

COMUNICADO CNLU 01 / 2021

Tema: Aplicação do disposto na letra c) do inciso I do Artigo 90, conjugado com parágrafo 2 do Artigo 86 da Lei 9148/2016.

Definição:

Caput do artigo:

"Art. 86. Os recuos mínimos de frente -RF, laterais - RL e de fundo - Rf são definidos em função da altura da edificação, da zona de uso e, em alguns casos, em relação à categoria da via à qual o imóvel é limero.

§ 1º As regras aplicáveis aos recuos são diferenciadas para edificação com altura igual ou inferior a 12m (doze metros), para a edificação com altura superior a 12m (doze metros) e para os terrenos integrantes das áreas com gabarito fixado, pertencentes à Área de Borda Marítima ou a outras áreas do território da cidade sujeitas à legislação específica, delimitadas no Mapa 03 do Anexo 02 desta Lei.

§ 2º Independentemente da sua localização, nos terrenos de esquina incidirão apenas os recuos frontais e laterais, não se aplicando o recuo de fundo.

Art. 90. Os recuos laterais atenderão às seguintes disposições:

I - para edificação com até 12m (doze metros) de altura, deverá ser respeitado o recuo mínimo da zona, observando o seguinte em função da dimensão da testada do terreno:

a) nos terrenos com testada igual ou inferior a 12m (doze metros), serão dispensados os recuos laterais;

b) nos terrenos com testada superior a 12m (doze metros) e igual ou inferior a 15m (quinze metros), o recuo lateral será exigido em apenas uma das laterais;

c) nos terrenos com testada superior a 15m (quinze metros), os recuos serão aplicados em ambas as laterais, admitindo-se que a edificação seja encostada em uma das divisas, desde que o recuo seja dobrado na outra lateral;"

Handwritten signatures and initials in blue ink.

DÚVIDA SUSCITADA: Nos terrenos em esquina com testada superior a 15,0m, a edificação pode encostar em uma das divisas, considerando que o lado oposto, sendo recuo frontal, é de maior grandeza, em relação ao dobro do recuo lateral exigido?

RESOLUÇÃO:

Considerando que o Art. 86, no§2º, tipifica os terrenos em esquina, sem aplicação do recuo de fundo, somente frontal e lateral;

Considerando o Art. 90 que tipifica a incidência dos recuos laterais, de acordo com a largura das testadas;

Considerando o inciso II do Art. 105 em terrenos em área de Borda, A Comissão delibera sobre a dúvida suscitada da seguinte forma:

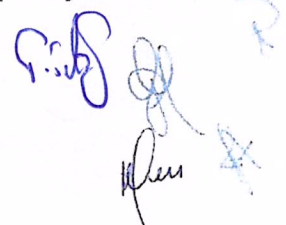
Inicialmente, temos que considerar o conteúdo do Art. 90 da LOUOS, que divide as situações de recuos laterais em três:

Alínea a) nesses casos, todas as edificações propostas com altura até 12m, em terrenos de esquina, que apresentarem todas as testadas com largura até 12m, poderão encostar nas laterais do terreno, mesmo aqueles inseridos em Área de Borda, como preconiza o inciso II do art. 105 da LOUOS; e as edificações com altura superior a 12m, em terrenos de esquina, poderão encostar em uma das laterais, nos termos previstos nos parágrafos 1º e 2º do art. 90;

Alínea b) nesses casos, todas as edificações propostas com altura até 12m, em terrenos de esquina, que apresentarem ao menos uma testada com largura entre 12m e 15m, poderão encostar na lateral relativa à testada indicada, mesmo aqueles inseridos em Área de Borda, como preconiza o inciso II do art. 105 da LOUOS; e as edificações com altura superior a 12m, em terrenos de esquina, poderão encostar na lateral relativa a testada indicada, nos termos previstos nos parágrafos 1º e 2º do art. 90;

Alínea c) nesses casos, as edificações propostas com altura até 12m, em terrenos de esquina, que apresentarem ao menos uma testada com largura superior a 15m, poderão encostar na lateral relativa à testada citada, desde que a face oposta à lateral, o recuo frontal zonal, equivalha ao dobro ou mais do recuo lateral zonal, excluindo-se os casos de terrenos inseridos em Área de Borda; e as edificações com altura superior a 12m, em terrenos de esquina, poderão encostar em uma das laterais, nos termos previstos nos parágrafos 1º e 2º do art. 90.

Os casos de terrenos em esquina que não se enquadrem nessas situações deverão ser apreciados pela CNLU, para que seja deliberada a aplicação dos recuos.

215


2. Tema: Aplicação do FDUE na formula do Art. 305 da Lei 9.069/2016, referente ao potencial construtivo para a TRANSCON.

Considerando o parecer da Procuradoria Geral do Município no processo 34.732/2016, que opina favorável a aplicação do FDUE na fórmula de calculo da TRANSCON;

Considerando os arts. 172; 173 e 174, que indica a aplicação do FDUE par a redução da cota de TRANSCON nas ZCMe 1/02; ZCMe 1/03 e ZCMe 2;

Considerando o COMUNICADO 1 /2018, que delibera favorável a aplicação do FDUE no calculo da TRANSCON, a Comissão delibera:

A CNLU não tem competência regimental para alterar a equação de calculo da TRANSCON, porém para ao atendimento ao parecer da Procuradoria, não é necessário alterar a equação. Após o calculo do PCT – Potencial Construtivo a se Transferido, o resultado encontrado deverá ser multiplicado pelo FDUE previsto no QUADRO 03 – ANEXO 2 do PDDU 2016. Nos casos previstos nos arts. 172; 173 e 174, o PCT encontrado deverá ser multiplicado pelo fator de 0,5 para atender aos dispositivos dos artigos.

Salvador – Bahia, 14/01/2021

Assinaturas:

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

