

COMUNICADO 03 / 2021

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 suas atribuições legais, vem através desta, publicizar o seguinte entendimento.

TEMA: Aplicação dos arts. 50 e 163 da Lei 9148/2016.

Caput dos artigos:

Art. 50. A área máxima do lote no território do Município é de 20.000m² (vinte mil metros quadrados) e a frente máxima é de 200m (duzentos metros).

§ 1º Serão admitidos lotes maiores que 20.000m² (vinte mil metros quadrados) quando se tratar de instalação de parques, praças, usos enquadrados nos grupos e subcategorias nRa, nR3, nR4 e ID e todos os usos localizados em ZUE e ZIT.

§ 2º Serão admitidos empreendimentos residenciais das tipologias R2-02, R3-02, R3-03, EHIS E EHMP em glebas ou lotes até o limite de 50.000m² (cinquenta mil metros quadrados).

Art. 163. Previamente à ocupação ou ao uso, os lotes ou glebas existentes com dimensões superiores àquelas estabelecidas no Quadro 02 do Anexo 01 desta Lei estão sujeitos ao parcelamento do solo, nos termos desta Lei.

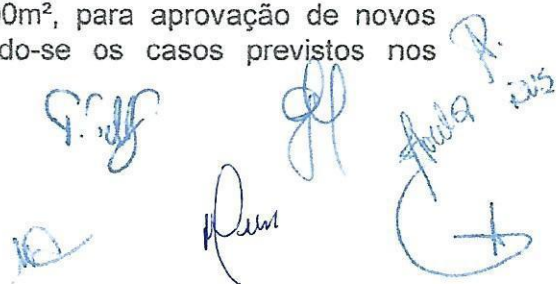
§ 1º O disposto no caput deste artigo aplica-se também aos lotes resultantes de remembramento ou desdobro.

§ 2º Excetuam-se da obrigação de que trata o caput os parcelamentos aprovados que comprovadamente já transferiram áreas ao Município nos termos da Lei Federal 6.766/79.

DÚVIDA SUSCITADA: Existe dúvida na aplicação do artigo, se o limite citado se aplica também para glebas não parceladas, nos casos de licença para construção de novos empreendimentos, considerando que o referido artigo cita nominalmente lote máximo de 20.000,00m².

A CEM vem adotado o limite máximo de 20.000,00m², para aprovação de novos empreendimentos, para lotes e glebas, excetuando-se os casos previstos nos parágrafos primeiro e segundo do Art. 50.

RESOLUÇÃO:



Considerando que *caput* Art. 50 refere-se especificamente a lote e que a definição de lote no QUADRO 01 A – CONCEITOS é:

...Área de terra resultante do parcelamento do solo, com pelo menos uma das divisas com frente para via oficial de circulação.

Considerando que o QUADRO 02 refere-se a:

...Área máxima de lote

Considerando ainda que o mesmo QUADRO 02, referente a área máxima do lote de 20.000,00m² para novos parcelamentos.

Fica evidente que o legislador quis fazer referência a lote no *caput* do Art. 50 e criou um grupo de usos permitidos em glebas acima de 20.000m², citados no parágrafo segundo.

O artigo 163 cita a obrigatoriedade do parcelamento de glebas existentes acima de 20.000,00m², para ocupação de novos usos, desta forma a Comissão entende que:

O Lote máximo para aprovação de novos empreendimento é de 20.000,00m², acima desta área todas as glebas precisam ser parceladas para aprovação de novos usos. Para aprovação dos usos especificados no parágrafo primeiro do Art. 50, as glebas poderão ser parceladas com lotes superiores a 20.000,00m².

Exclui-se da obrigatoriedade do parcelamento, as glebas existentes entre 20.000,00m² a 50.000,00m², para aprovação dos novos empreendimentos especificados no paragrafo segundo do Art. 50.

DÚVIDA/TEMA: Nos casos de terrenos lindeiros as centralidades lineares, porém inseridos em uma zona específica, quais os parâmetros a serem adotados no licenciamento, o da zona específica ou da Centralidade.

RESOLUÇÃO:

É entendimento da Comissão que a intenção do legislador ao criar as Centralidades Lineares Municipais e Metropolitanas era proporcionar uma nova imagem urbana nessas avenidas e ruas, através de parâmetros mais permissíveis, visando a concentração dos serviços e comércio essenciais para as localidades nessas centralidades.

Desta forma é entendimento também da Comissão que os parâmetros a serem adotados para o licenciamento dos empreendimentos e atividades em terrenos com acesso por centralidades, devem atender aos parâmetros da centralidade, mesmo os casos de terrenos inseridos em ZPAM e ZIT, com as seguintes ressalvas para estes casos:

1. Terrenos inseridos em ZPAM – Zona de Proteção Ambiental e com acesso por uma centralidade, o zoneamento a ser adotado no licenciamento dos empreendimentos e

atividades e o da centralidade, devendo ser solicitado o licenciamento ambiental ou dispensa do mesmo do empreendimento ou atividade;

2. Os terrenos inseridos nas ZIT – Zona de Interesse Turístico, serão divididos em duas situações:

a) terrenos inferiores a 10.000,00m² com acesso por uma centralidade, poderão ser enquadrados como centralidades;

b) Os terrenos de 10.000,00m² ou mais, serão enquadrados como ZIT, mesmo aqueles com acesso por centralidades, como preconiza o Art. 30, que cita:

Art. 30. As Zonas de Interesse Turístico – ZIT são porções do território associadas às belezas naturais e à conservação da paisagem, com boa infraestrutura, onde são incentivadas as atividades voltadas para o turismo: hotéis, resorts, pousadas, locais para eventos e exposições, restaurantes, cafés, livrarias e atividades comerciais e de prestação de serviços, em terrenos com área superior a 10.000m² (dez mil metros quadrados), classificadas em uma única categoria.

Ressaltando que o QUADRO 02 da LOUOS prevê lote mínimo de 10.000,00m² para as ZITs, não sendo possível assim o desmembramento de terrenos superiores a 10.000,00m² para lotes inferiores a grandeza citada, visando enquadrá-los como centralidades.

O Art. 153 da LOUOS prevê incentivos para os remembramentos, de lotes ou terrenos inferiores a 10.000,00m² nas poligonais das ZITs, que resultem em lotes com 10.000,00m² ou acima, passando a serem enquadrados como ZIT.

Salvador – Bahia, 05/03/2021

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

