MENSAGEM Nº 11/16

Senhor Presidente,

Tenho a honra de encaminhar a Vossa Excelência, para a apreciação dessa veneranda Câmara Municipal, o incluso Projeto de Lei que "**Dispõe sobre o Ordenamento do Uso e da Ocupação do Solo de Salvador e dá outras providências"**, em continuidade ao trabalho da atual Administração de atualizar, modernizar e, sobretudo, restabelecer a segurança jurídica na Cidade, em relação a um dos temas mais cruciais para o seu funcionamento – o urbanismo, considerando que a atual LOUOS data de 1984.

Seguindo as diretrizes traçadas pelo **Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano (PDDU)**, recentemente aprovado por esta Casa Legislativa, com o qual guarda coerência e compatibilidade, complementando-o, o presente Projeto de Lei traz inovações e propostas capazes de consolidar a desejada transformação urbana de Salvador, necessária e indispensável para torná-la uma cidade contemporânea, integrada, dinâmica, socialmente justa, ambientalmente sustentável, economicamente viável e administrativamente transparente.

Para tanto, o anexo Projeto de Lei incorpora propostas que fazem com que Salvador se ombreie com as mais modernas cidades do mundo, ao mesmo tempo em que valoriza o seu rico patrimônio arquitetônico-cultural, as suas singularidades e a sua diversidade, visando construir um futuro promissor para toda a nossa população.

O conteúdo da presente proposição orienta e disciplina o parcelamento do solo, a implantação de atividades e empreendimentos no município, delimitando no território as diferentes zonas de uso e áreas especiais. Dividida em oito títulos e dois anexos, tornou-se mais simples e de fácil compreensão, refletindo o modelo de planejamento urbano definido no PDDU para construir a cidade que se deseja, assegurando um processo de licenciamento mais célere, objetivo e transparente.

No Título I – Disposições Preliminares, expõe os objetivos, estratégias e diretrizes para o ordenamento territorial do município.

No Título II – Disposições Gerais, apresenta os casos em que as disposições e exigências da lei devem ser observadas, contemplando as intervenções nas características e morfologia dos terrenos e nos recursos hídricos, aplicáveis aos desmatamentos, escavações, terraplanagens, obras de contenção e drenagem e a supressão/erradicação e/ou poda de árvores.

No Título III – Do Zoneamento, estabelece os territórios que compõem as zonas de uso definidas no PDDU, apresentando os objetivos e diretrizes de cada zona, incluindo as Áreas Especiais que integram o SAVAM, especialmente a Área de Borda Marítima (ABM) e as áreas sujeitas a legislação específica de preservação ou tombamento.

No Título IV – Do parcelamento do solo e urbanização, apresenta as nove modalidades de parcelamento do solo no município, bem como o regramento, requisitos e parâmetros para os parcelamentos. São eles:

Loteamento (convencional e de interesse social), Reloteamento, Amembramento, Desmembramento, Remembramento, Desdobro, Urbanização integrada, Urbanização integrada de interesse social e Reurbanização integrada.

No Título V – Da ocupação do solo, trata dos parâmetros de ocupação do solo determinam a forma como a edificação deve ser implantada no lote e são variáveis por tipo de zona de uso. Dentre os parâmetros destacam-se o coeficiente de aproveitamento (CA), o índice de ocupação (IO), o índice de permeabilidade (IP), o gabarito de altura máxima das edificações (GAB), os recuos mínimos frontais, laterais e de fundo (RF, RL e Rf), a quota máxima de terreno por unidade (QTH), a quota máxima de garagem (QG) e os **parâmetros qualificadores da ocupação: fruição pública, fachada ativa e limite de vedação do terreno**.

Sobre este título cumpre destacar que na **área de borda marítima**, procuramos estabelecer parâmetros e usos que permitam o desenvolvimento dessa importante área da cidade, sem prejuízo do não sombreamento das praias, de recuos mais generosos que assegurem a ventilação e do conforto ambiental tão caro para todos os Soteropolitanos.

No que tange aos **gabaritos**, cercamo-nos de todos os estudos e cuidados que nos permitisse ampliar em algumas áreas as alturas máximas das edificações, assegurando, todavia, o não sombreamento das praias, buscando conferir um padrão de alturas compatíveis com a melhor paisagem urbana de Salvador.

Estamos propondo também inovações urbanísticas que transformarão nossa cidade, como no caso, a **fachada ativa** que destina-se a aumentar a interação das calçadas públicas com atividades instaladas no térreo das edificações, fortalecendo a vida urbana nos espaços públicos; a **fruição pública**, que têm como finalidade promover a criação de novos caminhos na cidade permitindo uma maior permeabilidade e configuração de novos espaços de uso público voltados para os pedestres, além de novas conexões e articulações entre a faixa livre da calçada e os espaços internos ao lote; e o **limite de vedação do terreno com o logradouro público**, com o objetivo de impedir que o alinhamento de gradil tenha fechamento na totalidade ou em parte, permitindo permeabilidade visual, contribuindo para a maior integração entre o espaço público e privado e a interação do passeio de pedestre com a edificação.

No Título VI – Do uso do solo, estabelece a classificação dos usos e suas categorias e subcategorias para fins de enquadramento das atividades no município, também estabelecendo os usos potencialmente geradores de impactos classificados em **PGT** – Polo Gerador de Tráfego, **EGIV** – Empreendimento Gerador de Impacto de Vizinhança e **EGIA** – Empreendimento Gerador de Impacto Ambiental, zelando-se pela qualidade do ambiente e da vida urbana.

Neste título estão estabelecidas ainda as condições de instalação dos usos como por exemplo: número de vagas para estacionamento para automóveis, especiais, para bicicletas; pátio de carga e descarga; área de embarque e desembarque de pessoas; horário de carga e descarga de mercadorias; horário

de funcionamento; categoria da via que dá acesso ao imóvel; e sistema de transporte de alta e média capacidade.
Por fim, este título aborda os parâmetros de incomodidade tais como, níveis de ruído máximo, emissão de efluentes líquidos, emissão de resíduos sólidos, emissão de odores, emissão de gases e emissão de radiação; além de estabelecer os usos que são incentivados, tais quais edifícios garagem, empreendimentos de hotelaria e o uso misto nas edificações.
No Título VII – Dos procedimentos administrativos, apresenta os instrumentos e condições para obtenção de licenças e consultas para aprovação de projetos e realização de atividades, além dos elementos para instrução de pedidos nos processos administrativos, incluindo os procedimentos para a fiscalização pelo poder público. O título também trata dos Parcelamentos, Usos e Edificações Existentes; da Regularização das Urbanizações Integradas de Interesse Social e dos Usos e Edificações Existentes.
No Título VIII – Das disposições finais, estabelece os normativos que se mantém vigentes ou que integram a lei, bem como os dispositivos que serão revogados e estabelece que a CNLU (Comissão Normativa da Legislação Urbanística) cuidará dos casos omissos e aqueles que não se enquadram nesta lei.
Além dos instrumentos supra, em algumas zonas da cidade, a arborização nas calçadas, e o seu alargamento serão obrigatórios, que articulados com a descentralização das atividades constituem um conjunto de mecanismos capazes de produzir uma cidade mais amigável ao pedestre. Some-se a tudo isso, as regras específicas para o estacionamento de bicicletas nas edificações comerciais e de serviços, que se tornam obrigatórios, e visa estimular o uso deste importante meio de transporte.
Medidas voltadas à sustentabilidade ambiental e climática nas edificações passam a ser agora exigências legais, visando a sustentabilidade urbana, a exemplo da captação de águas pluviais e distribuição para reuso nas áreas comuns; central de resíduos com compartimento para coleta seletiva; plantio e manutenção de áreas verdes comuns e utilização de energia solar ou eólica.
Atenção especial recebem o parcelamento e os empreendimentos destinados à habitação de interesse social, sendo um dos objetivos estratégicos do ordenamento urbano assegurar a produção de moradia social – Habitação de Interesse Social (HIS) e Habitação de Mercado Popular (HMP) – de forma integrada aos bairros.
O reconhecimento das Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS), agora classificadas em cinco categorias, conforme o PDDU, cresceram em número e em área, com maior permissividade de usos, o que permitirá a geração de emprego, renda e desenvolvimento para esses territórios, reduzindo as desigualdades sociais e ampliando as oportunidades para aqueles que mais precisam.
Ainda sobre o prisma social, impende destacar as regras diferenciadas estabelecidas para o Loteamento de Interesse Social e a Urbanização Integrada de Interesse Social, adequadas à realidade socioeconômica, e a

exigência que estes empreendimentos destinem a usos não residenciais o mínimo de 5% (cinco por cento) da área líquida, visando aproximar residência e trabalho, reduzindo os deslocamentos.
Dando continuidade à política pública de reconhecimento da cidade informal, criam-se condições específicas para a regularização das Urbanizações Integradas de Interesse Social – os "conjuntos habitacionais", como são conhecidos – implantados pelo Poder Público no passado, responsável por parcela significativa da produção da Cidade, mas que persistem, muitos deles, ainda hoje irregulares perante a municipalidade, com prejuízo para os moradores.
Não serão mais permitidas a instalação nem a manutenção de redes aéreas de serviços de infraestrutura nas áreas urbanas dotadas de dutos enterrados em valas técnicas multiuso, destinadas aos serviços de energia, telecomunicações, redes de dados e fibra ótica, gás e abastecimento de água, que passam a ser exigidas nos novos parcelamentos, exceto para os loteamentos de interesse social e para as urbanizações integradas de interesse social.
Nortearam a elaboração da proposição, além da perfeita aderência ao PL 396/2016 citado acima, o respeito aos princípios da transparência, da publicidade da informação e da ampla discussão e participação da sociedade civil, cumprindo-se o procedimento da gestão democrática e participativa, com a realização de cinco audiências públicas, reuniões com entidades da sociedade civil, tais quais, Instituto dos Arquitetos de Brasil, Conselho de Arquitetura e Urbanismo e Conselho de Engenharia, além da ativa participação do Conselho Municipal de Salvador e dos técnicos da Prefeitura Municipal de Salvador que foram fundamentais durante todo o processo de construção da Lei.
Cumpre destacar, que para a formulação do presente projeto de Lei, buscamos subsídios no diagnóstico, no prognóstico tendencial, na formulação da Visão Estratégica do PDDU, além das contribuições da sociedade civil colhidas naquele processo, tendo em vista que trata-se de mais uma etapa no Plano Salvador 500.
Por fim, tenho certeza que essa egrégia Câmara de Vereadores dará continuidade ao processo de debates e construção participativa da nova Lei de Ordenamento e Uso do Solo, assegurando à sociedade civil os direitos previstos no Estatuto da Cidade e na Lei Orgânica do Município.
Por sua relevância de inquestionável interesse público, solicito a Vossa Excelência que na tramitação da presente proposição seja observado o regime de vigência previsto no art. 47 da Lei Orgânica do Município.

Assim, na certeza do acolhimento da proposição, valho-me da oportunidade para renovar a Vossa Excelência e, por seu intermédio, aos ilustres Vereadores, a expressão do meu mais alto apreço e consideração.

Atenciosamente,
ANTONIO CARLOS PEIXOTO DE MAGALHÃES NETO

Prefeito