

Resolução Interpretativa nº 02/00, com alterações introduzidas pelas Resoluções Interpretativas 04/01, 06/01 e 07/01 - Dispõe sobre a aplicação da LC Nº 434 de 1º/12/99.

[Anexo 1](#) e [Anexo 2](#) (para visualizá-los é preciso que você tenha instalado o Acrobat Reader)
[Figuras 1, 2, 3 e 4](#) (para visualizá-las é preciso que você tenha instalado o Acrobat Reader)

O Conselho Municipal do Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano Ambiental, no uso de atribuição conferida pelo artigo 39, inciso I do artigo 164 da Lei Complementar nº 434, de 1º de dezembro de 1999, resolve:

Quanto às Transferências de Potencial Construtivo e Solo Criado

*Artigo 1º - Para efeito de aplicação das transferências de potencial construtivo nos termos do § 2º do artigo 52 da LC 434/99 :

I - em UEUs onde não esteja previsto operações com Solo Criado, nos termos do anexo 6, os projetos deverão observar como limites gerais máximos de projeto:

a) nas UEUs com código de índice de aproveitamento 01 e 03 observar o IA máximo igual a 2 (soma do índice privado mais a transferência de potencial construtivo);

b) nas UEUs com códigos de índices de aproveitamento 19, observar o IA máximo igual a 3 (soma do índice privado mais a transferência de potencial construtivo);

II - as aplicações de potencial construtivo em projetos que atenderem os limites máximos definidos para o solo criado como índices de ajuste, nos termos do §3º do art. 111 da LC 434/99, ficam dispensados do atendimento dos limites máximos de densificação do quarteirão.

Parágrafo Único - Excetua-se do disposto no inciso I deste artigo, as situações previstas no § 2º do artigo 52, Transferência de Potencial Construtivo aplicada sobre o mesmo imóvel objeto da desapropriação.

*Artigo alterado pela Resolução Interpretativa nº 04/01, homologada em 28/06/2001.

Quanto à aplicação do Regime Urbanístico

Artigo 2º - O Regime Urbanístico estabelecido em função das subunidades , nos termos do § 2º do artigo 94 da LC 434/99, alcançará apenas os imóveis que fazem frente para o logradouro público que deu origem à subunidade até a profundidade de 60 metros, paralela ao alinhamento, não alcançando os terrenos que possuam apenas frente às ruas secundárias, mesmo que contidos nesta faixa.

Artigo 3º - O ajuste de regime urbanístico na forma de Projeto Especial previsto no § 3º do art. 94 e inciso I do § 2º artigo 57 da LC 434/99, se limita a atividade e volumetria, conforme disposto no § 1º do art. 58 , não devendo haver alteração na capacidade construtiva do terreno, índices de aproveitamento e taxa de ocupação.

Artigo 4º - Na aplicação do art. 94 da LC 434/99, para os imóveis abrangidos por regimes urbanísticos diversos, aplicam-se as seguintes diretrizes:

I - observância do regime volumétrico correspondente a cada parcela do imóvel, podendo ser ajustado através de projeto especial com vistas a:

a) adequação à estrutura fundiária preexistente na quadra;

b) adequação à volumetrias preexistentes na quadra ou no entorno;

II - permissão de extensão do regime de atividades de uma parcela para as demais desde que:

- a) as atividades a serem implantadas não apresentem incompatibilidade com as atividades do entorno, à critério da Comissão Específica competente;
- b) o acesso às edificações vinculadas a estas atividades seja feito, preferencialmente, pela via cujo regime urbanístico permite o uso a ser implantado.
- III - a área máxima edificável seja igual a soma das áreas obtidas pela aplicação dos índices de aproveitamento (IA + Solo Criado) e taxa de ocupação máxima vigentes em cada parcela, podendo aceder no projeto, em qualquer parcela do imóvel.

Quanto ao traçado do PDDUA

Artigo 5º - Nas áreas atingidas pelo traçado do PDDUA, § 6º do artigo 96 da LC 434/99, quando não constituírem obra prioritária, conforme diretrizes da Secretaria Municipal de Obras e Viação, poderão em caráter de excepcionalidade, após análise da compatibilidade com o entorno urbano onde se localize o imóvel, pela Comissão Específica competente, serem construídas edificações transitórias ou provisórias.

Parágrafo Único - A edificação prevista no caput do artigo será aprovada como Projeto Especial, nos termos do § 2º do art. 96 da LC 434/99, mediante assinatura de Termo de Compromisso de renúncia de indenização pela edificação e benfeitorias realizadas.

Quanto a atividades

Artigo 6º - Na aplicação do § 1º do art. 99 da LC 434/99, quando o imóvel for composto por mais de uma matrícula, o porte das economias no empreendimento não poderá ser superior ao porte máximo definido no anexo 5.5.

Parágrafo Único - Os Empreendimentos cuja área CP final for maior que o porte máximo definido no anexo, deverão ser analisados com base no § 2º do art. 99 da LC 434/99, em especial quanto à função e característica da zona onde se localizem, definidas no art. 32 da LC 434/99.

*Art. 6º. A - Para efeito de definição de atividade Habitação, considera-se aquela vinculada à habitação que não constante no grupamento de atividades permitidas, desde que:

I - seja compatível com o uso residencial, mediante EVU analisado quanto ao horário de funcionamento e à geração de tráfego e ruído;

II - não ocupe mais do que 25% (vinte e cinco por cento) da área da economia destinada ao uso residencial, ficando garantido o mínimo de 20 m² (vinte metros quadrados), até o máximo de 150 m² (cento e cinquenta metros quadrados).

*Artigo introduzido pela Resolução Interpretativa nº 06/01 de novembro de 2001.

Quanto a Índices de Aproveitamento

Artigo 7º - Caracterizam áreas computáveis no índice de aproveitamento, nos termos do art. 106 da LC 434/99, as áreas de propriedade condominial que forem utilizadas para desenvolvimento de atividades econômicas ou para uso restrito da economia.

§ 1º - Poderá, a critério do SMGP, ser aprovado projetos com espaços destinados a instalação de atividades econômicas, mesmo que estes espaços não constituam unidades juridicamente independentes (lojas, salas, etc) .

§ 2º - As áreas de depósitos localizadas junto às circulações condominiais de acesso às economias, quando forem utilizadas de forma exclusiva pela economia, mesmo que de propriedade condominial, caracterizam áreas computáveis.

Artigo 8º - Não se aplica o § 2º do art. 107 da LC 434/99, limitação em 50% da área CP:

a) aos jardins , cobertos e abertos, que circundam os acessos, quando integrados com os recuos de frente dos prédios até os limites das portas principais dos mesmos;

b) aos depósitos privativos localizados nas áreas de estacionamentos, desde que identificados com o respectivo box e contados na área máxima de 30,00m² por vaga.

Parágrafo Único - Quando o prédio optar pela construção de garagens condominiais, nos termos do art. 129 da LC 434/99, os depósitos, se existirem, serão considerados condominiais, devendo

computar, respectivamente, no limite das áreas construídas não adensáveis, conforme § 2º do art. 107 da LC 434/99.

Artigo 9º - Equiparam-se a áreas não adensáveis previstas no inciso III do art. 107 da LC 434/99 :
I - as paredes que delimitam as áreas de apoio e de uso comum;
II - os dutos das instalações, ventilações, churrasqueiras, lareiras e suas respectivas paredes.

*Art. 9º A As sacadas não adensáveis, projetadas nos termos do inciso V do § 1º do artigo 107 da LC 434/99, nos prédios que adquirirem áreas não adensáveis do solo criado, nas condições do § 4º do artigo 107 da LC 434/99, não poderão exceder a 20% da área CP da unidade residencial ao qual estejam vinculadas.

*Artigo introduzido pela Resolução Interpretativa nº 07/01 de 4 de setembro de 2001.

*Art. 9º B O envidraçamento das sacadas previsto no inciso V do § 1º do artigo 107 da LC 434/99, deverá ser em vidro temperado, sendo admitido a colocação de perfis destinados à vedação da água e do vento.

*Artigo introduzido pela Resolução Interpretativa nº 07/01 de 4 de setembro de 2001.

Artigo 10 - Não são consideradas áreas construídas:

- I - reservatórios e suas bombas, ar condicionado, geradores e outros equipamentos de apoio desde que com altura máxima de 2,00m
- II - central de gás conforme Lei;
- III - vazios das caixas dos elevadores entre a casa de máquinas e o piso de menor cota;
- IV - as construções definidas nas alíneas b) e c) do inciso I do art. 113 da LC 434/99, no pavimento térreo;
- V - os vãos entre lanços de escadas com exceção no pavimento de menor cota servido pela escada;
- VI - as floreiras de janela projetadas no máximo 50 cm além do plano da fachada, desde que atendam os afastamentos de altura e os limites de balanços das construções previstos em lei, no que ultrapassar o valor permitido para saliências pelo Código de Edificações;
- VII - as áreas destinadas a nichos, que constituam elementos de composição das fachadas e que atendam as seguintes condições :

a) a projeção além do plano da fachada seja no máximo de 50 cm, atendendo os recuos de altura e os limites de balanços, no que ultrapassar o valor permitido para saliências pelo Código de Edificações;

b) não seja maior que 1/3 da altura do pavimento, de piso a piso, garantido o mínimo de 1,20m;

c) não se localizem em cozinhas e lavanderias;

Figura 1

Figura 2

Parágrafo Único - Poderá ser aplicada a alínea d) do inciso IV do art. 113 às floreiras e nichos que atendam as condições previstas nos incisos VII e VIII deste artigo.

Artigo 11 - Fica permitido a aplicação do § 3º do art. 107 da LC 434/99 no prédio constituído de economia única, que se localizar dentro de um empreendimento comercial ou residencial, mesmo que possuam ligações com o restante do empreendimento.

Parágrafo único - A atividade ou prédio de apart-hotel que optar pela individualização das economias, permanece caracterizada como prédio ou atividade única, para efeito de todos os dispositivos legais.

Quanto à Volumetria

*Artigo 12 Para efeito de aplicação da nota (3) do código 19, do anexo 7.1, relativo ao Centro Histórico, fica definido como altura máxima dos pavimentos:

- I - 5,65 m para o pavimento térreo, contado a partir da referência de nível;
- II - 3,50m para os demais pavimentos.

Parágrafo único - Mediante projeto especial, nos imóveis localizados em vias com predominância de construções originadas pela aplicação da LC 43/79, aprovadas com benefícios da construção de pilotis e cobertura, poderão ser aprovadas construções utilizando como altura máxima da edificação o somatório das alturas dos pavimentos definidas no caput do artigo, com base no disposto no § 2º, inciso I do art. 57 da LC 434/99, entorno constituído de volumetria diferenciada e homogênea.

*Artigo alterado pela Resolução Interpretativa nº 04/01 homologada em 28/06/2001.

Artigo 13 - Os terrenos atingidos por traçado viário do PDDUA deverão, no projeto de edificação, compatibilizar os acessos de pedestres e rampas para veículos com os níveis dos passeios futuros.

Artigo 14 - É considerado subsolo, o pavimento cujo nível do piso se situe no mínimo 2,20m abaixo da RN.

Parágrafo Único - O subsolo pode ocupar o espaço da base, desde que atenda as condições volumétricas (altura máxima e taxa de ocupação), definidas para esta.

Artigo 15 - Na aplicação do art. 112 inciso III da LC 434/99, a laje a que se refere o inciso é a laje de forro do último pavimento.

Artigo 16 - Em caso de dúvidas em relação a identificação do RN, conforme letra a) do inciso II do art. 113, resultantes de alterações pontuais do terreno, prevalecerá as informações do aerofotogramétrico do Município.

Artigo 17 - Na altura da edificação, para efeito do cálculo dos afastamentos de frente, laterais e de fundos, não serão computados os 2 m previstos na letra c) e d) do inciso II do art. 113 da LC 434/99, destinados a acomodação do telhado de cobertura ou platibanda.

§ 1º- Para não caracterizar novo pavimento, no caso da letra c), a distância entre o piso do último pavimento contado na altura e a cota definida como altura máxima da edificação, não poderá ser inferior ao pé-direito mínimo definido pelo Código de Edificações (2,60m).

§ 2º- Será permitido a construção de mezaninos e sótãos, com utilização do espaço do telhado, desde que vinculados à economia do último pavimento.

§ 3º- No terraço de cobertura do corpo da edificação, só serão permitidos os usos vinculados ao volume superior, tal como conceituado em lei, com exceção da situação prevista no parágrafo anterior.

*Art. 17.A - Na aplicação do § 1º do art. 113 da LC 434/99 fica dispensado do atendimento de novos recuos, as edificações cujo cálculo dos recuos em relação ao pavimento inferior forem inferiores a 1,10m, que corresponde a 2 unidades de passagem, caso em que poderão manter a construção atendendo os afastamentos existentes.

*Artigo introduzido pela Resolução Interpretativa nº 04/01 homologada em 28/06/2001

Artigo 18 - As UEUs com códigos volumétricos 01; 03; 07; 21 e 23 do anexo 7.1 da LC 434/99, não tem base.

Artigo 19 - Para efeito de aplicação da letra d) do inciso IV do art. 113 da LC 434/99, não será permitido qualquer construção, com exceção do peitoril da sacada, o qual será aceito com qualquer material até a altura máxima de 1,20m em relação ao piso, e do envidraçamento.

*Art. 19.A - A altura máxima dos muros nos terraços não poderá ultrapassar 2,00m em relação ao piso, a semelhança do previsto nas letras c) e d) do inciso II do art. 113 da Lei Complementar nº 434/99, não sendo permitidas vigas ou coroamentos da edificação além das construções mencionadas.

*Artigo introduzido pela Resolução Interpretativa nº 04/01 homologada em 28/06/2001.

Artigo 20 - A aplicação do item b) do inciso III do art. 113 em prédios com 2 ou mais volumes, nos casos em que um ou mais deles possua a altura igual ou inferior a prevista para construções na divisa, se dará da seguinte forma:

Figura 3

Quanto ao recuo para ajardinamento

Artigo 21- Em terrenos de esquina, na hipótese de haver isenção de recuo para ajardinamento em uma das vias públicas, prevalecerá na esquina a obrigatoriedade de atendimento do recuo previsto pela outra.

Artigo 22 - O pé-direito de 2,60m e a altura máxima de 4,00m referido no inciso III do art. 118 se aplicam em relação ao nível do passeio, sendo que nos passeios em desnível estes limites deverão ser observados em qualquer ponto do mesmo.

Parágrafo único - Quando o desnível do passeio for muito acentuado, poderá este parâmetro ser ajustado no projeto, mediante análise pelo SMGP.

Artigo 23 - Nos terrenos que fizerem divisa para praças ou parques não se aplica a exigência de recuos para ajardinamento, nas divisas com estes equipamentos.

Quanto a garagens

Artigo 24 - As áreas destinadas a guarda de veículos, nos termos dos incisos I e II do § 1º do art. 107 da LC 434/99, são compostas do box propriamente dito, dos espaços de manobra e dos acessos dos veículos.

Parágrafo único - Não serão aprovadas vagas para guarda de veículos, justapostas ou em continuidade com os espaços das atividades, em especial nos pavilhões e depósitos.

Artigo 25 - Para aplicação do padrão de 30,00 m² por vaga em garagem ou estacionamento coberto (anexo 10.1 - LC 434/99), poderão ser computados todas as vagas, independente do pavimento ou nível de estacionamento em que se situem, desde que observado o disposto no inciso I do § 1º do art. 107.

§ 1º- As vagas para guarda de veículos que estejam parcialmente cobertas, computarão no número de vagas para estacionamento, para aplicação do disposto no caput do artigo.

§ 2º- Não serão incluídas nos limites acima referidos, as áreas utilizadas para circulação e acesso ao estacionamento, em rampa ou a nível, desde que não utilizadas para manobra de acesso ao espaço privativo, sendo caracterizadas nos projetos como tal.

§ 3º- Os projetos que optarem por vagas duplas por box, o padrão de área por vaga previsto no caput do artigo será reduzido para 25 m² por vaga.

Artigo 26 - Poderão ser aceitas vagas duplas por box privativo, com no mínimo 2,30 x 9,20m, no caso da 2ª vaga por economia, obrigatória ou não, sendo identificada no projeto como um box com

2 vagas para estacionamento.

Artigo 27 - Nos projetos que optarem pelo atendimento da obrigatoriedade de guarda de veículos através de garagens condominiais, quando houver dúvidas quanto à capacidade da mesma em atender a exigência mínima de vagas face à disposição da estrutura do prédio, poderá o setor competente solicitar demonstrativo do cumprimento da exigência legal.

Artigo 28 - Os acessos em nível às garagens e estacionamentos deverão atender o disposto no anexo 1e2 desta resolução interpretativa.

Artigo 29 - Para fins de aplicação do art. 127 da LC 434/99 nos terrenos de esquina, considera-se como testada a menor do terreno descontada a parcela correspondente ao recuo para ajardinamento.

Artigo 30 - Para fins de aplicação do art. 127 da LC 434/99 equipara-se a ajuste de projeto, definido no § 1 do art. 68, a aplicação de Solo Criado que se limitar a 10% da área CP do projeto com no máximo 100,00 m2.

*Artigo 31 - Os aumentos de construção, em prédios existentes, com área igual ou inferior a 10% da área CP do projeto até o máximo de 100,00 m2, ficam dispensados da aplicação do anexo 10.1 da Lei Complementar nº 434/99, desde que não constituam aumento no número de economias.

Parágrafo único - Quando houver aumento no número de economias ou a área acrescida for superior a 100,00 m² de área computável, aplica-se os padrões do anexo 10.1 sobre a área acrescida.

Artigo 32 - Aplica-se o art. 124 § 4º da Lei Complementar nº 434/99 exclusivamente às garagens e estacionamentos para público em geral, nos quais, para determinação dos espaços para veículos de pessoas portadoras de deficiência física, aplicar-se-á os padrões da NBR 9050/94, sendo que, quando tiverem número igual ou superior a 100 (cem) vagas, deverão prever no mínimo 2 (duas) vagas para tal destinação.

Artigo 33 - Aplica-se o condicionante (1) do Anexo 10.1 da Lei Complementar nº 434/99, apenas para prédios não residenciais, entendendo-se como número significativo o mínimo de 100 vagas.

Artigo 34 - A aplicação da observação (6) do Anexo 8.4 - condomínios de casas, se refere ao máximo exigido como padrão para atividade residencial, casas, nos termos do Anexo 10, interpretando-se como: "construções residenciais tipo casas, em condomínios ou não, a obrigatoriedade de previsão de vagas para estacionamentos é de 01 (uma) vaga para cada 75,00 metros quadrados de área CP até o máximo de 01 (uma) vaga por unidade."

Artigo 35 - As modificações de projetos aprovados com base na LC 43/79, que se refiram à aumentos no último pavimento da edificação, envidraçamento de sacadas sociais e cobertura de vagas para estacionamentos na base, que sejam possíveis de aprovação após à vistoria, poderão ser aprovados desde que atendam a LC 434/99, respectivamente art. 107 § 1, incisos I e V e § 1º do art. 113, antes da vistoria predial.

Artigo 36 - Os aumentos nos prédios existentes, regulares e com carta de habitação, atenderão a LC 434/99 apenas na parte relativa às modificações propostas.

Artigo 37 - O item (2) no código 19, anexo 7.1, volumetria dos prédios na Área Central, se aplica apenas para a taxa de ocupação da base, sendo a altura nas divisas definida pelo item (3), que dispõe apenas sobre exigência de recuos de frente, proporcionais à largura do logradouro.

*Artigos 31, 32, 33, 34, 35, 36 e 37 introduzidos pela Resolução Interpretativa nº 04/01 homologada em 28/06/2001

Origem do Processo: nº 002.076488.00.4