

COMUNICADO 1 -2019

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 os seguintes entendimentos.

1. Reunião dia 08/10/2018:

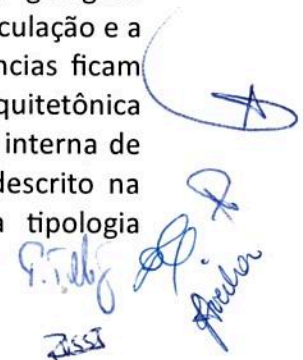
Dúvida suscitada: Cálculo para número de vagas para unidades com área vagas para a útil de 50,00m² a 50,99m², considerando o disposto na Lei n. 9.148/2016, Quadro 11-A.

Entendimento da CNLU: A CNLU deliberou pela utilização da regra matemática de aproximação: até 50,49m² aproximação para 50,00m² e a partir de 50,50m² aproximação para 51,00m².

2. Reunião dia 22/10/2018:

Dúvida suscitada: Enquadramento de empreendimento para Licença de Construção em relação a definição de R3-01 e R3-02 (edifício de apartamento e conjunto residencial constituído por grupo de edifícios de apartamentos) do artigo 121 da LOUOS/2016.

Entendimento da CNLU: Considerando a estrutura do Art. 121, que classifica os empreendimentos na ordem dos mais simples aos mais complexos; Considerando que a alínea a) do inciso III do Art. 121, refere-se aos empreendimentos enquadrados como R3-01: edifício de apartamentos e não edifícios de apartamentos, conseqüentemente uma única torre; Considerando o inciso V, do Art. 123, nos empreendimentos enquadrados como R3-02, que cita: as garagens ou estacionamentos coletivos poderão ter acesso através da via oficial de circulação, obedecidos os recuos estabelecidos nesta Lei. Temos a observar que os empreendimentos enquadrados como R3-01, são aqueles com a tipologia de uma única torre de apartamentos. O inciso IV do Art. 123, que cita: os acessos às edificações do conjunto residencial horizontal e vertical somente poderão ser feitos por meio da via particular interna ao conjunto, ficando vedado o acesso direto às unidades pela via oficial de circulação, observando-se o seguinte: suscita dúvidas em relação ao enquadramento dos empreendimentos como R3-02, com tipologia arquitetônica, com duas torres residenciais, com garagens comuns, e acesso direto para via oficial, face a exigência de via interna de circulação e a proibição do acesso direto por via oficial de circulação, porém tais exigências ficam relativadas pelo inciso V do mesmo artigo, que contempla a tipologia arquitetônica descrita, no subgrupo dos R3-02, não sendo necessária, nestes casos a via interna de circulação. Desta forma, a Comissão entende que o subgrupo R3-01, descrito na alínea a) do inciso III do Art. 121, refere-se ao enquadramento da tipologia



arquitetônica de uma única torre residencial. Os casos de mais de uma torre, deverão ser enquadrados como preconiza as alíneas a) e b) do inciso III do Art. 121, respectivamente R3-02 e R3-03, sendo obrigatória a via de circulação interna para os empreendimentos enquadramento como R3-03. Em relação as exigências previstas no inciso VI, nos §1º §2º, §3º e §4º do Art. 123 e o Art. 124, as mesmas só serão efetivamente cobradas pela Secretaria, quando da publicação de ato do Poder Executivo Municipal, referente a regulamentação específica com previsto nos artigos.

3. Reunião dia 07/01/2019:

Dúvida suscitada: Nova poligonal do Parque de Pituvaçu publicada no Decreto Estadual 18.679 de 01 de novembro de 2018


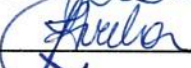



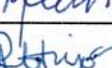
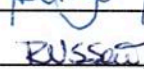
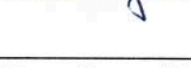
Entendimento da CNLU: A publicação do Decreto Estadual 18.679 de 01/11/2018, que altera os limites do Parque Metropolitano de Pituvaçu, definido anteriormente no Decreto Estadual 14.480 de 16/05/2013. A CNLU delibera que a nova poligonal deverá ser lançada na base de dados do Município.

4. Reunião dia 28/01/2019:

Dúvida suscitada: Aplicação dos artigos 114 e 115 da LOUOS/2016, cujos incisos II e I (respectivamente) exigem “fachada ativa em, no mínimo, 40% da testada da edificação”. A dúvida se refere a aplicação dos 40% em casos de terreno com frente para mais de uma via.

Entendimento da CNLU: A CNLU esclarece que o cálculo deverá ser de 40% sobre o total do somatório das fachadas, ficando a critério do projeto a adoção da(s) fachada(s) no qual será(ão) aplicada(s) a fachada ativa.

Salvador, 25/03/2019

| | |
|-------------------------------------|---|
| 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 |  |