REDAÇÃO FINAL AO PROJETO DE LEI Nº 299/2019

Institui o Condomínio de Lotes, altera e acrescenta artigos e quadros à Lei nº 9.148/2016 – LOUOS; à Lei nº 8.165/2012; à Lei nº 3.289/1983, à Lei nº 9.069/2016, e dá outras providências.

A CÂMARA MUNICIPAL DE SALVADOR

DECRETA:

Art. 1º Fica instituído o Condomínio de Lotes no Município de Salvador, em consonância com a Lei Municipal nº 9.148/2016 – Lei de Ordenamento do Uso e da Ocupação do Solo – LOUOS, Lei Municipal nº 9.069/2016 – PDDU, Lei Municipal nº 9.281/2017 – Código de Obras, sendo-lhe aplicáveis as disposições da Lei Federal nº 4.591/64 e as decorrentes do art. 1.358-A do Código Civil Brasileiro.

Art. 2º Fica acrescido o art. 76-A à Lei nº 9.148/2016 – LOUOS, instituindo o "CAPÍTULO III" ao "Título IV – DO PARCELAMENTO E URBANIZAÇÃO", com a seguinte redação:

"TÍTULO IV
DO PARCELAMENTO E URBANIZAÇÃO
.....
CAPÍTULO III
DO CONDOMÍNIO DE LOTES

"Art. 76-A. Poderá ser aprovado pelo Município, após o cumprimento das regras relativas ao parcelamento do solo, o condomínio de lotes para fins residenciais ou comerciais, caracterizado como empreendimento formado por partes designadas de lotes, unidades autônomas imobiliárias, que são de

propriedade exclusiva, e por partes que são propriedade comum dos condôminos, com suas respectivas frações ideais, áreas comuns e vias de circulação interna.

§ 1º É obrigatório o parcelamento prévio, com aplicação das regras específicas contidas nesta Lei, para a instituição do condomínio de lotes, observadas, ainda, as seguintes disposições:

I – o condomínio de lotes não deverá conter via interna de circulação de veículos que possa vir a ser caracterizada como logradouro público;

II – o acesso aos lotes por meio de via particular do condomínio deverá observar as seguintes dimensões mínimas:

a) a largura mínima da via particular de circulação de pedestres, interna ao condomínio de lotes, será de 4,00 m (quatro metros);

b) a largura mínima da faixa de rolamento da via particular interna de circulação de veículos será:

1. de 3,00 m (três metros), quando em sentido único de trânsito;

2. de 6,00 m (seis metros), quando em sentido duplo de trânsito;

3. os passeios, em qualquer das vias definidas nos itens 1 e 2, deverão ter a largura mínima de 1, 50m (um metro e cinquenta centímetros) em ambos os lados da via;

III – a via particular de circulação de pedestres referida na alínea “a” do inciso II do § 1º deste artigo poderá ser utilizada para acesso de veículos para uma única unidade isolada, desde que o acesso à via oficial de circulação seja feito por uma das vias definidas nos itens 1, 2 e 3 da alínea “b” do inciso II do § 1º deste artigo;

IV – as vias de transporte não motorizado – VP e as calçadas devem oferecer condições adequadas de acessibilidade a pessoas com deficiência ou mobilidade reduzida, conforme a NBR 9050;

V – os estacionamentos coletivos poderão ter acesso direto através de via oficial de circulação.

§ 2º As normas previstas no Código Civil para o condomínio edilício aplicam-se, no que couber, ao condomínio de lotes, em consonância ao disposto no §2º do art. 1538-A do CC, e de conformidade ao art. 1º desta Lei.

§ 3º A fração ideal de cada condômino poderá ser proporcional à área do solo de cada unidade autônoma, ao respectivo potencial construtivo ou a outros critérios indicados no ato de instituição, mediante convenção do condomínio, devidamente registrada no Cartório de Registro de Imóveis.

§ 4º A aprovação do projeto de condomínio de lotes obedecerá ao seguinte:

I – o projeto deverá indicar a delimitação física das unidades autônomas;

II - o projeto deverá indicar a delimitação física das áreas públicas, se houver;
III – as unidades autônomas resultantes dos condomínios de lotes deverão ser aprovadas com as respectivas áreas privativas e frações ideais;
IV – a implantação e a manutenção de todas as áreas comuns do condomínio, infra e supraestrutura, incluindo vias internas e coleta de resíduos sólidos domiciliares, serão de responsabilidade do condomínio juridicamente constituído, em conformidade com as normas municipais que disciplinam a matéria.
§ 5º A área mínima para aprovação do condomínio de lotes será de 1.500 m² (mil e quinhentos metros quadrados).
§ 6º A área máxima para aprovação do condomínio de lotes será de 50.000 m² (cinquenta mil metros quadrados).
§ 7º Para fins de incorporação imobiliária, a implantação de toda a infraestrutura ficará a cargo do empreendedor.
§ 8º Nenhuma unidade imobiliária pode ser privada do acesso ao logradouro público.
§ 9º Deverão ser adotadas medidas mitigatórias para evitar grandes extensões de muros, aplicando-se as normas respectivas, contidas nesta Lei e no Código de Obras.
§ 10. Poderão ser instituídas limitações administrativas e direitos reais sobre coisa alheia em benefício do poder público, da população em geral e da proteção da paisagem urbana, tais como servidões de passagem, usufrutos e restrições à construção de muros.” (NR)

Art. 3º Fica acrescido ao Quadro 01A – Conceitos da Lei nº 9.148/2016 – LOUOS, observada a ordem alfabética, o seguinte conceito:

“Quadro 01 A
.....
.

C
.....
Condomínio de Lotes – CL: empreendimento aprovado pelo Município, resultante de parcelamento prévio, formado por partes designadas de lotes, unidades autônomas imobiliárias, que são de propriedade exclusiva, e por partes que são propriedade comum dos condôminos, com suas respectivas frações ideais, áreas comuns e vias de circulação interna.” (NR)

Art. 4º Fica acrescido o art. 27-A à Lei nº 9.148/2016, com a seguinte redação:

> "Art. 27-A. As glebas ou lotes que possuam sistema viário de acesso local, oriundo exclusivamente da Zona de Centralidade Linear Municipal – ZCLMu – da Avenida Vasco da Gama e da Rua Altino Serbeto de Barros - Pituba, sem que disponha de qualquer outra opção de acesso, configurando rua sem saída, poderão absorver os usos e parâmetros definidos para esta zona, independente da aplicação das condições de instalação por subcategoria de uso, em função da classificação viária estabelecida no Quadro 11 A.
>
> Parágrafo único. O licenciamento de empreendimento, nas condições descritas no §1º está sujeito à aprovação de plano funcional, que objetiva minimizar os impactos de tráfego, cuja execução será efetuada às custas exclusivas do empreendedor." (NR)

Art. 5º Fica alterado o § 3º do art. 105 da Lei nº 9.148/2016 – LOUOS, com a seguinte redação:

> "Art. 105. .....
> .....
> § 3º Nos casos de terrenos com mais de uma frente, as disposições previstas no parágrafo 2º do art. 87 serão aplicadas de forma conjugada com a aplicação das fórmulas estabelecidas no inciso III deste artigo.
> ....."
> (NR)

Art. 6º Fica acrescida a observação "d" no rodapé do Quadro 10 da LOUOS, com a seguinte redação:

> "Quadro 10.
> .....
> Observações:
> .....
> (d) Poderá ser implantado o condomínio de lotes em todas as zonas instituídas na LOUOS, exceto nas Zonas de Desenvolvimento Econômico - ZDE, Zona de Uso Especial - ZUE, Zona de Exploração Mineral - ZEM, Zona de Uso Sustentável - ZUSI, e Loteamento Vela Branca, observadas as seguintes disposições:

I – a área mínima para a aprovação do condomínio de lotes nas ZIT será de 5.000,00 m^2 (cinco mil metros quadrados), e o lote mínimo admitido, de 250,00m^2 (duzentos e cinquenta metros quadrados), com frente mínima de 10,0m (dez metros);
II – serão admitidos nas ZIT, além de tipologias tradicionais de hospedagem, empreendimentos residenciais, apart-hotéis e atividades comerciais de fomento e apoio ao turismo, em consonância às demandas atuais internas e externas do segmento turístico;
III – será admitida uma faixa de ruído médio, dia e noite, de 65 a 75db (sessenta e cinco e setenta e cinco decibéis) como parâmetro de incomodidade, em conformidade ao Plano de Zoneamento de Ruído no entorno do Aeroporto Internacional Luís Eduardo Magalhães;
IV – a aprovação de condomínio de lotes em ZPAM atenderá ao disposto no art. 33 da LOUOS, e desta Lei.

Art. 7º Fica acrescido o uso nR2-03 no Quadro 11A da LOUOS, na coluna de Subcategoria de Uso, entre os usos nR2–02 e nR2-04, com as mesmas restrições destes.

Parágrafo único. Ficam acrescidas as observações “b” e “c” no rodapé do Quadro 11A da LOUOS, com a seguinte redação:

“Quadro 11A.
.....
Observações:
.....
(b) A Subcategoria de Uso nR2-03 – Grupo 03-10 fica permitido ocorrer em Via Coletora I (VC I), Via Arterial I (VA I), Via Arterial II (VA II) e Via Expressa (VE).
(c) Poderá ser implantado o condomínio de lotes em todas as vias, exceto VP.” (NR)

Art. 8º Fica acrescido o uso ID1-11 no Quadro 11A da LOUOS, na coluna de Subcategoria de Uso, entre os usos ID1-02 e ID1-12, com as mesmas restrições destes.

Art. 9º Fica acrescido o uso ID1-11 no Quadro 11B da LOUOS, na coluna de Subcategoria de Uso, entre os usos ID1-02 e ID1-12, com as mesmas restrições destes.

Art. 10. Fica acrescido o uso ID3-10 no Quadro 11A da LOUOS, na coluna de Subcategoria de Uso, entre os usos ID3-08 e ID3-11, com as mesmas restrições destes.

Art. 11. Fica acrescido o ID3-10 no Quadro 11B da LOUOS, na coluna de Subcategoria de Uso, entre os usos ID3-08 e ID3-11, com as mesmas restrições destes.

Art. 12. Fica acrescido no Quadro 11B da LOUOS a letra “L”, na coluna Número de Vagas/ Carga e Descarga, para os usos nR1-08 e nR2-08.

Art. 13. Fica alterada a observação “L” no rodapé do Quadro 11B, que passa a ter a seguinte redação:

> “Quadro 11B
> .....
> Observações:
> .....
> (l) Exceto para estacionamento, edifício garagem, locação de veículos e estacionamentos e garagens de veículos pesados, máquinas, ônibus, veículos de socorro, de reboque, ambulâncias e táxis.” (NR)

Art. 14. Fica acrescida a observação “M” no rodapé do Quadro 11B, com a seguinte redação:

> “Quadro 11 B
> .....
> Observações:
> .....
> (m) O número de vagas para condomínio de lotes será calculado de acordo com a atividade proposta.” (NR)

Art. 15. Ficam alterados os limites do Parque Vale Encantado, constante do Mapa 02A – Sistema de Áreas de Valor Ambiental e Cultural – SAVAM, do Anexo 2 da Lei nº 9.148/2016, instituído como parque urbano, de acordo com mapa anexo, integrante desta Lei.

Art. 16. Fica alterada a poligonal do Parque Tecnológico, instituído como Zona de Uso Especial 2 (ZUE-2), constante dos Mapas 01A, Zonas de Uso, e 01-C, Centralidades, integrantes da Lei nº 9.148/2016, conforme Mapa 1A-1, integrante desta Lei.

Art. 17. Alterem-se os seguintes artigos da Lei nº 3.289/1983, que passam a viger com a seguinte redação:

"Art. 108. As áreas de proteção cultural e paisagística subdividem-se em:
I - Áreas de Proteção Rigorosa - APR;
II- Áreas de Proteção Contíguas às de Proteção Rigorosa - ACPR;
III - Áreas de Uso Controlado - AUC.
§ 1º Definem-se como Áreas de Proteção Rigorosa (APR) aquelas em que os elementos da paisagem, construída ou natural, abrigam ambiências significativas da cidade, tanto pelo valor simbólico, associado à história da cidade, quanto por sua importância cultural, artística, paisagística e integração ao sítio urbano.
§ 2º Áreas de Proteção Contíguas às de Proteção Rigorosa (ACPR) são aquelas adjacentes e contíguas à APR, cuja condição topográfica do sítio, gabaritos de altura, volumetria ou disposição de edificações possam vir a afetar marcos visuais históricos e a silhueta das Áreas de Proteção Rigorosa, ou tamponar visuais importantes.
§ 3º São Áreas de Uso Controlado (AUC) aquelas cuja condição topográfica do Sítio merecer ter seu visual preservado." (NR)
Art. 109. Consideram-se as seguintes categorias de Áreas de Proteção Rigorosa:
I- Áreas de Preservação Rigorosa;
II- Áreas de Preservação Simples;
III- Áreas de Preservação da Paisagem." (NR)
.....
...
"Art. 112. As obras públicas e particulares a serem realizadas nas Áreas de Proteção Rigorosa, em suas respectivas categorias, nas áreas tombadas a nível federal, estadual ou municipal, e nos imóveis tombados isoladamente, só poderão ser licenciadas após parecer prévio do IPHAN ou IPAC e Prefeitura.
§ 1º O Município publicará, periodicamente, a relação dos imóveis e áreas tombadas, bem como das áreas de Preservação Cultural e Paisagística, em complementação às relacionadas nesta Lei.
§ 2º As obras a que se refere este artigo abrangem todos e quaisquer tipos de intervenção física que se realizem nos

imóveis, logradouros e nas áreas públicas ou particulares, inclusive as obras de infraestrutura.

§ 3º No entorno dos imóveis tombados, a depender das características de cada edificação, as obras estão sujeitas a limitações e normas estabelecidas pelo Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional - IPHAN ou Instituto do Patrimônio Artístico e Cultural da Bahia - IPAC e da Prefeitura.

§ 4º A consulta aos órgãos de proteção do patrimônio artístico e cultural, para fins de prévia autorização ao licenciamento de empreendimentos e atividades nas Áreas de Proteção Cultural e Paisagística – APCP, restringe-se às Áreas de Preservação Rigorosa (APR), ficando as demais áreas integrantes das APCP dispensadas de autorização desses órgãos quando existirem parâmetros de uso e ocupação do solo instituídos.

§ 5º Ficam dispensados de consulta prévia aos órgãos de proteção do patrimônio artístico e cultural, para fins de licenciamento, os empreendimentos e atividades situados na Área Contígua às de Proteção (ACPR) e na Área de Uso Controlado (AUC), nos casos a que se refere o *caput* deste artigo.” (NR)

Art. 18. Altere-se o Mapa 02A – Sistema de Áreas de Valor Ambiental e Cultural – SAVAM, integrante do Anexo 2 da Lei nº 9.148/2016, no que se refere à delimitação das Áreas de Proteção Cultural e Paisagística – APCP da Ponta de Nossa Senhora de Guadalupe e Loreto e da Área de Proteção de Recursos Naturais – APRN do Entorno Marítimo da Ilha dos Frades e do Parque Urbano da Ilha dos Frades, de acordo ao Mapa 02A-2, integrante dessa Lei.

Art. 19. Estabelece os limites da área proposta para implantação da Unidade de Conservação Municipal (UCM) prevista no art. 250, inciso VI, da Lei nº 9.069/2016, de acordo com o “Mapa Situação UCM” integrante desta Lei.

Art. 20. Nas remissões constantes no art. 33, § 5º, e art. 35, inciso II, da Lei nº 9.148/2016, relativas ao Decreto nº. 23.719, de 24 de dezembro de 2012; Decreto nº 23.709, de 24 de dezembro de 2012, aplicar-se-ão, as delimitações constantes no Mapa 02C-1 desta Lei.

Art. 21. Ficam alterados os limites e o zoneamento da Área de Proteção Cultural e Paisagística – APCP da Ponta de Nossa Senhora de Guadalupe, na Ilha dos Frades, instituída pela Lei nº 8.165/2012, e constante do Mapa 02A da LOUOS, conforme o Mapa APCP da Ponta de Nossa Senhora de Guadalupe, integrante desta Lei.

Art. 22. Alterem-se os artigos 23, 24, 25, 26 da Lei nº 8.165/2012 e acrescentem-se os artigos 26-A e 26-B, que terão a seguinte redação:

> "Art. 23. A Área de Proteção Cultural e Paisagística de Nossa Senhora de Guadalupe, definida pelo Sistema de Áreas de Valor Ambiental e Cultural – SAVAM, através da Lei nº 7.400/2008, constitui-se de 01 (uma) Área de Proteção Rigorosa – APR; 01 (uma) Área Contígua à Área de Proteção Rigorosa – ACPR; 02 (duas) Áreas de Uso Controlado – AUC; 01 (uma) Área de Interesse Turístico Cultural – AITC; e 01 (uma) Área de Proteção à Vida Marinha – APVM.
> §1º As Áreas de Uso Controlado são denominadas AUC-1 e AUC-2.
> §2º A delimitação das áreas referidas no *caput* deste artigo está indicada no Mapa 'APCP da Ponta de Nossa Senhora de Guadalupe', anexo a esta Lei, revogando-se a anteriormente publicada em 17 de janeiro de 2012.
> Art. 24. Na área compreendida pela APR da APCP de Ponta de Nossa Senhora de Guadalupe, aplicam-se as seguintes restrições:
> I – a supressão de vegetação dar-se-á somente nos casos de utilidade pública ou interesse social e deverá ter prévia aprovação do órgão responsável do Município;
> II – fica proibida a implantação de qualquer empreendimento comercial ou residencial, salvo aqueles destinados ao apoio de atividades de caráter religioso e os de receptivo de turistas e visitantes;
> III – as escavações e terraplanagens serão reduzidas ao estritamente necessário para assentar acessos e contenções ao longo da linha de praia, evitando erosão pela maré nas alvenarias e taludes existentes;
> IV – fica proibida qualquer atividade esportiva, principalmente na área pavimentada no entorno da Igreja de Nossa Senhora de Guadalupe;
> V – fica proibida a circulação de veículos automotores e motocicletas, sendo admitida apenas a circulação de triciclos, quadriciclos 4T e veículos elétricos, sendo a circulação destes permitida na passarela de acesso ao píer, desde que autorizada pelo concessionário do Terminal;
> VI – a utilização de equipamentos de som deverá estar sujeita aos limites de pressão sonora, previstos na Lei nº 5.354/1998;
> VII – a comercialização de bebidas e comidas estará sujeita a regulamentação específica do Município de Salvador, inclusive no Terminal de Embarque/Desembarque;

VIII – fica expressamente proibida a prática de camping;
IX – poderá ser implantado no lado oeste desta APR um Sistema de Transporte de capacidade de passageiros limitada, podendo ser preferencialmente funicular, que atenda à ligação com a Marina planejada, interferindo o mínimo possível na APR que este atravessa;
X – na passarela de acesso ao píer e nos promenades não é permitida qualquer comercialização de comidas ou bebidas, comércio de ambulantes, comércio de souvenires, etc.
Art. 25. Na área compreendida pela ACPR da APCP de Ponta de Nossa Senhora de Guadalupe, além das disposições zonais e não zonais incidentes e estabelecidas pela Legislação de Uso e Ocupação do Solo, ficam atendidas ainda as seguintes restrições:
I – a supressão de vegetação deverá ter prévia aprovação do órgão responsável do Município;
II – a utilização de equipamentos de som deverá estar sujeita aos limites de pressão sonora previstos na Lei nº 5.354/1998;
III – as escavações e terraplanagens serão reduzidas ao estritamente necessário para assentar os empreendimentos, acessos e contenções ao longo da linha de praia, evitando erosão pela maré nas alvenarias e taludes existentes;
IV – fica expressamente proibida a prática de camping;
V – fica proibida qualquer atividade esportiva, à exceção daquelas definidas em regulamento e em áreas específicas;
VI – fica proibida a circulação de veículos automotores e motocicletas, sendo admitida apenas a circulação de triciclos, quadriciclos 4T e veículos elétricos;
VII -as edificações nesta ACPR serão destinadas, preferencialmente, a uso residencial e não poderão ultrapassar o gabarito de 04 (quatro) pavimentos, correspondendo à altura máxima de 12m (doze metros), com ocupação máxima de 30% (trinta por cento), aplicando-se, ainda, os seguintes parâmetros urbanísticos:
a) índice de permeabilidade mínimo de 40% (quarenta por cento)
b) recuos: frontal de 4,00m (quatro metros), ambas as laterais de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) e fundo de 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros);
c) lote mínimo de 1.000,00m² (mil metros quadrados);
d) Coeficiente de Aproveitamento Básico e Máximo – CAB e CAM de 1(um);
VIII – na área leste desta ACPR, parte da área será destinada à instalação do Sistema de Abastecimento de Água da localidade de Ponta de Nossa Senhora de Guadalupe.

Art. 26. As áreas compreendidas pelas AUC da APCP de Ponta de Nossa Senhora de Guadalupe serão destinadas à ocupação controlada de usos diversos, atendidas as seguintes restrições:
I – a supressão de vegetação deverá ter prévia aprovação do órgão responsável do Município;
II – a utilização de equipamentos de som deverá estar sujeita aos limites de pressão sonora previstos na Lei nº 5.354/1998;
III – as escavações e terraplanagens serão reduzidas ao estritamente necessário para assentar os empreendimentos, acessos e contenções ao longo da linha de praia, evitando erosão pela maré nas alvenarias;
IV - fica expressamente proibida a prática de camping;
V - fica proibida a circulação de veículos automotores e motocicletas, sendo admitida apenas a circulação de triciclos, quadriciclos 4T e veículos elétricos;
VI – a AUC 01 é, predominantemente, residencial de baixa densidade, limitando-se o gabarito de altura das edificações a 6m (seis metros) ou 02 (dois) pavimentos, índice de ocupação máxima e índice de permeabilidade mínimo de 30% (trinta por cento), e lote mínimo de 360,00m^2 (trezentos e sessenta metros quadrados), sendo o Coeficiente de Aproveitamento Básico e Máximo – CAB e CAM igual a 1(um);
VII – a AUC 02 destina-se, predominantemente, às atividades turísticas em atendimento à demanda do entorno, limitando-se o gabarito das edificações a 04 (quatro) pavimentos, ou 12,00m (doze metros), índice de ocupação máxima de 40% (quarenta por cento), índice de permeabilidade mínimo de 0,30 (trinta centésimos), e lote mínimo de 360,00m^2 (trezentos e sessenta metros quadrados), sendo o Coeficiente de Aproveitamento Básico e Máximo – CAB e CAM igual a 1(um);
VIII – não é permitido ampliar a área ocupada das edificações existentes.
Art. 26-A. Na área compreendida pela AITC da APCP de Ponta de Nossa Senhora de Guadalupe ficam atendidas as seguintes restrições:
I – a supressão de vegetação deverá ter prévia aprovação do órgão responsável do Município;
II – a utilização de equipamentos de som deverá estar sujeita aos limites de pressão sonora previstos na Lei nº 5.354/1998, sendo exigida licença prévia junto ao órgão municipal competente, no caso de eventos culturais ou turísticos que possam exceder os limites previstos;
III – as escavações e terraplanagens serão reduzidas ao estritamente necessário para assentar os empreendimentos,

acessos e contenções ao longo da linha de praia, evitando erosão pela maré nas alvenarias;
IV - fica expressamente proibida a prática de camping;
V - fica proibida a circulação de veículos automotores e motocicletas, sendo admitida apenas a circulação de triciclos, quadriciclos 4T e veículos elétricos;
VI – destina-se, predominantemente, às atividades turísticas e complementares, tais como atividades culturais e gastronômicas, com gabarito de altura das edificações limitado a 04 (quatro) pavimentos, ou uma altura máxima de 12m (doze metros);
VII – a comercialização de bebidas e comidas estará sujeita a regulamentação específica do Município de Salvador.
Art. 26-B. Na área compreendida pela APVM da APCP de Ponta de Nossa Senhora de Guadalupe, aplicam-se as seguintes restrições:

I – fica proibida qualquer atividade de pesca, inclusive submarina, mariscagem, recolhimento de búzios e corais e qualquer atividade correlata;
II – na praia e na área interna à sinalização náutica, prevista no Mapa integrante desta Lei, só poderão ser utilizados caiaques, canoas, *stand up paddle* e mergulho de contemplação;
III – a prática de jet-ski e do chamado “Banana Boat” somente será permitida nas áreas externas à sinalização náutica, prevista no Mapa integrante desta Lei, e nos pontos designados de aproximação da praia;
IV – só será permitido embarque/desembarque de pessoas e materiais na área designada de aproximação e praia, não podendo permanecer no local qualquer embarcação apoitada após o desembarque;
V – a sinalização náutica, conforme Mapa integrante desta Lei, deverá evitar a aproximação de embarcações da faixa da praia, permitindo o embarque/desembarque na praia somente nos locais designados;
VI – a utilização de equipamentos de som nos barcos deverá estar sujeita aos limites de pressão sonora prevista na Lei nº 5.354/1998;
VII – as poitas instaladas nas áreas externas da sinalização náutica poderão ser utilizadas por qualquer embarcação;
VIII – os píeres existentes no lado oeste da Ponta de Nossa Senhora de Guadalupe terão sua utilização normatizada e fiscalizada pelo órgão municipal competente, em comum acordo com a Agência Estadual de Regulação de Serviços Públicos de Energia, Transporte e Comunicações da Bahia AGERBA;

IX – as embarcações de turismo e recreio, após as operações de embarque/desembarque de pessoas, poderão fundear-se nas poitas existentes na área do entorno dos píeres;
X – nas áreas de praia não será permitido qualquer tipo de comercialização de comidas, souvenires e artesanato;
XI – a comercialização de bebidas nas praias estará sujeita a regulamentação específica do Município;
XII – a exploração de cadeiras, espreguiçadeiras e guarda-sóis nas praias estará sujeita a regulamentação específica do Município;
XIII – fica proibida a instalação de qualquer tipo de barraca, quiosque ou similar na área das praias e promenades. " (NR)

Art. 23. Altere-se o *caput* do art. 28 da Lei nº 8.165/2012, que passa a ter a seguinte redação:

"Art. 28. Fica autorizado o Executivo Municipal a estabelecer a cobrança de tarifa para uso do patrimônio da APCP de Ponta de Nossa Senhora de Guadalupe, com valores estabelecidos por Decreto, a ser paga no desembarque dos usuários.
....." (NR)

Art. 24. Altere-se o art. 29 da Lei nº 8.165/2012, que passa a viger com a seguinte redação:

"Art. 29. A Área de Proteção Cultural e Paisagística de Loreto, definida pelo Sistema de Áreas de Valor Ambiental e Cultural – SAVAM, através da Lei nº 7.400/2008, constitui-se de 01 (uma) Área de Proteção Rigorosa – APR, 01 (uma) Área Contígua à Área de Proteção Rigorosa – ACPR, 01 (uma) Área de Uso Controlado – AUC e 01 (uma) Área de Proteção à Vida Marinha - APVM.

Parágrafo único. A delimitação das áreas referidas no *caput* deste artigo está indicada no Mapa "APCP de Loreto", integrante desta Lei." (NR)

Art. 25. Altere-se o art. 30 da Lei nº 8.165/2012, que passa a vigorar com a seguinte redação:

"Art. 30. Na área compreendida pela APR da APCP de Loreto, aplicam-se as seguintes restrições:

I – a supressão de vegetação dar-se-á somente nos casos de utilidade pública ou interesse social, e deverá ter prévia aprovação do órgão responsável do Município;

II – fica proibida a implantação de qualquer empreendimento comercial ou residencial, salvo aqueles destinados ao apoio de atividades de caráter religioso e de apoio a estas;
III – as escavações e terraplanagens serão reduzidas ao estritamente necessário para assentar acessos e contenções ao longo da linha de praia, evitando erosão pela maré nas alvenarias centenárias;
IV – fica proibida qualquer atividade esportiva, principalmente na área pavimentada no entorno da Igreja do Loreto;
V – fica proibida a circulação de veículos automotores e motocicletas, sendo admitida apenas a circulação de triciclos, quadriciclos 4T e veículos elétricos;
VI – a utilização de equipamentos de som deverá estar sujeita aos limites de pressão sonora previstos na Lei nº 5.354/1998;
VII – fica proibido qualquer tipo de comércio para venda de bebidas e comidas;
VIII – fica expressamente proibida a prática de camping.” (NR)

Art. 26. Altere-se o art. 31 da Lei nº 8.165/2012, que passa a viger com a seguinte redação:

“Art. 31. Na área compreendida pela ACPR da APCP de Loreto, além das disposições zonais e não zonais incidentes e estabelecidas pela Legislação de Uso e Ocupação do Solo, aplicam-se, ainda, as seguintes restrições:

I – a supressão de vegetação deverá ter prévia aprovação do órgão responsável do Município;
II – a utilização de equipamentos de som deverá estar sujeita aos limites de pressão sonora previstos na Lei nº 5.354/1998; no caso de eventos culturais ou turísticos que excedam os limites, deverá ter uma licença prévia expedida pelo órgão municipal competente;
III – as escavações e terraplanagens serão reduzidas ao estritamente necessário para assentar os empreendimentos, acessos e contenções ao longo da linha de praia, evitando erosão pela maré nas alvenarias centenárias;
IV – fica expressamente proibida a prática de camping;
V – fica proibida a atividade de caça de animais;
VI – fica proibida a circulação de veículos automotores e motocicletas, sendo admitida apenas a circulação de triciclos, quadriciclos 4T e veículos elétricos;
VII – o acesso às praias e à Igreja de Nossa Senhora de Loreto, a partir do interior da ilha, somente será possível pelas vias existentes externamente aos limites da ACPR;

VIII – as pessoas que obtiverem autorização especial do proprietário da área referida no *caput* deste artigo poderão acessar as praias e a Igreja de Nossa Senhora de Loreto diretamente da ACPR;
IX – as edificações nestas ACPR deverão obedecer a um limite de gabarito de altura máxima de 18m (dezoito metros), com índice de ocupação e permeabilidade de 30% (trinta por cento); lote mínimo de 1.000,00m^2 (mil metros quadrados); recuos: frontal 4,00m (quatro metros), laterais 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) e fundo 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros); Coeficiente de Aproveitamento Básico e Máximo- CAB/CAM igual a 1 (um).” (NR)

Art. 27. Altere-se o art. 32 da Lei nº 8.165/2012, que passa a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 32. A área compreendida pelas AUC da APCP de Loreto será destinada à ocupação controlada de usos uniresidenciais e hotéis, atendidas as seguintes restrições:

I - a supressão de vegetação deverá ter prévia aprovação do órgão responsável do Município;
II – o gabarito máximo das edificações será de 6m (seis metros), com taxa de ocupação máxima de 0,30 (trinta centésimos); área mínima de 1.000,00m^2 (um mil metros quadrados); recuos mínimos: frontal 4,00m (quatro metros), ambas as laterais 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) e fundo 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros); CAB e CAM 0,5;
III – as escavações e terraplanagens serão reduzidas ao estritamente necessário para assentar os empreendimentos, acessos e contenções ao logo da linha de praia, evitando erosão pela maré nas alvenarias centenárias;
IV- fica proibida a atividade de caça de animais;
V- a utilização de equipamentos de som deverá estar sujeita aos limites de pressão sonora previstos da Lei nº 5.354/1998;
VI- fica expressamente proibida a prática de camping;
VII- fica proibida a circulação de veículos automotores e motocicletas, sendo admitida apenas a circulação de triciclos, quadriciclos 4T e veículos elétricos;
VIII- admite-se ainda a implantação de áreas verdes, recuperação da mata, mirantes e trilhas de acesso.” (NR)

Art. 28. Acrescente-se o art. 32-A à Lei nº 8.165/2012, com a seguinte redação:

"Art. 32-A. Na área compreendida pela APVM da APCP de Loreto, aplicam-se as seguintes restrições:

I - fica proibida qualquer atividade de pesca, inclusive submarina, mariscagem, recolhimento de búzios e corais e qualquer atividade correlata;
II - a sinalização náutica, instalada conforme Mapa integrante desta Lei, deverá evitar a aproximação de embarcações da faixa da praia, permitindo o embarque/desembarque na praia somente nos locais designados;
III - na praia e na área interna à sinalização náutica, instalada conforme Mapa integrante desta Lei, só poderão ser utilizados caiaques, canoas, *stand up paddle* e mergulho de contemplação;
IV - a prática de jet-ski e do chamado "Banana Boat" somente será permitida nas áreas externas à sinalização náutica, instalada conforme Mapa integrante desta Lei, e nos pontos designados de aproximação da praia;
V - fica proibida a atracação de barcos de qualquer proporção no cais de pedra existente da Igreja e muros adjacentes, salvo nos casos de emergência, quando será tolerado embarque/desembarque;
VI - o píer particular flutuante existente terá sua utilização normatizada e fiscalizada pelo órgão municipal competente, em comum acordo com os proprietários da estação de embarque/desembarque;
VII - a utilização de equipamentos de som nos barcos deverá estar sujeita aos limites de pressão sonora previstos na Lei nº 5.354/1998;
VIII - fica proibida a carga e descarga de materiais de construção no píer flutuante, no píer de pedra da Igreja e na área de acesso mencionada no inciso X;
IX - o acesso de público às praias e à Igreja de Nossa Senhora de Loreto deverá ser feito pelo mar, somente pelos locais delimitados na praia para embarque/desembarque;

X - somente será permitido embarque/desembarque de pessoas e insumos na área designada de aproximação da praia, não podendo permanecer no local qualquer embarcação apoitada após o desembarque;

XI - as poitas instaladas na área externa da sinalização náutica poderão ser utilizadas por qualquer embarcação;
XII - as embarcações de turismo e recreio, após as operações de embarque/desembarque de pessoas, poderão fundear-se nas poitas existentes na área do entorno dos píeres;
XIII - nas áreas de praia não é permitido qualquer tipo de comercialização de comidas, bebidas, souvenires e artesanato;
XIV - fica terminantemente proibida a instalação de qualquer barraca, quiosque ou similar nas áreas das praias e promenades;
XV - a rampa existente do lado leste da praia poderá ser usada para descida e subida de embarcações, exclusivamente, da Polícia Militar Ambiental.” (NR)

Art. 29. Altere-se o *caput* do art. 34 da Lei nº 8.165/2012, que passa a viger com a seguinte redação:

“Art. 34. Fica o Executivo Municipal autorizado a estabelecer a cobrança de tarifa para uso do patrimônio da APCP de Loreto, com valores estabelecidos por Decreto, a ser paga para o desembarque dos usuários.
.....”
(NR)

Art. 30. Fica o Poder Executivo autorizado a regulamentar esta Lei, no que couber.

Art. 31. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Sala da Comissão, em 10 de dezembro de 2019.

Alexandre Aleluia
Presidente da Comissão de Constituição e Justiça e Redação Final

Luís Carlos Suíca
Vice-Presidente

Alfredo Mangueira **Aladilce Souza**

Duda Sanches **Lorena Brandão**

Marcelle Moraes