

COMUNICADO 1 - 2018

A Comissão Normativa de Legislação Urbanística (CNLU), respaldada no seu Regimento Interno, publicado no Diário Oficial do Município do dia 17 de novembro de 2017 e nas suas atribuições legais, vem através desta, publicizar as deliberações e entendimentos referentes a questões conflituosas específicas na Lei de Ordenamento do Uso do Solo – LOUOS 2016. Os entendimentos desta Comissão deverão ser aplicados na análise dos processos de casos similares pelos analistas, devendo ser referendado pelo Membro da Comissão de cada área, após parecer elaborado. Seguem abaixo as definições:

1. Reunião dia 31/07/2017:

Fachada Ativa – nível de implantação da unidade imobiliária em relação ao acesso. **LEI Nº 9.148 /2016, Art. 100, item I**

A legislação prevê que o nível de implantação da unidade imobiliária deverá ser igual ao nível da rua. Para evitar problemas com a drenagem de água, a CNLU concluiu que é aceitável uma diferença entre os níveis da unidade e do passeio/calçada de até 35 cm, sendo que a rampa de acesso não poderá ser executada sobre o passeio;

2. Reunião dia 03/08/2017:

Quadro 10 / Obs. sobre postos de combustível. Critério de medição da distância entre postos de combustíveis

Incluir, no quadro 10, a redação da Nota: *"Para implantação do uso Posto de Abastecimento de Veículos, integrante do grupo nR2-04, deverá ser obedecida a distância mínima de 500 m para outro posto, medida tomando-se os pontos mais próximos dos terrenos que contiverem os empreendimentos ao longo das vias que lhes dão acesso."*

Artigo 93 – Sobre a garagem em subsolo em área de recuo frontal

A CNLU concluiu que para empreendimentos exclusivamente localizados em ZPR, mesmo em Área de Borda Marítima (ABM), a garagem em subsolo poderá ocupar a área de recuo frontal, conforme dispõe o Art. 93 da LOUOS: *"As construções em*

(Handwritten signatures and initials)

subsolo poderão ocupar as faixas destinadas aos recuos mínimos laterais e de fundo, observado o índice de permeabilidade – IP mínimo, independentemente de sua localização em Área de Borda Marítima, salvo as construções em Zonas Predominantemente Residenciais – ZPR, quando os pavimentos em subsolo destinados a garagens ficam dispensados do atendimento aos recuos de frente, laterais e de fundo, desde que atendido o índice de permeabilidade - IP mínimo."

Artigo 105, parágrafo 4º, inciso III c – Sobre o termo “alternativamente” dá direito ao requerente escolher a forma de recuo

A CNLU concluiu que o termo “alternativamente” permite que o requerente possa escolher entre utilizar a fórmula de recuo lateral progressivo ou 30% da largura da testada do terreno, assim como fica permitido que a distribuição dos 30% entre as laterais desde que respeitado o recuo mínimo de 2,0 m quando em Área de Borda Marítima e 1,5 m nas demais áreas.

3. Reunião dia 14/08/2017:

Correção do Quadro 11A – nR2-03

Incluir o uso nR2-03 no QUADRO 11-A da LOUOS, na coluna de Subcategoria de Uso, entre os usos nR2-02 e nR2-04, com as mesmas restrições destes.

Criar uma observação no rodapé do Quadro 11-A da LOUOS: (b) A Subcategoria de Uso nR2-03 – Grupo 03-10, fica permitido ocorrer em Via Coletora I (VC I), Via Arterial I (VA I), Via Arterial II (VA II) e Via Expressa (VE).

Inclusão do Uso ID1-11 nos Quadros 11-A e 11-B

Incluir o uso ID1-11 no QUADRO 11-A da LOUOS, na coluna de Subcategoria de Uso, entre os usos ID1-02 e ID1-12, com as mesmas restrições destes.

Incluir o uso ID1-11 no QUADRO 11-B da LOUOS, na coluna de Subcategoria de Uso, entre os usos ID1-02 e ID1-12, com as mesmas restrições destes.

Inclusão do Uso ID3-10 nos Quadros 11-A e 11-B

Incluir o uso ID3-10 no QUADRO 11-A da LOUOS, na coluna de Subcategoria de Uso, entre os usos ID3-08 e ID3-11, com as mesmas restrições destes.

Incluir o uso ID3-10 no QUADRO 11-B da LOUOS, na coluna de Subcategoria de Uso, entre os usos ID3-08 e ID3-11, com as mesmas restrições destes.

4. Reunião dia 11/09/2017:

Mapa 02A (Sistema de Áreas de Valor Urbano Ambiental – SAVAM) da LOUOS – APRN 2

Verifica-se uma indicação de número “27” sobre a poligonal da APRN 2 (Vale do Cascão e Cahoeirinha), sendo que inexistente essa numeração na lista de APRNs. A CNLU concluiu que se trata de um erro de digitação, portanto, onde está escrito o número “27” deverá ser lido o número “02”.

Art. 305 do PDDU – Aplicação do FDUE em TRANSCON

A CNLU acatou o parecer do Processo nº34732/2016 da Procuradoria-Geral do Município que deliberou: “(...) o índice FDUE, embora não tenha sido incorporado, por equívoco, à equação prevista no parágrafo único do art. 305, deve ser considerado no cálculo das cotas de TRANSCON”.

Art. 305 x Art. 307 do PDDU – RIT para empreendimentos que utilizam Outorga Onerosa e TRANSCON

A CNLU concluiu que o entendimento sobre a aplicação da necessidade do RIT em empreendimentos que fazem uso da Outorga Onerosa é o mesmo para os que fazem uso do TRANSCON. O entendimento está descrito no artigo 294 do PDDU/16.

Quadro 04 do PDDU – Fator Social e de Incentivo ao Desenvolvimento Econômico

A CNLU concluiu que para realização do cálculo do Fator Social deverá ser utilizada a Área Computável para Coeficiente (ACC).

5. Reunião dia 09/10/2017:

Parâmetros urbanísticos para os terrenos dos Loteamentos Itaigara e Vela Branca que foram desafetados pelo Município

Aos terrenos dos loteamentos Itaigara e Vela Branca que foram desafetados pelo Município, a CNLU deliberou pela adoção dos mesmos parâmetros urbanísticos previstos nos TACs dos Loteamentos.

6. Reunião dia 15/01/2018:

Interpretação do Quadro 02 – Anexo 02 da Lei 9.069/2016 (PDDU)

Quanto a aplicação do QUADRO 02 do PDDU, o entendimento da CNLU é que para os empreendimentos que se enquadram no Art.21 da LOUOS 2016, nos casos de terrenos







3



superiores a 1.500,00 m², a ocupação em relação ao uso proposto deverá atender aos percentuais descritos na QUADRO 02, sendo: mínimo de área do terreno destinada para HIS-1, descrito na segunda coluna do QUADRO, o percentual restante da área do terreno pode ser ocupado por HIS-2. HMP e uso não residencial, com percentual máximo de 20% da área do terreno, descrito na quarta coluna do QUADRO. No entendimento da CNLU, o objetivo do artigo, combinado com o QUADRO, visa preservar as diretrizes das ZEIS, com vocação voltada para a Habitação. Segue a tabela:

QUADRO 02-ANEXO 2 À LEI N.9.069/2016

PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO URBANO DO MUNICÍPIO DO SALVADOR
ZEIS -PERCENTUAL DE ÁREA CONSTRUÍDA TOTAL POR USOS R e nR

ZEIS	HIS-1	HIS-2	HMP e uso não residencial
ZEIS 1	Mínimo 50%	Permitido	Máximo 20%
ZEIS 2	Mínimo 50%	Permitido	Máximo 20%
ZEIS 3	Mínimo 60%	Permitido	Máximo 20%
ZEIS 4	Mínimo 50%	Permitido	Máximo 20%
ZEIS 5	Mínimo 50%	Permitido	Máximo 20%

6. Reunião dia 05/02/2018:

Interpretação do Artigo 174, parágrafo 1o da LOUOS.

Deverá ser considerada obra nova, os casos de ampliação que ultrapassarem a 50% (cinquenta por cento) da área construída total existente e os casos de solicitação de mudança de uso residencial para não residencial, devendo serem removidos os trechos da edificação, em desconformidade com a legislação vigente. Nos casos de reformas internas, sem aumento de área construída, mesmo que a reforma ultrapasse os 50%(cinquenta por cento) da área construída, não será considerada como obra nova, desde que seja realizada vistoria no local para atestar a preexistência da construção.

Salvador, 20/03/2018

Eliana Gesteira Mattos

Jealva Ávila Lins Fonseca

Médici Almeida e Silva

Paolo Giovanni Portela Pellegrino

Cássio Marcelo Silva Castro

Maria Célia Pessoa Baleeiro

Ana Paula Vicente dos Anjos

Rosana Virgínia Sampaio de São José

Referente ao Comunicado 1 da CNLU.