima de 20% da área adensável da unidade e até o limite de 2,50m 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 fundo.

Segue figura ilustrativa:



Por fim, o GRIPDDUA esclarece ainda que quando houver sacadas descobertas ou terraços descobertos, que não se caracterizam como área construída, não há prejuízo quanto a aplicação do inciso III do §2º do artigo 107 do PDDUA, para varandas contíguas às mesmas. Ou seja, poderá classificar como área NÃO ADENSÁVEL, varandas até a profundidade de 2,50m, das citadas áreas contíguas á áreas consideradas como não construídas.



Documento assinado eletronicamente por **Angela Molin, Chefe de Unidade**, em 20/08/2021, às 14:29, 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 20/08/2021, às 16:54, 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 23/08/2021, às 09:33, 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 23/08/2021, às 10:05, 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 23/08/2021, às 10:13, 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 23/08/2021, às 13:08, conforme o art. 1º, III, "b", da Lei 11.419/2006, e o Decreto Municipal 18.916/2015.



Documento assinado eletronicamente por **Letícia Klein, Chefe de Unidade**, em 23/08/2021, às 14:22, 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 25/08/2021, às 16:20, 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, Chefe de Unidade**, em 25/08/2021, às 16:22, 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 25/08/2021, às 16:22, 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 **15277916** e o código CRC **160188F2**.