

COMISSÃO NORMATIVA DE LEGISLAÇÃO URBANÍSTICA

RESOLUÇÃO Nº 01/2022

Dispõe sobre a convalidação do Comunicado 06/2021 e ratifica as deliberações nele constantes.

A Comissão Normativa de Legislação Urbanística (CNLU), tendo em vista as atribuições que lhe foram conferidas pelas Leis municipais de nº 9.069/2016 (PDDU), nº 9.148/2016 (LOUOS), art. 13 da Lei nº 9.603/2021, e tendo em vista o disposto no Regimento Interno da CNLU, aprovado através do DOM 6.969 de 17 de novembro de 2017, e

Considerando que em 23/09/2021 a Comissão Normativa de Legislação Urbanística emitiu o Comunicado 06/2021;

Considerando que de acordo com o Regimento Interno da CNLU a nomenclatura "COMUNICADO" não encontra-se no rol de atos administrativos expedidos pela comissão.

Considerando que a TENDA NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS S.A questionou através da SE nº 591301300000-3072/2022 a legalidade do ato administrativo "comunicado 06/2021", em razão da ausência da referida nomenclatura no Regimento Interno da CNLU;

Considerando que a ATA 09/2022 da Comissão Normativa de Legislação Urbanística constatou a existência de um vício na nomenclatura utilizada;

Considerando que a convalidação é uma forma de corrigir vícios sanáveis existentes em um ato administrativo;

Considerando que o vício em questão diz respeito apenas a nomenclatura, sendo necessário repetir o ato com a correção do equívoco apresentado;

Considerando a ausência de prejuízo ao interesse público e ausência de prejuízos a terceiros;

Considerando que a convalidação se opera por meio da edição de um ato administrativo que, dotado de efeitos retroativos, retira o vício do primeiro ato emitido, **resolve:**

Art. 1º Através da presente resolução fica convalidado o Comunicado 06/2021, emitido em 23/09/2021, que publicizou a deliberação da Comissão Normativa de legislação Urbanística (CNLU), com o seguinte teor:

"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, publicar o seguinte entendimento.

Tema:

Vigência da Lei 7.719/2009 em detrimento aos artigos específicos da Lei 9148/2016 - LOUOS, referente a matéria de EHIS e EHMP.

Definição:

Arts. 122 e 123 da Lei 9.148/2016 – LOUOS :

...Art. 122. Os EHIS e EHMP devem observar as normas, índices e parâmetros de parcelamento e urbanização, uso e ocupação do solo a serem definidos por decreto específico do Executivo, subordinado às seguintes exigências:

I - deverá ser observado o CAM da zona;

II - deverá ser respeitado o GAB definido no Mapa 03 do Anexo 02, ressalvada a situação prevista no §7º do art. 85.

§ 1º No caso de demolição ou reforma de edificação existente para a construção de EHIS ou EHMP, é permitida a manutenção do índice de ocupação, do gabarito de altura e do coeficiente de aproveitamento do edifício demolido ou reformado, mesmo que superiores aos estabelecidos nesta Lei.

§ 2º Na ZEIS, serão consideradas não computáveis as áreas dos EHIS e EHMP que forem destinadas a usos não residenciais, até o limite de 20% (vinte por cento) da área destinada ao uso residencial.

§ 3º Na ZPAM, o licenciamento deve observar as normas de licenciamento ambiental estabelecidas pelo Município e demais esferas de governo.

§ 4º Enquanto não houver regulamentação específica para os EHIS e EHMP, aplicam-se as disposições desta Lei previstas para as demais subcategorias de uso residencial.

§ 5º Do total das unidades habitacionais construídas, deve ser assegurado, no mínimo, 5% (cinco por cento) para o uso por pessoas com deficiência ou mobilidade reduzida, devendo ser observadas as exigências previstas na NBR 9050 e nas diretrizes da Lei Federal nº 13.146, de 6 de julho de 2015, no que tange ao dimensionamento dos compartimentos e das aberturas, à disposição dos equipamentos sanitários e aos acessos às referidas unidades.

§ 6º Deverão ser previstas áreas destinadas a recreação e lazer comum, atendendo às seguintes proporções:



5. Embora o inciso VI do Art. 5º da Lei 7.719/2009 estabeleça passeios com largura mínima de 0,80m (oitenta centímetros), o § 5º do Art. 122 da LOUOS 2016, cita a NBR 9050 e a Lei 13.146/2015, que estabelece parâmetros para a acessibilidade universal, e a Portaria 959/2021 institui o critério de largura mínima das calçadas de 1.50m (um metro e cinquenta centímetros) podendo ser admissível a largura de 1.20m (um metro e vinte centímetros), desta forma, os empreendimentos enquadrados como EHIS e EHMP deverão atender ao exposto na Portaria 959/2021, até que nova lei de regulamentação dos empreendimentos de EHIS e EHMP seja publicada;

6. O inciso V do Art. 5º da Lei 7.719/2009, só é aplicável para os empreendimentos enquadrados como EHIS;

7. Ficam sem aplicação o inciso II e parcialmente os incisos V e VI do Art. 5º da Lei 7.719/2009.

A Comissão elaborará Minuta da nova lei para substituir a Lei 7.719/2009, que se encontra prejudicada e que precisa ser atualizada."

Art. 2º A presente resolução é dotada de efeitos retroativos devendo produzir os seus regulares efeitos desde o dia 23/09/2021 (data da emissão do comunicado 06/2021);

Art. 3º Esta Resolução entra em vigor na data de sua publicação.

Salvador-Bahia, 16 de maio de 2022.



Ana Paula Vicente dos Anjos
Presidente da CNLU