

LEI Nº 8.167/2012

Dispõe sobre a Lei de Ordenamento do Uso e da Ocupação do Solo do Município de Salvador e dá outras providências.

O PREFEITO MUNICIPAL DO SALVADOR, CAPITAL DO ESTADO DA BAHIA,

Faço saber que a Câmara Municipal decreta e eu sanciono a seguinte Lei

TÍTULO I DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

CAPÍTULO I DA NATUREZA, VINCULAÇÕES LEGAIS, OBJETIVOS E CONCEITOS

Art. 1º O ordenamento urbano no Município do Salvador obedecerá aos termos desta Lei.

Art. 2º Constituem objetivos do ordenamento urbano no Município do Salvador:

I - estabelecer bases sistemáticas de referência e de direito para o exercício do poder de polícia administrativa por parte do Município do Salvador, em consonância com as diretrizes do Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano – PDDU, institucionalizado pela Lei nº 7.400/2008;

II - assegurar às atividades e empreendimentos públicos e privados condições adequadas e definição precisa de localização, possibilitando programações confiáveis e de implantação segura;

III - garantir a minimização dos impactos causados na estrutura urbana no exercício das atividades e instalação de empreendimentos que configuram o uso e a ocupação do solo;

IV - promover ganhos de habitabilidade, de condições de trabalho e de mobilidade e a preservação do meio ambiente;

V – defender o valor da terra e a democratização da utilização do espaço urbano;

VI – garantir a função social da propriedade.

Art. 3º O ordenamento urbano, de que trata esta Lei, será efetuado mediante o controle dos empreendimentos e das atividades públicas e privadas que configuram o uso e a ocupação do solo no Município.

CAPITULO II

DAS DELIMITAÇÕES, REPRESENTAÇÕES CARTOGRÁFICAS E DOS ANEXOS

Art. 4º Integram a presente Lei:

I - Anexo 1 – Conceitos;

II - Anexo 2 – Atividades e Empreendimentos que configuram o Uso e a Ocupação do Solo;

III - Anexo 3 – Classificação dos Empreendimentos e Atividades que configuram o Uso e a Ocupação do Solo por nível de Abrangência, Potencial de Poluição Ambiental e Risco de Segurança;

IV - Anexo 4 – Restrições de Uso e Ocupação do Solo Aplicáveis às Zonas de Uso e de Ocupação do Solo, às Zonas de Especial Interesse Social - ZEIS, Parâmetros Mínimos para Dimensionamento das Áreas Complementares e outros Usos em Loteamentos e Urbanização Integrada, e Áreas Mínimas Reservadas para Recreação e Lazer de Uso Comum;

V - Anexo 5 – Critérios, Normas e Restrições Aplicáveis às Atividades e Empreendimentos com Potencial de Poluição Ambiental, Risco de Segurança e de Impacto no Sistema Viário;

VI - Anexo 6 – Critérios de Compatibilidade Locacional, Aplicáveis em Função da Distância em Relação aos Usos do Entorno e em Função da Via de Acesso;

VII - Anexo 7 – Normas e Critérios Aplicáveis aos Sistemas Viário e de Transporte;

VIII - Anexo 8 – Representações Cartográficas:

a) Planta nº 1 – Zoneamento;

b) Planta nº 2 – Gabarito de Altura das Edificações;

c) Planta nº 3 – Sistema Viário;

d) Planta nº 4 – Sistema de Transportes.

Art. 5º As Plantas que integram esta Lei contêm a representação espacial das normas de ordenamento do uso e da ocupação do solo no Município da Cidade do Salvador e os originais encontram-se sob a custódia da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano, Habitação e Meio Ambiente – SEDHAM.

Parágrafo único. As plantas referidas no caput deste artigo estão traçadas sobre a Base Cartográfica Digital do Sistema Cartográfico da Região Metropolitana de Salvador – SICAR, restituída no ano de 1992, tendo como representação planimétrica o sistema de projeção UTM e Datum SAD69.

Art. 6º Para efeito de divulgação, fiscalização, exame e aprovação de projetos de empreendimentos e pedidos de concessão de licença para realização de atividades, sujeitos às normas desta Lei, o Executivo Municipal, através da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano, Habitação e Meio Ambiente – SEDHAM, poderá mandar reproduzir, imprimir e veicular plantas indicativas e de referência das plantas oficiais de ordenamento do uso e da ocupação do solo, em escalas reduzidas ou ampliadas, observando rigorosamente a similitude com o original.

TÍTULO II DAS OPERAÇÕES DE CARGA E DESCARGA

Art. 7º As operações de carga e descarga de bens e de mercadorias em estabelecimentos comerciais e de serviços a serem realizadas no Município e relacionadas aos Pólos Geradores de Operações de Carga e Descarga - PGOCD só poderão ser realizadas nos períodos a serem definidos por Ato do Executivo Municipal.

§ 1º São considerados Pólos Geradores de Operações de Carga e Descarga - PGOCD:

I – supermercados com área construída computável superior a 10.000m² (dez mil metros quadrados);

II – “home centers” com área construída computável superior a 10.000m² (dez mil metros quadrados);

III – “shopping centers” com área construída computável superior a 25.000m² (vinte e cinco mil metros quadrados);

IV – entrepostos e terminais atacadistas com área construída total superior a 20.000m² (vinte mil metros quadrados);

V – hospitais, maternidades e prontos-socorros com área construída computável superior a 10.000m² (dez mil metros quadrados);

VI – concessionárias de veículos com área útil superior a 500m² (quinhentos metros quadrados), apenas para entregas por caminhões cegonheiro;

VII – portos de qualquer porte;

VIII – postos de combustível de qualquer porte, apenas para caminhões tanque.

§ 2º. Constituem exceções ao cumprimento dos horários a serem fixados por Ato do Executivo nos termos do caput deste artigo as operações de carga e descarga:

I - realizadas com veículos automotores classificados como automóveis, motocicletas, camionetas, caminhonetes, utilitários e caminhões do tipo VUC;

II - de materiais de construção, de remoção de terra e entulho e de concretagem na execução de obras ou serviços exclusivamente nos estabelecimentos relacionados nos incisos I a VII do §1º deste artigo;

III - realizadas em postos de combustíveis que não operam em regime de 24 (vinte e quatro) horas;

IV – realizadas em estabelecimentos de serviços de saúde, hospitais, maternidades e prontos-socorros, para atender situações de emergência caracterizadas como de risco à segurança e à integridade física da população;

V – realizadas por serviços de transportes de valores e pelo tempo estritamente necessário.

§ 3º Os casos excepcionais não previstos nesta Lei deverão ser submetidos previamente à apreciação da Superintendência de Trânsito e Transporte do Salvador - TRANSALVADOR , que poderá conceder autorização especial, especificando dia e hora para a realização da Operação de Carga e Descarga mediante monitoramento.

Art. 8º Fica delegada competência à SEDHAM, com a participação de técnicos da TRANSALVADOR, para a delimitação de áreas enquadradas como Zona de Máxima Restrição de Operações de Cargas e Descarga - ZMROCD e como Zona Especial de Restrição de Operação de Carga e Descarga - ZEROCDD desde que justificada tecnicamente.

Art. 9º Fica proibido Operação de Carga e Descarga nas vias integrantes de ZMROCD, em horário a ser fixado por portaria da TRANSALVADOR, que preverá as exceções.

Parágrafo único. A proibição prevista no caput deste artigo não se aplica aos Veículos Urbanos de Carga - VUC.

Art. 10. A infração às disposições deste decreto acarretará a aplicação das penalidades pertinentes.

Art. 11. Caberá à TRANSALVADOR realizar as atividades de fiscalização das operações de carga e descarga previstas nesta Lei.

Art. 12. Ato do Executivo Municipal regulamentará as disposições relativas às Operações de Carga e Descarga no prazo de 60 (sessenta) dias.

Art. 13. Para os efeitos desta Lei, a mobilidade urbana, que se manifesta pelo Sistema de Circulação e Transportes, previsto no PDDU e cumpre a função de articulação intra e interurbana, sendo importante indutor do desenvolvimento urbano e regional e estabelecendo requisitos para o licenciamento dos Empreendimentos e Atividades.

Art. 14. O enquadramento das vias que integram a rede viária do Município de Salvador nas categorias a que se refere o art. 192 da Lei nº 7.400/2008 – PDDU é o representado na Planta nº 3 – Sistema Viário do Anexo 8 desta Lei.

Art. 15. São considerados, para efeito de hierarquização do Sistema de Transporte Público de Passageiros, os corredores de transporte coletivo de passageiros previstos no art. 199 da Lei nº 7.400/2008 – PDDU, segundo as categorias de alta, média e baixa capacidade, e são aqueles representados na Planta nº 4 – Sistema de Transportes do Anexo 8 desta Lei.

TÍTULO III

EMPREENDIMENTOS E ATIVIDADES PÚBLICOS E PRIVADOS QUE CONFIGURAM O USO E A OCUPAÇÃO DO SOLO NO MUNICÍPIO DE SALVADOR

Art. 16. Para os efeitos desta Lei, os Empreendimentos e as Atividades públicos e privados que configuram o Uso e a Ocupação do Solo no Município encontram-se listados nas Tabelas II.1 e II.2, do Anexo 2 desta Lei.

Art. 17. Todo e qualquer Empreendimento existente ou que venha a ser implantado e Atividade realizada ou que venha a se realizar no Município serão obrigatoriamente enquadrados em uma categoria e em uma das respectivas subcategorias constantes do Anexo 2 desta Lei.

§ 1º A Administração Municipal, por meio do seu órgão competente, deverá proceder ao enquadramento a que se refere este artigo, seja para efeito de administração, seja para atender às solicitações de particulares ou de agentes públicos.

§ 2º Este enquadramento deverá constar, obrigatoriamente, de todos os registros municipais de informações referentes a Empreendimentos e/ou Atividades, existentes ou que venham a ser implantados, em particular, os cadastrais e tributários.

§ 3º Sem prejuízo da codificação constante do Anexo 2 desta Lei, referida no caput deste artigo, a Administração Municipal, por meio do seu órgão de planejamento, poderá adotar, com base em instrumento administrativo apropriado, codificação sistemática para identificação de novas Atividades ou de Atividades não cadastradas, garantida, a qualquer momento, a correspondência entre a codificação sistemática própria e a constante no referido Anexo 2.

TÍTULO IV

CATEGORIAS E SUBCATEGORIAS DE USO E SUA CORRESPONDÊNCIA COM EMPREENDIMENTOS E ATIVIDADES

Art. 18. Para os efeitos desta Lei, ficam estabelecidas as seguintes categorias para a identificação de Usos do Solo:

- I – Residencial;
- II – Comércio Atacadista;
- III – Comércio Varejista;
- IV – Serviços;
- V – Institucional;
- VI – Especial;
- VII – Misto;
- VIII – Industrial.

Art. 19. As Subcategorias de Uso do Solo referidas no artigo anterior classificam-se segundo Níveis de Abrangência e Potencial de Poluição Ambiental e Risco de Segurança.

Art. 20. Os Empreendimentos e Atividades, segundo sua abrangência, estão enquadrados na Tabela III.1, do Anexo 3 desta Lei, e compreendem as subcategorias de que trata o art. 18, cada uma das quais podendo comportar subgrupos de abrangência níveis I, II, III, IV e V.

Art. 21. Os Empreendimentos e Atividades, de acordo com a natureza da fonte emissora de poluição e o grau de emissão, encontram-se enquadrados na Tabela III.2 do Anexo 3 desta Lei e compreendem as seguintes subcategorias:

- I – Emissores de Resíduos Sólidos;
- II – Emissores de Efluentes Líquidos;
- III – Emissores Atmosféricos;
- IV – Emissores de Ruídos e Sons;
- V – Riscos de Segurança.

Art. 22. As correspondências entre os subgrupos e os Empreendimentos e Atividades, referidas nos artigos 16, 17, 18, 19, 20 e 21 desta Lei, são de observância obrigatória por parte de todos os órgãos da Administração Municipal, direta e indireta, bem como de agentes públicos e privados, em todo e qualquer procedimento, visando à solicitação, exame, aprovação e fiscalização de projetos de empreendimentos e de pedidos de concessão de licença para a realização de atividades, como também em mapeamentos e registros municipais de qualquer espécie, em particular os cadastrais e tributários.

TÍTULO V DO ZONEAMENTO DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

CAPÍTULO I DO ZONEAMENTO

Art. 23. Para os efeitos desta Lei o território municipal compreende o seguinte zoneamento, conforme estabelecido no Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano – PDDU:

- I – Zonas de Uso Residenciais:
 - a) Zonas Exclusivamente Uniresidenciais – ZEU;
 - b) Zonas Predominantemente Residenciais – ZPR;
 - c) Zonas Especiais:
 - 1- Zonas Especiais de Interesse Social - ZEIS;
 - 2- Zonas sob Regime Urbanístico Especial – ZRE;
- II – Zonas de Uso Não Residenciais:
 - a) Centros Municipais - CM;

- b) Subcentros Municipais - SM;
- c) Zonas Industriais – ZIN;
- d) Zonas de Exploração Mineral – ZEM;
- e) Zonas de Uso Especial – ZUE;

III – Corredores de Usos Diversificados:

- a. Corredor Supramunicipal - CDS;
- b. Corredores Municipais - CDM;
- c. Corredores Regionais – CDR;
- d. Corredores Especiais de Orla Marítima - CDO;
- e. Corredor Especial de Ipitanga – CDI;
- f. Corredores Locais – CDL;
- g. Zonas de Proteção Ambiental – ZPAM.

Parágrafo único. O Zoneamento do Município é aquele constante da Planta nº 1, do Anexo 8 desta Lei.

CAPITULO II DAS ÁREAS ESPECIAIS

Art. 24. Para os efeitos desta Lei, sobrepõem-se ao Zoneamento do município as seguintes áreas especiais:

I - Sistema de Áreas de Valor Ambiental e Cultural – SAVAM:

- a) Subsistema de Unidades de Conservação;
- b) Subsistema de Áreas de Valor Urbano-Ambiental;

II - Áreas Sujeitas à Legislação Específica.

Parágrafo único. A Área de Borda Marítima com o Gabarito de Altura das Edificações, que integra o Sistema de Áreas de Valor Ambiental e Cultural – SAVAM, conforme disposto no PDDU, está representada cartograficamente na Planta nº 2, do Anexo 8 desta Lei.

TÍTULO VI DA CLASSIFICAÇÃO, DOS CRITÉRIOS E RESTRIÇÕES A SEREM OBEDECIDOS NO EXAME E APROVAÇÃO DE PROJETOS DE EMPREENDIMENTOS E PEDIDOS DE CONCESSÃO DE LICENÇA PARA A REALIZAÇÃO DE ATIVIDADES

CAPÍTULO I
CLASSIFICAÇÃO DOS CRITÉRIOS E RESTRIÇÕES APLICÁVEIS AOS
EMPREENDIMENTOS E ATIVIDADES

Art. 25. Os critérios e restrições a serem obedecidos no exame e aprovação de projetos de Empreendimentos e pedidos de concessão de licença para a realização de Atividades que configuram o Uso e Ocupação do Solo são assim classificados:

I – os que se relacionam à natureza do Empreendimento e/ou Atividade e independem da Zona onde se localizem:

a) as intervenções nas características e morfologia do terreno e nos recursos hídricos:

1. Desmatamentos;
2. Escavações;
3. Terraplenagens;
4. Intervenções nos Recursos Hídricos;
5. Poda e Erradicação de Árvores;

b) com potencial de Poluição Ambiental e Risco de Segurança:

1. Emissores de Efluentes Líquidos;
2. Emissores de Efluentes Sólidos;
3. Emissores de Ruídos e Sons;
4. Emissores Atmosféricos;
5. Risco de Segurança;

c) os Critérios de Compatibilidade Locacionais:

1. aplicáveis às exigências em função das vias de acesso;
2. aplicáveis à distância em relação aos usos do entorno;

d) com Potencial de Impacto de Vizinhança;

e) com Potencial de Impacto Visual;

f) relativos aos Empreendimentos de Edificação:

1. Edificação em geral;
2. Índice de Ocupação;
3. Coeficiente de Aproveitamento Básico(Cab);
4. Coeficiente de Aproveitamento Máximo (Cam);

5. recuos;
 6. gabarito;
 7. vagas de Estacionamentos e /ou garagens;
- g) os Empreendimentos de Urbanização:
1. Abertura e modificação de vias;
 2. Loteamento;
 3. Reloteamento;
 4. Amembramento;
 5. Desmembramento;
 6. Remembramento;
 7. Desdobro;
 8. Parcelamento em Condomínio;
 9. Urbanização Integrada;
 10. Urbanização Integrada de Interesse Social;
 11. Reurbanização Integrada;

II – os que se relacionam à natureza do Empreendimento e/ou da Atividade e da sua localização em uma das Zonas delimitadas e indicadas na Planta nº 1 do Anexo 8 desta Lei;

III – os que se relacionam à natureza do Empreendimento e/ou da Atividade, bem como a sua inserção em uma das seguintes áreas:

- a) áreas e ou imóveis integrantes do acervo arquitetônico tombado pelo Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional – IPHAN;
- b) em Faixas de Domínio dos Sistemas de Infraestrutura, zonas de proteção do entorno de edificações militares, zonas de proteção de aeroportos, aeródromos e heliportos;
- c) em áreas integrantes do Sistema de Áreas de Valor Ambiental e Cultural – SAVAM.

CAPÍTULO II
CRITÉRIOS E RESTRIÇÕES APLICÁVEIS AOS EMPREENDIMENTOS E/OU
ATIVIDADES E QUE SE RELACIONAM A NATUREZA DO EMPREENDIMENTO
E/OU DA ATIVIDADE E INDEPENDEM DE SUA LOCALIZAÇÃO

Art. 26. Qualquer tipo de empreendimento só poderá ser implantado em lotes ou terrenos, atendidas as seguintes exigências:

I – devidamente registrados no respectivo Cartório de Registro de Imóveis;

II – quando alagadiços ou sujeitos à inundação:

a) são após adotadas as medidas mitigadoras determinadas pela Lei Federal n  6.766/79;

b) os aterros, quando projetados, ter o sua compacta o controlada sempre que a altura dos mesmos ultrapassar a 3m (três metros) e executados com equipamentos de terraplanagem devendo também ser atendidas às seguintes exigências:

1. manuten o dos terrenos limpos, isentos de entulho ou quaisquer outros materiais que ponham em risco a segurança da área ou da coletividade e/ou comprometam a paisagem;

2. assegurar o recobrimento vegetal e drenagem permanentes;

III – quando pertencentes a reservas naturais e/ou próximos a mananciais hídricos de abastecimento humano, são após o parecer do órgão ambiental em nível Municipal e respeitada toda a legisla o Federal, Estadual e Municipal pertinente;

IV – quando em encostas com inclina o superior a 30% (trinta por cento), são após adotadas as medidas de segurança exigidas na Lei Federal n  6.766/79 e atendendo às exigências a seguir enumeradas:

a) execu o de mureta de p  de talude estável, sempre que houver desnível entre a testada do terreno e o nivelamento do logradouro lindeiro;

b) manuten o dos terrenos limpos, isentos de entulho ou quaisquer outros materiais que ponham em risco a segurança da área ou da coletividade e/ou comprometam a paisagem;

c) assegurar o recobrimento vegetal e drenagem permanente;

V – quando em solos especiais a exemplo de massap , tálus e outros, são após apresenta o de laudo técnico expedido por profissional ou firma habilitada, registrados no CREA, que assinar  junto com o proprietário do terreno termo de responsabilidade quanto a danos de qualquer natureza que venham causar a pessoas, bens públicos ou de terceiros.

SEÇÃO I

Aplicáveis às intervenções nas características e morfologia do terreno e nos recursos hídricos

Subseção I

Aplicáveis a Desmatamento

Art. 27. Os desmatamentos deverão atender às seguintes exigências:

I - preservar 20% (vinte por cento) das árvores com caules com diâmetro superior a 15cm (quinze centímetros);

II - não recorrer à queima, ao uso de produtos químicos desfolhantes, herbicidas ou substâncias que possam dizimar por envenenamento a flora, a fauna e/ou as colônias de microorganismos do solo;

III - preservar o recobrimento vegetal que esteja exercendo a função de sustentação de encostas com inclinação superior a 60° (sessenta graus), bem como das nascentes perenes;

IV - proteger imediatamente as encostas desmatadas com qualquer tipo de fixação do solo e tratamento de drenagem adequado;

V - sendo concedida a licença para erradicação de árvores, deverá estabelecer seu replantio na mesma propriedade ou substituição por outra da mesma espécie ou de porte equivalente, privilegiando as espécies nativas, a critério do órgão competente.

Art. 28. Qualquer árvore poderá ser declarada imune ao corte, mediante Ato do Poder Público Municipal, por motivo de sua localização, raridade, beleza ou condição de porta-sementes, assegurando as condições de bem-estar público.

Subseção II

Aplicáveis a Escavações

Art. 29. As obras de Escavações deverão atender às seguintes exigências:

I – não poderão causar o bloqueio da drenagem pluvial e o carregamento de matéria sólida para as vias públicas;

II – não prejudicar cotas de soleiras, acessibilidade de pedestres e veículos, passeios, logradouros públicos, planos e programas de urbanização já previstos;

III – não causar prejuízo a mananciais hídricos de abastecimento humano, às áreas verdes e às áreas de significação paisagística, definidas nos termos do PDDU.

Subseção III
Aplicáveis a Terraplenagens

Art. 30. As obras de Terraplenagem deverão atender às seguintes exigências:

I – obedecer às exigências estabelecidas para desmatamento e escavações;

II – nenhuma obra subsequente à terraplenagem será permitida enquanto não for comprovada a conclusão desta, conforme estabelece a Lei do Código de Obras;

III – sempre que, para implantação da edificação, resultem aterro ou corte no terreno, superior a 4,00m (quatro metros), será obrigatória a apresentação de justificativa, acompanhada de peças gráficas indicativas do movimento de terra e do projeto estrutural do sistema de contenção que deve assegurar a estabilização dos terrenos lindeiros, os dispositivos de drenagem e o tratamento de recomposição e recobrimento vegetal;

IV – os patamares e taludes resultantes deverão receber tratamento de drenagem, protegidos por revestimento vegetal que promova a fixação do solo.

Subseção IV
Aplicáveis a Intervenções nos Recursos Hídricos

Art. 31. As intervenções nos recursos hídricos deverão atender às seguintes exigências:

I – o curso de água perene não pode ter seu fluxo interrompido;

II – do empreendimento não pode advir poluição do solo, da atmosfera e das águas, nem resultar danos à presença humana;

III – atender, quando inseridos nestes empreendimentos, os critérios aplicáveis a desmatamento, escavações e terraplenagens.

Subseção V
Aplicáveis à Poda de Árvores

Art. 32. A poda de qualquer árvore com porte igual ou superior a 15cm (quinze centímetros) fica subordinada às seguintes normas e critérios:

I – para que seja autorizada a poda é necessário que se verifique uma das seguintes condições em relação a cada árvore objeto do pedido:

a) que a árvore cause dano às edificações, obras ou redes de serviços públicos (elétrica, hidráulica, esgoto, telefonia, etc);

b) que constitua risco para o interessado ou para terceiros;

c) quando o estado fitossanitário do vegetal assim o exigir;

II – a poda de árvores localizadas em área privada será efetuada com ônus para o proprietário ou seu responsável legal, após autorização do órgão competente;

III – a poda de árvores situadas em áreas inseridas nas Zonas de Especial Interesse Social será realizada pela Administração Municipal, sem ônus para o munícipe;

IV – é proibido afixar cartaz, anúncio, faixa, pintar ou pichar árvore localizada em logradouros públicos.

Parágrafo único. A poda de árvores localizadas em áreas condominiais deverá atender a todas as exigências estabelecidas nesta Lei.

SEÇÃO II

Aplicáveis aos Empreendimentos e Atividades com Potencial de Poluição Ambiental e Risco de Segurança

Art. 33. Aos Empreendimentos e Atividades com Potencial de Poluição Ambiental aplicam-se às restrições estabelecidas na Tabela III.2, do Anexo 3 desta Lei.

SEÇÃO III

Aplicáveis aos Empreendimentos e Atividades com Potencial de Impacto de Vizinhança

Art. 34. Os empreendimentos e as atividades urbanas, pela sua capacidade de atração de tráfego, e, dependendo de sua abrangência, por suas interferências no tráfego do entorno, podem exigir um estudo prévio, elaborado por profissionais habilitados, do qual dependerão para obter as respectivas licenças ou autorizações do Poder Público Municipal para a construção, ampliação ou funcionamento na área urbana.

Parágrafo único. O estudo a que se refere o caput deste artigo, denominado de Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV, tem como objetivo avaliar as alterações positivas ou negativas produzidas pelo empreendimento ou atividade, nos aspectos econômicos, sociais e ambientais, na área de influência do empreendimento e indicar as medidas mitigadoras desses impactos.

Art. 35. Fica estabelecida a seguinte classificação para os EIV de acordo com o grau de impacto dos empreendimentos e atividades na estrutura urbana:

I – EIV-1: elaborados para atividades e empreendimentos que pela sua natureza são causadores de médio impacto, possuem abrangência regional e possam ser implantados em vias locais de zonas predominantemente residenciais;

II – EIV-2: elaborados para atividades e empreendimentos que pela sua natureza são causadores de grande impacto e possuem abrangência municipal.

Parágrafo único. O estudo a que se refere o inciso I deste artigo, denominado de EIV-1, será exigido somente para que empreendimentos ou atividades permitidos em Vias Coletoras de Zonas Predominantemente Residenciais possam ocorrer em Vias Locais dessas Zonas.

Art. 36. As atividades e os empreendimentos para os quais são necessários os EIV's são aqueles constantes da Tabela V.7 do Anexo 5 e devem atender às exigências nela estabelecidas para a categoria em que se enquadrem, além das demais disposições estabelecidas nesta Lei.

§ 1º Na aprovação de empreendimentos e licenciamento de atividades que necessitem de EIV-2, localizados em qualquer área da cidade e EIV-1, localizados em Zonas Predominantemente Residenciais, será obrigatória a solicitação da AOP específica expedida pelo órgão de Planejamento da Administração Municipal.

§ 2º Ficam dispensados da realização de Estudos de Impacto de Vizinhança – EIV-1 as Atividades e os Empreendimentos a serem implantados em lotes integrantes de loteamentos regularmente aprovados a partir da vigência desta Lei.

§ 3º Os empreendimentos enquadrados como E-7, segundo a Tabela III.1 do Anexo 3 desta Lei, deverão ser submetidos à análise especial pelo órgão competente.

Art. 37. O órgão competente da Administração Municipal exigirá do responsável pela solicitação de aprovação do Empreendimento e ou Atividade sujeitos a Estudos de Impacto de Vizinhança que arque com todas as despesas de pesquisas, estudos específicos e logística que forem necessários para a análise do projeto, que realize, às suas expensas, as melhorias e as obras ou serviços públicos relacionados à mitigação do impacto decorrente da implantação do empreendimento ou atividade, em especial na operação do sistema viário apontados no EIV, abrangendo os seguintes aspectos:

I – para os EIV-1 poderão ser exigidos:

- a) adaptação geométrica no sistema viário do entorno;
- b) sinalização viária horizontal e vertical de regulamentação, advertência, orientação e semafórica;
- c) adaptação ao sistema viário estrutural, inserido na área de influência;
- d) mitigação dos impactos visuais e ambientais eventualmente apontados nos estudos;

II – para os EIV-2 poderão ser exigidos:

- a) adaptação geométrica no sistema viário do entorno;
- b) sinalização viária horizontal e vertical de regulamentação, advertência, orientação e semafórica;

c) adaptação ao sistema viário estrutural, inserido na área de influência; complementação ou implantação do sistema viário e equipamentos necessários à circulação no entorno do empreendimento ou atividade;

d) implantação de sistema e equipamentos de apoio ao transporte público;

e) implantação de sistema e equipamentos de monitoramento e gerenciamento de trânsito;

f) mitigação dos impactos visuais e ambientais apontados nos estudos.

Art. 38. O Estudo de Impacto de Vizinhança será encaminhado a uma comissão composta por representantes de órgãos da Administração Municipal, abaixo relacionados:

I – 1 (um) membro representante do órgão municipal de Planejamento, que a presidirá;

II – 1 (um) membro representante do órgão municipal responsável pelo licenciamento de Empreendimentos e Atividades;

III – 2 (dois) membros representantes do órgão municipal responsável pelo trânsito e pelo sistema de transporte;

IV – 1 (um) membro representante do órgão municipal responsável pelo meio ambiente;

V – 1 (um) membro representante do órgão municipal responsável pela cultura.

Parágrafo único. As normas de funcionamento da comissão de que trata este artigo serão definidas pelo órgão de planejamento da Administração Municipal.

Art. 39. Ato do Executivo Municipal definirá as rotinas de procedimentos para analisar e emitir parecer referentes às solicitações de aprovação de empreendimentos e atividades para os quais sejam necessários Estudos de Impacto de Vizinhança – EIV.

SEÇÃO IV

Aplicáveis aos Empreendimentos e Atividades em Função da sua Adequação aos Usos e Infraestrutura do Entorno – Critérios de Compatibilidade Locacional

Art. 40. Os critérios de Compatibilidade Locacional são aqueles constantes das Tabelas VI.1 e VI.2 do Anexo 6 desta Lei.

SEÇÃO V

Restrições aplicáveis aos Empreendimentos de Edificação em Geral

Subseção I Dos Empreendimentos de Edificação em Geral

Art. 41. Qualquer edificação só poderá ser iniciada quando atendidas as seguintes exigências:

I – observar ao alinhamento e nivelamento do logradouro para o qual esteja voltada fornecido pela Administração Municipal;

II – após comprovada a conclusão das obras relativas aos empreendimentos de intervenção nas características e morfologia do terreno, especificados na Seção I, do Capítulo II do Título VI desta Lei;

III – em lote que já disponha de acesso direto por logradouro constante da planta do levantamento do Sistema Cartográfico Metropolitano – SICAR, ou aquele reconhecido pela Administração Municipal.

Parágrafo único. Será computada no cálculo do Índice de Ocupação e do Coeficiente de Aproveitamento toda a área titulada, inclusive aquelas integrantes de áreas de preservação permanente, áreas úmidas e lagoas.

Art. 42. Nas edificações de base residencial deverá ser reservada área de recreação e lazer de uso comum de acordo com a Tabela IV. 4 do Anexo 4 desta lei.

Subseção II Do Índice de Ocupação (Io)

Art. 43. Serão computadas para o cálculo do Índice de Ocupação todas as áreas ocupadas, exceto:

I – marquise cuja projeção ocupe, no máximo, metade do recuo frontal mínimo estabelecido;

II – abrigo de medidores, de lixo e de hidrantes, caixa e tubos de água, esgoto e energia, reservatório enterrado, abrigo de bombas e central de gás;

III – acessos à edificação ou passagens externas cuja largura ou soma das larguras não ultrapasse 20% (vinte por cento) do comprimento da testada;

IV – bilheterias, portarias, guaritas, respeitada a condição estabelecida no inciso III deste artigo;

V – placas com nome ou número da edificação, muros, bancos, espelhos d'água, equipamentos descobertos de lazer, inclusive piscinas;

VI – estacionamento descoberto ou sob pérgola;

VII – garagens, atendidas as seguintes condições:

a) nas Zonas de Usos Residenciais, quando não implantadas em pavimento de subsolo, deverão ser respeitados os recuos frontais, de fundo e laterais zonais;

b) nas Zonas de Usos Residenciais, quando implantadas em pavimento de subsolo, deverá ser respeitado o índice de permeabilidade mínimo;

c) nas Zonas de Uso Não Residenciais deverão ser respeitados os recuos frontais e de fundo zonais, observado o índice de permeabilidade mínimo;

VIII – saliências e balanços de até 0,50 (cinquenta centímetros) de profundidade;

IX – beiral até a profundidade de 1,20 m (um metro e vinte centímetros);

X – cobertura de tanques e pequenos telheiros, inclusive quiosques, desde que a área ou somatório das áreas, seja igual ou menor que 5% (cinco por cento) da área ocupada;

XI – saída de incêndio situada fora da projeção da edificação;

XII – rampas, passarelas e escadas de acesso à edificação, desde que corresponda, no máximo, à metade da área do recuo.

§ 1º Para os empreendimentos de Comércio e de Serviço, localizados em Zonas de Usos Não Residenciais o Índice de Ocupação será resultante, no máximo, da aplicação dos recuos frontal e de fundo zonais estabelecidos, admitindo-se que os pavimentos destinados exclusivamente às garagens também sejam resultantes desses recuos.

§ 2º Quando se aplicar mais de uma restrição relativa ao Índice de Ocupação, prevalecerá sempre a mais restritiva.

Subseção III

Do Coeficiente de Aproveitamento (Ca)

Art. 44. Serão computadas para o cálculo do Coeficiente de Aproveitamento todas as áreas úteis da edificação, exceto:

I – garagens;

II – circulação vertical de uso comum;

III – equipamentos e instalações especiais tais como: abrigo de medidores, abrigo de bombas, central de gás, ar condicionado e aquecedor;

IV – áreas de uso comum em edifícios multirresidenciais;

V – terraços e varandas até o limite de 20% (vinte por cento) da Área Útil da unidade imobiliária.

Parágrafo único. Quando se aplicar mais de uma restrição relativa ao Ca, prevalecerá sempre a mais restritiva.

Subseção IV Índice de Permeabilidade (Ip)

Art. 45. O percentual de área permeável exigido na Tabela IV.1, do Anexo 4 desta Lei deverá atender aos seguintes critérios:

I – do total das áreas permeáveis contabilizadas para o Ip, pelo menos 50% (cinquenta por cento), deverá ser mantido em terreno natural, admitido tratamento paisagístico;

II – os 50% (cinquenta por cento) restantes poderão ser admitidos na forma de revestimentos permeáveis ou de tanques para a canalização das águas pluviais, não sendo admitida nessa hipótese, o direcionamento das águas para a rede pública de drenagem.

Parágrafo único. Quando se aplicar mais de uma restrição relativa ao Ip prevalecerá sempre a mais restritiva.

Subseção V Do Recuo

Art. 46. Os recuos frontais, laterais e de fundo são definidos em função da Zona, da Categoria da(s) via(s) lindeira(s) ao terreno ou lote, da subcategoria e/ou do subgrupo do Empreendimento e/ou Atividade e do número de pavimentos do Empreendimento, observadas as seguintes exigências:

I – do recuo frontal:

a) para empreendimento com até 12m (doze metros) de altura:

1 - deve ser adotado o recuo estabelecido para a Zona onde o mesmo se situe, independentemente de sua localização em Área de Borda Marítima;

2 - quando localizados em terrenos lindeiros à Via Arterial II (VA-II) que não disponha de Via Marginal, o recuo frontal mínimo será de 7,50 m (sete metros e meio);

b) para empreendimento com mais de 12m (doze metros) de altura:

1- deverá haver progressividade em função da altura da edificação, aplicando-se a seguinte fórmula, respeitado o recuo mínimo zonal:

$$\text{RFP} = 1,5 + 0,4 * [(H - 12,00) \div 3,00]$$

Onde:

RFP = Recuo Frontal Progressivo;

H = Altura da Edificação em metros;

c) para lotes ou terrenos localizados em esquina:

1 - em relação à(s) testada(s) em que se localize(m) o(s) acesso(s), devem atender ao recuo estabelecido no número 1, da alínea b, do Inciso I do art. 46 desta Lei;

2 - em relação à testada para a qual não existam acessos, atenderá ao recuo estabelecido para a Zona;

d) para lotes ou terrenos localizados entre duas vias, com cotas altimétricas diferenciadas, independentemente do acesso:

1- para a testada de cota mais alta atenderá ao recuo estabelecido no número 1, da alínea b, do Inciso I do art. 46 desta Lei;

2- para a testada de cota mais baixa atenderá ao recuo estabelecido para a Zona;

e) são isentos da exigência de recuo frontal:

1. os trechos de logradouros que tiverem edificações existentes com recuo frontal inferior ao exigido em pelo menos 50% (cinquenta por cento) da testada da quadra onde se situe o empreendimento, até que venham ser definidos pela Administração Municipal através da institucionalização dos Planos de Alinhamentos de Gradil;

2. Av. Sete de Setembro (trecho entre a Praça Castro Alves e a Praça Dois de Julho);

3. Rua Carlos Gomes;

4. Rua Senador Costa Pinto;

5. Avenida da França;

6. Rua Frederico Pontes;

7. Avenida Jequitaia;

8. Rua Oscar Pontes;

9. Rua Fernandez da Cunha;

II – dos recuos laterais:

a) quando em lotes com testada inferior a 10m (dez metros) serão dispensados os recuos laterais;

b) quando em lotes com testada superior a 10,0m (dez metros) e inferior a 12,0m (doze metros), será exigido em relação apenas uma das laterais;

c) será dobrado o valor do recuo quando exigido, se a edificação encostar-se em uma das divisas do terreno, considerado como dobrado o recuo frontal com igual ou superior dimensão;

d) edificações com até 12,00m (doze metros) de altura poderão encostar seus pavimentos em subsolo nas divisas laterais, independentemente de sua localização em Área de Borda Marítima.

Art. 47. Poderão situar-se na área de recuo as áreas de que trata os itens I, II, III, IV, V, VI, alíneas “a” e “b” do inciso VII, VIII, IX, X, XI e XII do art. 43 desta Lei.

Art. 48. Os pavimentos de cobertura, desde que integrem a mesma unidade do pavimento inferior, não serão computados para aplicação das fórmulas para definição de recuos previstas nesta Lei.

Art. 49. Quando se aplicar mais de uma restrição relativa aos recuos prevalecerá sempre a de maior grandeza.

Subseção VI Do Gabarito

Art. 50. Não será considerado como pavimento, para fins de computo do limite de gabarito de altura, aquele correspondente à cobertura da edificação, desde que atenda conjuntamente às seguintes exigências:

I - a área computável no Coeficiente de Aproveitamento não exceda a 25% (vinte e cinco por cento) da área computável do pavimento imediatamente inferior;

II - o pé direito do pavimento de cobertura não exceda a 2,60m (dois metros e sessenta centímetros);

III - caberá o recolhimento de contraprestação à Fundação Mário Leal Ferreira – FMLF relativa à área construída computável no Coeficiente de Aproveitamento;

IV – a área construída não se constitua em uma nova unidade imobiliária.

Art. 51. O gabarito de altura máximo dos empreendimentos de edificação deve ser computado a partir da cota de implantação definida para o pavimento térreo até a laje teto do último pavimento.

§ 1º Nos terrenos em aclave, admite-se que o pavimento térreo da edificação fique situado em cota superior àquela fixada para esse pavimento, desde que a cota do piso de acesso não ultrapasse a altura de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros), em relação ao meio-fio do logradouro público, medido no ponto de acesso ao empreendimento.

§ 2º Complementam as normas desta Seção as normas estabelecidas na Seção III, do Capítulo IV do Título VI, desta Lei.

§ 3º Nos terrenos em declive, o pavimento a ser considerado como térreo no cômputo do gabarito de que trata o caput deste artigo deverá ser aquele situado a uma altura de até 1,50m (um metro e meio) em relação à cota do meio-fio do logradouro público, medido no ponto de acesso ao empreendimento, denominando-se os pavimentos situados abaixo deste como subsolo.

§ 4º Nos terrenos que tenham frente para mais de um logradouro o pavimento a ser considerado como térreo no cômputo do gabarito de que trata o caput deste artigo deverá ser aquele situado a uma altura de até 1,50m (um metro e meio) em relação à cota do meio-fio do logradouro público, medido no ponto de cota mais elevada.

SEÇÃO VI

Aplicáveis aos Estacionamentos e /ou Garagens

Art. 52. Aplicam-se, no que couber, aos estacionamentos e garagens as seguintes exigências:

I – o número de vagas estabelecido deverá ser oferecido na forma de estacionamento ou garagem;

II – desobrigam-se das exigências de vagas para estacionamento de veículos os empreendimentos residenciais e/ou atividades situados em logradouros com as seguintes características:

a) em escadaria;

b) com largura inferior a 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros);

c) via de circulação de pedestres;

III – deverão atender a todas as exigências constantes da tabela V.6 do Anexo 5 desta Lei.

Art. 53. Os novos empreendimentos deverão atender as exigências de local de carga e descarga, vagas de embarque e desembarque, vagas para táxi e ambulâncias e áreas para acumulação de veículos, estabelecidas na Tabela V.6 do Anexo 5 desta Lei, dentro do lote do próprio empreendimento.

Art. 54. Nos pedidos de reforma com ampliação de empreendimentos e de licenciamento de atividades já existentes admitir-se-á, na impossibilidade ou insuficiência de disponibilização das vagas exigidas de estacionamento, áreas para carga e descarga, pontos de táxi, parada de ônibus e similares, no próprio empreendimento, a previsão em áreas particulares, com distância máxima de 200m (duzentos metros) do terreno em questão, desde que:

I – seja objeto de análise por parte da Comissão de que trata o art. 38 desta Lei;

II – apresente projeto específico e estudo de impacto de vizinhança envolvendo a área do entorno;

III – atenda as exigências operacionais feitas pelo órgão com circunscrição na via;

IV – arque com todos os ônus necessários à implantação das medidas mitigadoras;

V – esteja compatibilizado com os planos e projetos previstos para a área na qual será implantado;

VI – apresente instrumento jurídico próprio que assegure a vinculação da mesma ao empreendimento;

VII – os empreendimentos de urbanização ou edificação que contenham áreas de estacionamento em comum terão seus acessos distando, no máximo, 400m(quatrocentos metros), de cada edificação a que serve.

Art. 55. Os acessos aos estacionamentos ou garagens deverão atender as seguintes condições:

I – os acessos de veículos e pedestres ao imóvel deverão ser independentes e separadas por barreiras físicas;

II – as rampas e/ou vias de acesso aos estacionamentos devem estar rigorosamente dentro dos limites do terreno do empreendimento de forma a não criar empecilho ou desníveis no passeio;

III – nos empreendimentos residenciais os acessos deverão atender às exigências estabelecidas na Tabela V.8 do Anexo 5 desta Lei, e as que se seguem:

a) os acessos devem ser livres de quaisquer obstáculos físicos, inclusive quando em pórtico;

b) o portão e/ou dispositivo de controle de acesso deverá estar recuado a 5m (cinco metros) da linha de gradil, gerando uma área de espera para veículos, liberando totalmente o passeio, exemplificado no Croqui V.1, constante do Anexo 5 desta Lei;

c) a área de espera para veículos poderá estar em rampa, com inclinação máxima de 10% (dez por cento);

d) quando a capacidade do estacionamento ou garagem for superior a 100 (cem) vagas, deve dispor de aberturas diferenciadas para entrada e saída de veículos, com largura mínima de 3,50m (três metros e meio), podendo ser autorizada a entrada e saída por ruas lindeiras distintas, respeitados os demais dispositivos legais;

IV – nos empreendimentos não residenciais os acessos deverão atender às exigências estabelecidas na Tabela V.9, do Anexo 5 desta Lei, e as que se seguem:

a) os acessos devem ser livres de quaisquer obstáculos físicos, inclusive quando em pórtico;

b) nos empreendimentos com mais de 01 (um) acesso, em sentido único de tráfego, admitir-se-á a largura mínima de 3,50m (três metros e meio) para cada acesso;

c) o portão e/ou dispositivo de controle de acesso deverá estar recuado 5m (cinco metros) da linha de gradil, gerando uma área de espera para veículos, liberando totalmente o passeio, exemplificado no Croqui V.1 do Anexo 5 desta Lei.

Art. 56. As vias de circulação interna de veículos nos estacionamentos ou garagens deverão atender as seguintes condições:

I – em empreendimentos residenciais devem atender a largura mínima de 5m (cinco metros) e altura mínima de 2,30m (dois metros e trinta centímetros), livres de qualquer obstáculo físico, podendo ser admitida a seguinte disposição:

a) admitir-se-á a largura mínima de 4,50m (quatro metros e meio) entre saliências estruturais conforme exemplificado no Croqui V.2A e Croqui V.2B do Anexo 5 desta Lei;

II – em empreendimentos não residenciais devem atender largura mínima de 6m (seis metros) e altura mínima de 2,30 m (dois metros e trinta centímetros), livres de qualquer obstáculo físico, podendo ser admitida a seguinte disposição:

a) admitir-se-á a largura mínima de 5,50m (cinco metros e meio) entre saliências estruturais conforme exemplificado no Croqui V.3A e Croqui V.3B do Anexo 5 desta Lei;

III – a largura livre mínima e raios mínimos de curva deverão atender aos estabelecidos na Tabela V.10 do Anexo 5 desta Lei;

IV – os raios mínimos e a declividade máxima das rampas deverão atender aos estabelecidos nas Tabelas V.11 do Anexo 5 desta Lei;

V – as faixas de circulação em curva terão largura aumentada em razão do raio interno, expresso em metros, e da declividade, expressa em porcentagem, tomada no

desenvolvimento interno da curva, conforme disposto na Tabela V.12 do Anexo 5 desta Lei;

VI – deverá ser prevista a concordância entre a largura normal de faixa e a largura aumentada necessária ao desenvolvimento da curva;

VII – a seção transversal das rampas não poderá apresentar declividade superior a 2% (dois por cento).

Art. 57. Os estacionamentos ou garagens internos às edificações deverão atender as seguintes condições:

I – as vagas para veículos devem ter largura mínima de 2,30m (dois metros e trinta centímetros) e comprimento mínimo de 4,50m (quatro metros e meio), respeitando o percentual mínimo de 30% (trinta por cento) do número de vagas com largura de 2,50m (dois metros e meio) e comprimento de 5,50 m (cinco metros e meio), sendo que a marcação das mesmas deve ser feita num vão livre sem quaisquer obstáculos físicos;

II – deverão ser previstas vagas para veículos de pessoas portadoras de deficiências físicas, bem como para motocicletas, calculadas sobre o mínimo de vagas exigido, observando a proporcionalidade fixada na Tabela V.13 do Anexo 5 desta Lei e as disposições a seguir:

a) as vagas destinadas aos veículos de pessoas portadoras de deficiências físicas, no que se refere às dimensões e circulação, deverão atender ao que determina a Legislação Federal vigente;

III – admite-se o rebaixamento do meio-fio, em extensão de até 15m (quinze metros) de rebaixamento consecutivo, sendo que para extensões superiores deverá ser intercalado por no mínimo 5m (cinco metros) de meio fio não rebaixado, conforme mostra o Croqui V.4 do Anexo 5 desta Lei.

IV – o estacionamento na área de recuo, com acesso direto pela via, só é admitido nas seguintes condições:

a) em Vias Locais e Coletoras I e II: quando o recuo da edificação for maior ou igual a 5,50m (cinco metros e meio);

b) em Vias Arteriais II: a edificação deve possuir um recuo mínimo de 5,50 m (cinco metros e meio) para a via e esta deverá possuir, no mínimo, 2 (duas) faixas de tráfego por sentido;

V – as vagas de estacionamento devem estar rigorosamente dentro dos limites do terreno do empreendimento, não sendo permitido a utilização da área de passeio para este fim;

VI – as vagas emergenciais para ambulância e para portadores de necessidades especiais deverão se situar próximo ao hall de elevadores;

VII – os halls de elevadores e escadas deverão ser segregados, por barreira física, das vias de circulação interna e das vagas para autos.

Art. 58. Os espaços destinados à circulação de pedestres (escadas, rampas, corredores e vestíbulos) deverão atender ao que determina o Código de Obras.

SEÇÃO VII

Aplicáveis aos Empreendimentos de Urbanização

Subseção I

Aplicáveis a Abertura e Modificação de Vias

Art. 59. Toda via a ser aberta será enquadrada em uma das categorias estabelecidas pelo PDDU, devendo obedecer aos padrões técnicos estabelecidos nas Tabelas VII.1, do Anexo 7, e demais exigências desta Lei.

§ 1º As vias abertas serão destinadas exclusivamente à circulação, não se permitindo computá-las como áreas para estacionamento de uso público ou privado das unidades imobiliárias lindeiras, salvo nos casos específicos indicados nos estudos necessários.

§ 2º As vias de circulação de veículos situadas em regiões acidentadas poderão ter rampas de até 15% (quinze por cento) ou 20%, (vinte por cento) em trechos não superiores a 100,00m (cem metros).

§ 3º O raio mínimo de concordância dos alinhamentos das Vias Locais com as vias de hierarquia imediatamente superior será de 7,50 m (sete metros e meio).

§ 4º A expedição de alvará de conclusão de empreendimentos que envolvam abertura de vias, fica condicionada ao atendimento das condições especificadas nesta Seção e na Tabela VII.1 do Anexo 7 desta Lei.

Art. 60. As vias sem saída serão admitidas desde que possa ser inscrito no leito carroçável do dispositivo de retorno um círculo de raio igual ou superior à largura da via.

Parágrafo único. Todo o perímetro do dispositivo de retorno será contornado por passeios com a mesma largura do passeio da via que lhe dá acesso.

Art. 61. Nas Vias Arteriais I (VA-I), projetadas ou existentes, o acesso aos terrenos lindeiros será permitido apenas através de Via Marginal (VM).

§ 1º Para a implantação da VM exige-se a reserva de uma Faixa Lateral de Domínio de 27,00 m (vinte e sete metros), ao longo da VA-I, contados a partir do bordo externo desta via, sendo esta independente do recuo exigido para a edificação.

§ 2º Nos casos em que as condições topográficas não permitirem a implantação da VM, o órgão competente definirá uma condição de acesso na Análise de Orientação Prévia – AOP, de acordo com os estudos necessários segundo a especificidade do empreendimento.

Art. 62. Nas Vias Arteriais II (VA-II) será permitido o acesso direto aos empreendimentos lindeiros, desde que respeitado o recuo para esta via de 10m (dez metros).

Art. 63. As Vias de Pedestres (VP) deverão atender as seguintes disposições:

I – terão largura mínima de 4,00m (quatro metros), com declividade máxima até 15% (quinze por cento), obedecendo a NBR 9050, podendo ser utilizado o sistema misto de rampa e escadaria;

II – deverão ter obstáculos físicos que impeçam o Trânsito normal de veículos, exceto aqueles destinados à prestação de serviços, tais como coleta de lixo, fornecimento de gás e outros, operações de carga e descarga em horários especiais permitidos e situações de emergência.

Art. 64. Nas vias de circulação de veículos serão assegurados espaços e passeios exclusivos para pedestres, de modo a propiciar segurança contra veículos motorizados e mecânicos, com pavimento que proporcione caminhada confortável, obedecendo as seguintes restrições:

I – deverão ser instaladas rampas para deficientes físicos, em cada esquina, obedecendo aos parâmetros estabelecidos na NBR 9050;

II – a largura mínima dos passeios será de 2,50 m (dois metros e cinquenta centímetros);

III – o material de pavimentação deverá apresentar antiderrapante e possibilitar a redução da absorção do calor, com o objetivo de assegurar o conforto térmico.

§ 1º Nos espaços destinados aos pedestres, será incluído o mobiliário urbano necessário, tais como bancos, abrigos em pontos de parada de transportes, locais para caixa de correio, pontos destinados a hidrantes anti-incêndio, coletores de lixo e, quando julgado conveniente pelo órgão competente, instalações sanitárias e a previsão de instalações móveis e pontos para comércio ambulante, preservando sempre a largura mínima de 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros) livre para a circulação do pedestre.

§ 2º Será assegurado também a acessibilidade de PPD (deficientes físicos), através da legislação pertinente e, levando em consideração o conceito de Desenho Universal ou “Desenho para Todos” ou “Arquitetura para Todos”.

Art. 65. Quando da implantação de novas vias, deverão estar compatibilizados todos os projetos de infra-estrutura das redes de serviços públicos, especialmente os de terraplanagem, geométrico, pavimentação, drenagem e hidrosanitário.

§ 1º As redes de serviços públicos existentes ou a serem implantadas, bem como os projetos de infraestrutura, devem estar em consonância com as exigências dos órgãos públicos e das concessionárias dos serviços.

§ 2º Quando se fizer necessário o remanejamento, a implantação ou ampliação das redes de serviços públicos existentes ou a implantação de novas redes, estas serão localizadas em áreas próprias, em um dos lados da via e protegidas contra impactos e esforços atuantes.

§ 3º As faixas onde se implantarem as redes serão, de preferência, recobertas por vegetação, de modo a favorecer a conservação e facilitar-lhes a manutenção.

§ 4º A análise e parecer dos projetos de infraestrutura, bem como a fiscalização dos serviços em execução, deverão ser objeto de avaliação e parecer técnico do órgão municipal competente.

§ 5º Nos empreendimentos promovidos por particulares, será firmado Termo de Acordo e Compromisso – TAC entre o empreendedor e o Município, no qual o primeiro se compromete a realizar a sua custa, sem qualquer ônus para a Administração Pública, a implantação da via e das redes de serviços.

Art. 66. As vias particulares destinadas à circulação de veículos em empreendimentos de base residencial atenderão às seguintes exigências:

I – largura mínima das faixas de rolamento:

a) 3,00m (três metros), quando de sentido único de Trânsito e com entrada e saída independentes;

b) 6,00m (seis metros), quando de duplo sentido de Trânsito e entrada e saída concentradas no mesmo ponto;

c) 8,50 (oito metros e cinquenta centímetros), quando de duplo sentido de Trânsito, sendo permitida a ligação entre duas vias oficiais;

II – os passeios deverão ter largura mínima de 2,00 (dois metros) em ambos os lados da via.

Art. 67. As modificações de vias ou de arruamentos atenderão às exigências relativas à abertura de vias ou de arruamentos, respeitadas ainda as seguintes exigências:

I – nos casos em que forem atingidas áreas anteriormente parceladas, obriga-se o Município a lembrá-las ou reloteá-las, quando necessário, sem qualquer ônus para os proprietários do loteamento ou dos lotes atingidos;

II – quando da modificação de vias ou de arruamentos resultarem lotes cujas dimensões mínimas não atenderem ao disposto nesta Lei, serão eles incorporados ao Domínio Público, mediante desapropriação;

III – nos empreendimentos de urbanização ou reurbanização, sendo atingidas áreas ou edificações destinadas a uso institucional, o Poder Público se obrigará a restituí-las no âmbito ou em áreas próximas ao empreendimento.

Art. 68. Considera-se para os efeitos desta Lei o limite das propriedades ou das vias de circulação com a faixa de areia das praias como alinhamento de gradil.

Subseção II Aplicáveis aos Loteamentos

Art. 69. O parcelamento do solo caracterizado por loteamento a ser implantado no Município do Salvador atenderá aos critérios, às exigências e restrições desta Lei, além do que couber da Lei Federal nº 6.766/79.

Art. 70. As solicitações de aprovação de projetos de loteamento deverão ser precedidas de AOP, a ser fornecida pelo órgão de planejamento da Administração Municipal, fixando as diretrizes de uso e ocupação da área.

Art. 71. Os loteamentos serão implantados segundo os tipos a seguir discriminados:

I – L1 – Loteamento Convencional;

II – L2 - Loteamento de Interesse Social.

Art. 72. O loteamento L1 - Convencional deverá atender às seguintes disposições:

I – a área mínima dos lotes resultantes deverá ser de 125m² (cento e vinte e cinco metros quadrados) respeitadas às áreas mínimas previstas nas Zonas em que situe;

II – será permitido em qualquer zona de uso, observadas as disposições desta Lei;

III – estará sujeito à doação dos seguintes percentuais de áreas destinadas a usos complementares:

a) a área destinada ao Sistema Viário;

b) mínimo de 15% (quinze por cento) da área total da gleba destinada às Áreas Verdes e de Lazer;

c) mínimo de 5% (cinco por cento) destinada a Usos Institucionais.

Art. 73. O loteamento L2 – Loteamento de Interesse Social deverá atender às seguintes disposições:

I – pelo menos 70% (setenta por cento) dos lotes devem possuir área máxima de 125m² (cento e vinte e cinco metros quadrados) destinados ao uso residencial;

II – será permitido em qualquer zona de uso residencial, observadas as disposições desta Lei;

III – estará sujeito à doação dos seguintes percentuais mínimos de áreas destinadas a usos complementares:

- a) 10% (dez por cento) destinada ao Sistema Viário;
- b) 5% (cinco por cento) destinada a Áreas Verdes e de Lazer;
- c) 5% (cinco por cento) destinada a Usos Institucionais;

IV – apresentação de projetos e implantação de infraestrutura simplificada, limitada à:

- a) pavimentação de trechos de logradouros com declividade superior a 10% (dez por cento);
- b) rede de abastecimento de água;
- c) solução de coleta e tratamento de esgoto sob o sistema condominial quando indicado pela concessionária do serviço.

Art. 74. As áreas institucionais atenderão aos seguintes critérios:

I – deverão estar contidas em um só perímetro, podendo ser divididas somente quando cada parcela resultante possuir área mínima de 2.200m² (dois mil e duzentos metros quadrados);

II – deverão ter testada mínima de 30m (trinta metros), com acesso através de via já existente;

III – pelo menos 1/3 (um terço) destas áreas ou da área de cada parcela, quando for o caso, serão contíguos aos espaços abertos para o lazer público;

IV – não serão atravessadas por valas, córregos, riachos, etc;

V – serão transferidas gratuitamente para o Município no ato do registro do empreendimento;

VI – serão obrigatoriamente cercadas pelo loteador.

Art. 75. As áreas verdes e de lazer atenderão aos seguintes critérios:

I – 1/3 (um terço) destas áreas serão localizadas pela Administração Municipal, quando da expedição das diretrizes;

II – a localização do restante destas áreas ficará a cargo do loteador e só será computada como área verde e de lazer aquela que, em qualquer ponto, puder ser inscrito um círculo com raio mínimo de 10m (dez metros) ou 20m (vinte metros) quando se localizar em confluência de Via Coletora (VC);

III - passarão a integrar o patrimônio municipal, quando do registro do empreendimento, sem que advenha ao Município ônus de qualquer espécie.

Art. 76. As áreas destinadas ao sistema de circulação serão calculadas com base no tipo de loteamento conforme disposto nos artigos 72 e 73 desta Lei, observadas as seguintes disposições:

I – deverão articular-se com as vias adjacentes oficiais, existentes ou aprovadas;

II – as características técnicas, declividades, dimensões máximas e mínimas exigidas em projetos de loteamentos;

III – deverão atender, no que couber, às normas contidas no Anexo 9 desta Lei.

Art. 77. As quadras deverão atender as seguintes disposições:

I – não ultrapassarão o comprimento de 450m (quatrocentos e cinquenta metros), salvo a critério da Administração Municipal, em casos especiais, como composição obrigatória dos logradouros públicos existentes, seus prolongamentos e dos terrenos de declividade acentuada;

II – quando ultrapassarem 300m (trezentos metros), serão divididas, obrigatoriamente, a cada 200m (duzentos metros) ou menos, por vias de circulação de pedestres, com largura igual a 5% (cinco por cento) do comprimento da passagem, respeitado o mínimo de 4 m (quatro metros) e o máximo de 6m (seis metros) e para as quais fica vedado o acesso a lotes.

Parágrafo único. Excluem-se das disposições deste artigo, os loteamentos para fins industriais e aqueles destinados a lotes-chácara de área superior a 5.000 m² (cinco mil metros quadrados);

Art. 78. Os lotes deverão observar as seguintes disposições:

I – atender ao dimensionamento mínimo estabelecido para a Zona em que se situe, conforme Tabela IV.1 do Anexo 4 desta Lei;

II – fazer frente, obrigatoriamente, para logradouros públicos destinados à circulação de veículos e/ou pedestres;

III – não poderão distar mais de 600 m (seiscentos metros) de via destinada à circulação de veículos coletivos e 400m (quatrocentos metros) de área destinada à recreação, distância medida ao longo do eixo das vias que lhes dão acesso.

Art. 79. Ao longo das águas correntes dormentes será obrigatória a reserva de Área de Preservação Permanente – APP, conforme critérios estabelecidos na Legislação Federal, em especial a Lei nº 6.766/79.

§1º A faixa de APP, a que se refere este artigo, quando ao longo das águas correntes, deverá ser utilizada no cômputo dos espaços reservados para áreas verdes e de lazer.

§2º Considera-se como águas correntes aquelas onde são identificadas nascentes que assim como o seu leito sejam perenes durante todas as estações do ano.

§3º A faixa de APP de águas represadas, em razão de barramento ou existentes em função de obras de infraestrutura urbana poderá ser utilizada para a implantação de:

I – deck de áreas de lazer, inclusive sobre a água;

II – pontes;

III – áreas de recreação.

Art. 80. O Município poderá, complementarmente, exigir a reserva de faixa não edificável destinada aos seguintes equipamentos públicos urbanos:

I – abastecimento d'água;

II – serviços de esgotos;

III – energia elétrica;

IV – coleta de águas pluviais;

V – rede telefônica;

VI – gás canalizado.

Subseção III

Aplicáveis a Loteamento Tipo L2 e/ou Urbanização Integrada de Interesse Social

Art. 81. A Urbanização Integrada de Interesse Social está subordinada às seguintes exigências:

I – a aprovação dos pedidos de realização do Empreendimento deverá ser precedida de Análise de Orientação Prévia – AOP;

II – o percentual a ser reservado para o sistema viário deverá atender a, no mínimo 10% (dez por cento) da área total da gleba;

III – as áreas destinadas a recreação e lazer comum conforme Tabela IV.4 do Anexo 4 desta Lei;

IV – as áreas destinadas a estacionamento deverão corresponder a 50% (cinquenta por cento) do valor estabelecido para Urbanização Integrada;

V – serão permitidos apenas os empreendimentos enquadrados como R1, R2 e R3, estabelecidos por esta Lei;

VI – as obras de infraestrutura deverão ter seu dimensionamento estabelecido pelas concessionárias dos respectivos serviços e conter, no mínimo:

- a) execução da pavimentação das vias;
- b) sistema de drenagem de águas pluviais;
- c) o sistema de abastecimento de água;
- d) esgotamento sanitário;
- e) iluminação pública;
- f) arborização.

Subseção IV

Aplicáveis ao Amembramento, Reloteamento e Desmembramento

Art. 82. A aprovação de Amembramento, Reloteamento fica condicionada ao enquadramento nas normas estabelecidas para Loteamento e àquelas referentes à Loteamento de Interesse Social, quando for o caso.

Art. 83. A aprovação de Desmembramento fica sujeita às seguintes exigências e critérios:

I – todo desmembramento de gleba que resulte lotes com áreas superiores a 5Ha (cinco hectares) são isentos de doação de áreas para o município, sendo considerados indivisíveis, salvo mediante a aplicação de doações previstas nesta Lei, conforme a tipologia do empreendimento a ser implantado;

II – todo desmembramento de gleba com área superior a 5Ha (cinco hectares) e que resulte pelo menos um lote com área inferior a 5Ha (cinco hectares) haverá a transferência para o patrimônio municipal, por ocasião do registro do empreendimento no Cartório de Registro de Imóveis, de 35% (trinta e cinco por cento) da área total da gleba, sem qualquer ônus para o Município;

III – os desmembramentos de terrenos com testada igual ou superior a 500,00m (quinhentos metros) ficarão condicionados à definição prévia, pela Administração Municipal, quanto aos acessos necessários aos terrenos que lhe fazem fundo.

Subseção V

Aplicáveis ao Remembramento e Desdobro de Lotes

Art. 84. A aprovação de Remembramento de lotes fica sujeita às seguintes exigências e critérios:

I – os parâmetros mínimos de ocupação, assim como áreas e frentes mínimas dos lotes resultantes de remembramentos

estarão de acordo com o estabelecido na Tabela IV.1 do Anexo 4 desta Lei;

II – será facultado ao Poder Executivo permitir o remembramento de lotes localizados em Zonas diferentes, procedendo ao enquadramento do lote resultante na Zona que contiver sua maior porção;

III – os lotes destinados para usos complementares não poderão ser remembrados com destinação diversa da original;

IV – nas Zonas Industriais – ZIN, serão admitidos remembramentos de lotes integrantes de loteamentos aprovados, desde que a área do lote resultante não ultrapasse a área do lote máximo estabelecido na Tabela IV.1 do Anexo 4 desta Lei;

V – Não será admitido remembramento de lote integrante de ZEU com lotes localizados em outras Zonas ou Corredores de Uso Diversificado.

Art. 85. Será admitido o desdobro de lotes provenientes de loteamentos ou desmembramentos aprovados, quando os lotes resultantes atenderem aos parâmetros das Zonas em que se situem, atendendo ao disposto na Tabela IV.1 do Anexo 4 desta Lei e legislação pertinente.

Subseção VI

Aplicáveis a Urbanização Integrada

Art. 86. Deverão atender às seguintes exigências e critérios:

I – ao estabelecido para loteamento com relação à doação de áreas;

II – os empreendimentos que envolvam mais de uma categoria de uso atenderão às exigências específicas de cada categoria e os acessos aos usos residenciais serão diferenciados daqueles destinados aos demais usos, quer sejam de veículos quer de pedestres;

III – desobrigam-se das exigências relativas à doação de áreas os empreendimentos realizados em áreas resultantes de remembramentos de lotes integrantes de parcelamento aprovado, quando comprovada a existência de áreas já doadas para cada uso;

IV – as áreas destinadas a estacionamentos descobertos deverão ser arborizadas, segundo projeto paisagístico próprio;

V – desobrigam-se das exigências relativas à doação os empreendimentos que se constituem de grupo de casas, grupo de casas geminadas, grupo de filas de casas, grupo de edifícios de apartamentos ou de grupos de edifícios de apartamentos e lojas, independentemente do número de

unidades ou da população alocada, desde que respeitadas as seguintes exigências:

a) o empreendimento não deverá conter via interna de circulação de veículos que possa vir a ser caracterizada como logradouro público ou permitir a ligação de dois logradouros públicos existentes observando ainda:

1 - a via interna deverá estar caracterizada como único arruamento de duplo sentido de tráfego;

2 - caracterizará mais de uma via qualquer formulação de traçado viário que implique em mais de um eixo de via;

b) a implantação dos edifícios não poderá permitir sua individualização em empreendimento autônomo mediante desdobro em lotes ou outra forma de parcelamento;

c) os espaços no empreendimento reservados a estacionamentos, recreação e lazer, áreas verdes, auditórios, salões de jogos e festas deverão ser comuns e projetados de forma a impossibilitar sua individualização;

d) a área do terreno não deverá ser superior a 5ha (cinco hectares);

VI – o Coeficiente de Aproveitamento e o Índice de Ocupação estabelecido para o local em que o empreendimento se localize será aplicado em relação à área resultante da subtração das áreas doadas da área total da gleba;

VII – quando se tratar de urbanização integrada de interesse social, integrante de programas governamentais de habitação popular, a altura das edificações poderá ser de até 15,00m (quinze metros) em áreas localizadas na Área de Borda Marítima onde sejam estabelecidos gabaritos mais restritivos.

Subseção VII

Aplicáveis a Reurbanização Integrada

Art. 87. Deverá ter a co-participação e integração dos vários níveis de intervenção governamental e/ou de órgão ou entidades privadas envolvidos na elaboração e execução do projeto urbano do empreendimento e deverá atender a pelo menos, 2 (duas) das seguintes finalidades:

I - estabelecer melhores condições de habitabilidade, salubridade e segurança;

II - recuperar e manter o acervo arquitetônico antigo ou contemporâneo, desde que significativo;

III - integrar programas de regularização fundiária;

IV - maximizar a utilização dos equipamentos urbanos existentes na área proporcionando uma maior produtividade social dos mesmos;

V - atender às necessidades da área no que diz respeito aos equipamentos de infraestrutura urbana e aos espaços e/ou edificações de Usos Institucionais.

CAPÍTULO III

CRITÉRIOS E RESTRIÇÕES DE USO E OCUPAÇÃO APLICÁVEIS EM DECORRÊNCIA DA NATUREZA DO EMPREENDIMENTO E DA ATIVIDADE E DA LOCALIZAÇÃO NAS ZONAS DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

SEÇÃO I

Das Restrições de Uso e Ocupação Aplicáveis às Zonas Urbanas

Art.88. As restrições aplicáveis aos Empreendimentos e ou Atividades em função da sua localização em uma das Zonas relacionadas no art. 23 desta Lei e delimitadas na planta nº 1 do Anexo 8, são aquelas constantes da Tabela IV.1, do Anexo 4, parte integrante desta Lei.

Parágrafo único. Todo empreendimento, de urbanização ou de edificação, que se estenda por mais de uma zona ou corredor, poderá atender aos parâmetros da zona ou corredor que indicar, independentemente da posição do acesso.

SEÇÃO II

Zonas de Especial Interesse Social – ZEIS

Art. 89. Até a regulamentação específica de cada uma das áreas enquadradas como ZEIS, delimitadas na Planta nº 01 do Anexo 8 desta Lei, aplicam-se a estas áreas, as restrições de uso e ocupação do solo estabelecidas na Tabela IV.2, do Anexo 4 desta Lei.

Parágrafo único. O remembramento de lotes localizados em ZEIS será admitido nas seguintes situações:

I – quando o lote resultante se destinar à implantação de empreendimentos residenciais ou de equipamentos comunitários de interesse coletivo;

II – quando for juridicamente necessário para a conformidade dos lotes área exigida para a titulação individual da habitação social.

CAPÍTULO IV

RESTRIÇÕES DE USO E OCUPAÇÃO APLICÁVEIS EM DECORRÊNCIA DA NATUREZA DO EMPREENDIMENTO E DA ATIVIDADE E DA SUA INSERÇÃO EM ÁREAS OU IMÓVEIS INTEGRANTES DO ACERVO ARQUITETÔNICO TOMBADO PELO INSTITUTO DO PATRIMÔNIO HISTÓRICO E ARTÍSTICO NACIONAL – IPHAN, EM FAIXAS DE DOMÍNIO DOS SISTEMAS DE INFRAESTRUTURA, ZONAS DE PROTEÇÃO DO ENTORNO DE EDIFICAÇÕES MILITARES, ZONAS DE PROTEÇÃO DE AEROPORTOS, AERÓDROMOS E HELIPORTOS, E ESPAÇOS

INTEGRANTES DO SISTEMA DE ÁREAS DE VALOR AMBIENTAL E CULTURAL – SAVAM, OU EM ÁREAS COM PROJETOS ESPECÍFICOS.

SEÇÃO I

Das Restrições de Uso e Ocupação Aplicáveis aos Empreendimentos e ou Atividades situados em Áreas ou Imóveis Integrantes do Acervo Arquitetônico Tombado pelo Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional – IPHAN.

Art. 90. Os Empreendimentos e Atividades localizados em áreas ou imóveis integrantes do acervo arquitetônico tombado pelo Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional – IPHAN estão isentos do cumprimento das exigências desta Lei, naquilo em que as referidas exigências forem contrárias às determinações deste órgão e só poderão ser licenciados após aprovação prévia do SPHAN, obedecidas, ainda, as disposições da Lei nº 3.289/83 e demais leis de tombamento em nível Estadual e Federal.

Parágrafo único. As normas gerais para elaboração e apresentação desses projetos serão fornecidas por cada órgão, de acordo com a sua competência.

Art. 91. Os empreendimentos em terrenos localizados nos conjuntos arquitetônicos tombados terão seus recuos, gabaritos de altura, agenciamento de fachadas e tratamento de telhados condicionados às exigências do IPHAN, obedecendo no mais às normas específicas estabelecidas nesta Lei.

Art. 92. Nas áreas de entorno de imóveis ou conjuntos arquitetônicos tombados, até um raio de 500m (quinhentos metros), os gabaritos e agenciamento de fachadas serão os estabelecidos pelo órgão IPHAN, obedecidas as demais exigências específicas desta Lei, salvo se o imóvel integrar APCP que já tenha sido objeto de regulamentação.

SEÇÃO II

Das Restrições de Uso e Ocupação Aplicáveis aos Empreendimentos e ou Atividades situados em Faixas de Domínio dos Sistemas de Infraestrutura, Zonas de Proteção do Entorno de Edificações Militares, Zonas de Proteção de Aeroportos, Aeródromos e Heliportos.

Art. 93. Deverão ser consultados os órgãos competentes e obedecidas as legislações pertinentes, respeitadas as demais exigências desta Lei.

SEÇÃO III

Das Restrições de Uso e Ocupação do Solo à Área de Borda Marítima

Art. 94. As Edificações nas Áreas de Borda Marítima ficam sujeitas às restrições de gabarito definidas na Planta n.º 02 do Anexo 8 desta Lei.

Art. 95. Nos terrenos integrantes das áreas com gabarito fixado, delimitadas na planta n.º 02 do Anexo 8 desta Lei, as normas estabelecidas nesta Seção referentes a recuos, Índices de Ocupação e garagens, prevalecem sobre as demais normas estabelecidas nesta Lei e devem ser observadas as seguintes disposições:

I – garagens em subsolo podem ocupar toda a área do terreno, respeitado o índice de permeabilidade mínimo estabelecido para a Zona em que se situe, ressalvado o disposto na alínea “d” do inciso II do art. 46 desta Lei;

II – os recuos laterais são aplicados a ambos os lados do terreno, não sendo admitido que se encostem em qualquer das divisas, salvo quando se tratar de edificações com gabarito de altura com até 12,00m (doze metros);

III – os recuos frontal, laterais e de fundo das edificações localizadas nos trechos 04 a 12 da Área de Borda Marítima, conforme o Mapa 08 do Anexo 3 da Lei 7.400/08, deverão atender aos seguintes critérios:

a) para edificações com altura superior a 12m (doze metros) observado o mínimo de 5,00m (cinco metros), o recuo frontal será resultante da aplicação da fórmula:

$RFP = 5,00 \text{ m} + 0,60 \text{ m} \times [(N - 6,00 \text{ m}) \div 3,00 \text{ m}]$, em que:

RFP - é o recuo frontal progressivo, definido em metros;

N - é o gabarito de altura máximo da edificação, definido em metros;

b) observado o mínimo de 2m (dois metros) de RLP, nos terrenos com testada abaixo de 20m (vinte metros); mínimo de 3m (três metros) de RLP, nos terrenos testada entre 20m (vinte metros) e 49m (quarenta e nove metros) e mínimo de 7,0m (sete metros) de RLP nos terrenos com testada acima de 49m (quarenta e nove metros), os recuos laterais serão resultantes da aplicação das fórmulas:

b.1. terrenos com testada abaixo de 20m (vinte metros);

$RLP = 2,00 \text{ m} + 0,30 \text{ m} \times [(N - 12,00 \text{ m}) \div 3,00 \text{ m}]$;

b.2. terrenos com testada entre 20m (vinte metros) e 49m (quarenta e nove metros);

$RLP = 3,00 \text{ m} + 0,30 \text{ m} \times [(N - 12,00 \text{ m}) \div 3,00 \text{ m}]$;

b.3. terrenos com testada acima de 49m (quarenta e nove metros):

$RLP = 7,00 \text{ m} + 0,30 \text{ m} \times [(N - 12,00 \text{ m}) \div 3,00 \text{ m}]$, em que:

RLP - é o Recuo Lateral Progressivo, definido em metros;

N - é o gabarito de altura máximo da edificação, definido em metros;

c) recuo de fundo, será no mínimo de 3,00 m (três metros);

IV – Para as edificações localizadas nos trechos 01 a 03 da Área de Borda Marítima, conforme a Planta 2 do Anexo 8 desta Lei, os recuos frontal, laterais e de fundo são aqueles estabelecidos nesta Lei para a zona em que se situa;

V – todas as fachadas devem ser revestidas com materiais resistentes e impermeáveis.

Parágrafo único. O Recuo Lateral Progressivo será aplicado igualmente em relação a ambas as divisas laterais do terreno.

Art. 96. Empreendimentos com até 12m (doze metros) de altura, localizados na Área de Borda Marítima, estarão sujeitos aos recuos estabelecidos para a zona em que se situem, respeitados o recuo frontal mínimo principal de 5m (cinco metros), admitindo-se que o recuo frontal secundário, quando for o caso, atenda ao respectivo recuo frontal zonal.

TÍTULO VII

OS REGIMES DE RECEBIMENTO DE PEDIDOS DE APROVAÇÃO DE PROJETOS DE EMPREENDIMENTOS E CONCESSÃO DE LICENÇA PARA A REALIZAÇÃO DE ATIVIDADES E SUA RESPECTIVA TRAMITAÇÃO NAS ÁREAS COMPETENTES

CAPÍTULO I

DA ANÁLISE E TRAMITAÇÃO

Art. 97. Os pedidos de aprovação de projetos de Empreendimentos e Atividades bem como a solicitação de AOP, só serão protocolados quando contiverem todos os documentos de que trata o Capítulo II do Título VI, desta Lei.

Parágrafo único. No ato do protocolamento, deverão ser especificadas, quando for o caso, todas as atividades que se pretende realizar no Empreendimento.

Art. 98. Todos os projetos de empreendimentos e /ou pedidos de licenciamento de atividades, que configuram o Uso e a Ocupação do Solo serão obrigatoriamente submetidos à apreciação do órgão competente da Administração Municipal e serão analisados em relação aos seguintes aspectos:

I – seu enquadramento em uma das categorias previstas no Anexo 2 desta Lei;

II – seu enquadramento em um dos grupos e subgrupos de Uso segundo Nível de Abrangência, Nível de Poluição Ambiental, Nível de Risco de Segurança e Nível de Geração de Trânsito estabelecidos no Anexo 3;

III – a verificação do seu comportamento quanto às restrições a serem obedecidos no exame e aprovação de projetos de empreendimentos e pedidos de concessão de licença para o exercício de atividades estabelecidos no Capítulo II do Título VI e que independem da sua localização Zonal bem como da natureza do Empreendimento e da Atividade;

IV – a verificação do seu comportamento quanto às restrições a serem obedecidas no exame e aprovação de projetos de Empreendimentos e pedidos de concessão de licença para o exercício de Atividades em decorrência da sua localização Zonal bem como da natureza do Empreendimento e da Atividade e estabelecidos no Capítulo III do Título VI desta Lei;

V – a verificação do seu comportamento quanto às restrições a serem obedecidas no exame e aprovação de projetos de Empreendimentos e pedidos de concessão de licença para o exercício de Atividades em decorrência da sua localização Zonal, da sua inserção nas áreas integrantes do SAVAM , do acervo arquitetônico tombado pelo IPHAN e em Faixas de Domínio dos Sistemas de Infraestrutura e Zonas de Proteção do entorno de Edificações Militares de Aeroportos, Aeródromos e Heliportos e estabelecidos no Capítulo IV do Título VI desta Lei;

VI – da necessidade de AOP, quando for o caso;

VII – da necessidade de elaboração de EIA-RIMA e Estudo de Impacto de Vizinhança e Relatório de Impacto no Trânsito;

VIII – da necessidade de apreciação dos pedidos por outros órgãos da administração Federal, Estadual e Municipal.

Art. 99. Será obrigatória a solicitação de AOP nos seguintes

casos:

I – para os empreendimentos e ou atividades preexistentes ou a implantar para as quais seja necessária a elaboração de Estudos de Impacto de Vizinhança - EIV;

II – para empreendimentos e ou atividades classificadas como Potencial de Poluição Ambiental, no nível A;

III – para empreendimentos de Intervenções no Sistema Hídrico de Abastecimento Humano;

IV – para os empreendimentos onde haverá Faixas de Domínio;

V – atividades Industriais;

VI – intervenções em áreas estabelecidas no SAVAM que não tenham sido objeto de regulamentação específica.

Art. 100. O Estudo de Impacto de Vizinhança será exigido nas seguintes solicitações:

I – para os Empreendimentos e Atividades enquadrados na Tabela III.2 do Anexo 3 desta Lei, nos níveis de Poluição Ambiental Alto (A);

II – urbanização integrada a partir de 1.500 (mil e quinhentas) unidades;

III – parcelamento do solo com área superior a 30ha (trinta hectares);

IV – as atividades listadas na Tabela V.7 do Anexo 5 desta Lei.

Art. 101. Quando da solicitação de licença de construção em terrenos com existência de árvores deverão ser adotados os seguintes procedimentos:

I – será exigida vistoria do órgão competente da Administração Municipal para definir a possibilidade de construção, sem o sacrifício de árvore;

II – será exigida anuência do órgão competente da Administração Municipal quando se tratar de árvore com caule de diâmetro igual ou superior a 0,15 cm (quinze centímetros), qualquer que seja a finalidade do procedimento, juntando ao pedido a justificativa e 2 (duas) cópias do levantamento planialtimétrico e cadastral da área onde será indicada a cota das árvores que se pretende abater, bem como a projeção horizontal de suas copas;

III – será objeto de análise específica, pelo órgão competente da Administração Municipal, quando se tratar de árvores com caule de diâmetro igual ou superior a 0,60 cm (sessenta centímetros);

IV – o órgão competente do Município realizará vistoria e emitirá parecer técnico num prazo máximo de 10 (dez) dias úteis, a contar da data de recebimento do requerimento.

Art. 102. Será exigido parecer favorável da Secretaria Municipal de Saúde para os empreendimentos estabelecidos pelo Código Municipal de Saúde.

Art. 103. A aprovação do projeto de Loteamento, Urbanização Integrada e/ou Loteamento de Interesse Social, Reloteamento, Urbanização e Reurbanização Integrada deverá ficar condicionada:

I – a apresentação de memorial descritivo e cronograma de obras indicando os materiais a serem utilizados e os prazos de conclusão da mesma;

II – a assinatura de Termo de Acordo e Compromisso – TAC, no qual se obrigará a executar no prazo fixado e de acordo com o projeto aprovado as seguintes obras:

a) locação de ruas, quadras e lotes;

b) movimento de terra;

c) assentamento de meios-fios;

- d) execução de sarjetas;
- e) rede de abastecimento de água potável;
- f) ligação em rede esgoto e de drenagem de águas pluviais;
- g) pavimentação do Sistema Viário;
- h) muros de contenção, quando necessários;
- i) posteação da rede de iluminação pública;
- j) cercamento das áreas escolares;
- k) tratamento paisagístico das áreas verdes;

§ 1º Em garantia às obras mencionadas, caucionar no mínimo 40% (quarenta por cento) da área total dos lotes comercializáveis, devendo a garantia ser averbada no Cartório de Registro de Imóveis.

§ 2º A liberação dos lotes caucionados somente se dará mediante a constatação da conclusão das obras por vistoria da Administração Pública.

CAPITULO II

DOS ELEMENTOS DE INSTRUÇÃO DOS PEDIDOS DE AOP, APROVAÇÃO DE PROJETOS DE EMPREENDIMENTOS E DE CONCESSÃO DE LICENÇA PARA A REALIZAÇÃO DE ATIVIDADES

SEÇÃO I

Da Análise de Orientação Prévia – AOP

elementos: Art. 104. O requerimento de AOP deverá conter os seguintes

I – título de propriedade devidamente inscrito no Registro de Imóveis;

II – requerimento específico, assinado pelo proprietário do imóvel;

III – memorial descritivo;

IV – certidão de ônus reais e indicação de servidões que gravem o imóvel;

V – prova de quitação dos tributos municipais relativos ao imóvel;

VI – plantas gráficas, na escala de 1/1.000, que permitam o perfeito reconhecimento e localização da área objeto do pedido, em 3 (três) vias, com assinatura do responsável técnico com inscrição no CREA e no órgão competente da Administração Municipal e do proprietário do empreendimento, contendo as seguintes informações:

- a) limites do terreno com suas cotas exatas e posição dos meios-fios;
- b) divisas da área objeto da intervenção;
- c) curvas de nível a equidistância de um metro;
- d) localização dos elementos naturais existentes: cursos d'água, águas correntes, dormentes, reservatórios, nascentes, cursos naturais de escoamento das águas superficiais, áreas de valor ambiental e de preservação e espécies e porte da vegetação existente;
- e) localização das construções existentes no terreno e vizinhas com os respectivos números de porta;
- f) indicação dos arruamentos contínuos a todo o perímetro da área de intervenção, bem como os principais eixos de comunicação;
- g) indicação dos espaços abertos, equipamentos urbanos e comunitários existentes no local ou em suas adjacências, com as respectivas distâncias da área objeto do empreendimento;
- h) indicação do tipo de uso predominante a que o empreendimento se destina;
- i) indicação do Norte Magnético e Verdadeiro;
- j) planta do loteamento quando se tratar de reloteamento ou modificação do projeto.

§ 1º Sempre que se fizer necessário, poderá a Administração Municipal exigir a extensão do levantamento planialtimétrico às divisas do terreno.

§ 2º Quando se tratar de Loteamento, Reloteamento, Loteamento e/ou Urbanização de Interesse Social, Urbanização e Reurbanização Integrada, apresentar Planta de Localização na escala de 1/10.000.

§ 3º No caso de AOP para funcionamento de atividades, além do que consta nos incisos I, II, IV, V e VI do caput deste artigo, deverão ser apresentados os seguintes elementos:

- I – planta de situação, na escala 1:2.000, em 3 (três) vias, que permita o reconhecimento e a localização da área onde se situa a edificação na qual se pretende exercer a atividade;
- II – área total construída do imóvel;
- III – número de vagas disponíveis para estacionamento;
- IV – atividade requerida;
- V – endereço completo do imóvel: rua ou travessa, numeração e bairro;

VI – para as atividades industriais será obrigatória a apresentação de licença prévia, fornecida pelo órgão estadual responsável pelo licenciamento ambiental.

§ 4º Quando da solicitação de AOP para Estudos de Impacto de Vizinhança – EIV, além dos elementos de que constam dos incisos I, II, III, IV, V e VI e §§ 1º, 2º e 3º deste artigo, deverão ser apresentados os seguintes documentos:

I – Planta de Localização do empreendimento na escala de 1:5.000, definindo o Sistema Viário do entorno e os demais empreendimentos impactantes, num raio aproximado de 500 m (quinhentos metros);

II – Planta de Situação com definição dos acessos de veículos e pedestres, áreas e vagas para estacionamento, embarque e desembarque de passageiros, carga e descarga;

III – Questionário para AOP de Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV devidamente instruído cujas informações serão de total responsabilidade do requerente.

Art. 105. As AOP's fornecidas pela Administração Municipal deverão conter as seguintes informações:

I – indicação das limitações zonais, não zonais, de áreas contidas no SAVAM e ZEIS;

II – indicação dos critérios de compatibilidade locacional;

III – indicação das demandas e atendimento por equipamentos urbanos e comunitários a serem projetados e executados pelo interessado;

IV – indicação do traçado viário existente e projetado para o Município com rebatimento na área do empreendimento a ser respeitado e compatibilizado;

V – indicação das áreas a serem transferidas ao Município;

VI – indicação da compatibilidade entre os aspectos urbanísticos do empreendimento e os aspectos ambientais existentes;

VII – indicação dos elementos naturais que devem ser preservados e, em caso de vegetação as possibilidades de substituição;

VIII – classificações dos empreendimentos e/ou atividades quando se tratar de Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV;

IX – alinhamento e o nivelamento do logradouro público lindeiro, devendo estar expressos o alinhamento e a altura do piso de acesso à edificação ou da soleira, em relação ao

nível do meio-fio, ou ao eixo da faixa de rolamento, no caso da inexistência de meio-fio;

X – quaisquer outras restrições pertinentes.

Art. 106. A AOP para Parcelamentos deverá conter, além dos elementos enumerados no art. 101 desta Lei, as seguintes orientações:

I – definição das áreas passíveis de ocupação bem como das áreas de preservação;

II – diretriz de traçado do Sistema Viário.

Parágrafo único. Quando a área exigida como de preservação for superior ao estabelecido nesta Lei, deverá ser sugerida, ao proprietário, alternativas de negociação com base nos Instrumentos de Política Urbana estabelecidos no Plano Diretor.

Art. 107. A AOP para empreendimentos localizados em áreas definidas pelo SAVAM deverá conter, além das orientações estabelecidas no art. 104 desta Lei, as seguintes orientações:

I – localização e dimensionamento das áreas verdes, objetivando a preservação das massas vegetais significativas;

II – dimensionamento dos lotes e os recuos a serem exigidos para as edificações;

III – implantação das edificações.

Art. 108. A AOP que antecede o licenciamento de empreendimentos ou atividades para os quais seja necessário o desenvolvimento de Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV, além dos elementos enumerados no art. 104 desta Lei, conter as seguintes orientações:

I – localização dos acessos;

II – extensão mínima da área de acumulação de veículos;

III – número mínimo de vagas de estacionamento a serem ofertadas, por tipo de veículo;

IV – número mínimo de vagas destinadas à carga e descarga;

V – área para táxi e parada de ônibus;

VI – número de vagas destinadas a embarque e desembarque de passageiros;

VII – aspectos da circulação e segurança de veículos e pedestres; definição das características geométricas, localização dos acessos de veículos e pedestres, faixas de aceleração e desaceleração, dimensionamento da área de acumulação, tipo de controle do acesso de veículos e

disposição, quantidade e dimensionamento de vagas, vias internas de circulação, raios horizontais e declividades transversais em rampas e acessos, pátios de carga e descarga, áreas para embarque e desembarque, pontos de paradas de ônibus urbanos ou especiais, táxi e veículos especiais;

VIII – análise do impacto sobre o sistema viário de acesso em função da provável geração de pontos críticos de circulação e segurança para veículos e pedestres e da possibilidade de ocorrência de congestionamento das vias de acesso;

IX – definição de medidas mitigadoras do impacto sobre o sistema viário de acesso, em função da provável geração de pontos críticos de circulação, principalmente no sistema viário estrutural da cidade, aspectos de segurança para veículos e pedestres, possibilidades de ocorrência de congestionamento nas vias que dão-lhes acesso e inadequação da oferta de vagas de estacionamento.

SEÇÃO II **Do Projeto em Geral**

Art. 109. Os pedidos de aprovação para funcionamento de atividades e de licença para construção de empreendimentos, bem como aqueles referentes a reforma, ampliação e reparos gerais, deverão ser instruídos com os elementos relacionados nesta seção.

Art. 110. Elementos do Projeto a serem fornecidos pelo interessado, independente do tipo de empreendimento:

I – requerimento específico;

II – memorial descritivo contendo especificações e as soluções técnicas adotadas;

III – título de propriedade devidamente inscrito no Registro de Imóveis;

IV – certidão de ônus reais e indicação de servidões que gravem o imóvel;

V – prova de quitação dos tributos municipais relativos ao imóvel;

VI – cópia da Análise de Orientação Prévia – AOP, quando for o caso, conforme exigida nesta Lei.

Subseção I

Do Loteamento, Reloteamento, Loteamento e Urbanização de Interesse Social, Urbanização e Reurbanização Integrada

Art. 111. Elementos do Projeto a serem fornecidos pelo interessado, além dos citados no art. 110 desta Lei:

I – descrição sucinta do empreendimento, com as suas características específicas da zona ou zonas de uso predominante;

II – condições urbanísticas do empreendimento e limitações que incidem sobre os lotes ou frações ideais, além daquelas constantes das diretrizes fixadas;

III – indicação e descrição das áreas livres de uso público e das áreas e/ou edificações que passarão ao domínio do Município no ato de registro do empreendimento;

IV – enumeração dos equipamentos urbanos, comunitários e dos serviços públicos ou de utilidade pública, já existentes no empreendimento e adjacências;

V – nos casos de Urbanização Integrada:

a) apresentar o valor em metros quadrados de cada fração ideal;

b) memorial descritivo, contendo:

1. plantas, em meio magnético contendo:

2. população estimada;

3. perfil de desempenho da estrutura urbana existente quanto às demandas de transportes e sistema viário, abastecimento, equipamentos institucionais e infraestrutura em rede;

VI – planta gráfica, na escala de 1/1.000, em 5(cinco) vias, uma das quais em papel transparente, assinadas por profissional registrado no CREA-Ba e no órgão competente da Administração Municipal e pelo proprietário ou seu representante legal, contendo:

a) quando houver quadras e/ou lotes, suas subdivisões com as respectivas dimensões, numeração e áreas;

b) sistema de vias de circulação com a respectiva hierarquia, áreas livres de uso público e áreas institucionais;

c) dimensões lineares e angulares do projeto, com raios, cordas, arcos, pontos de tangência e ângulos centrais das vias de circulação;

d) perfis longitudinais e transversais de todos os logradouros utilizando: escala horizontal de 1/1.000 e escala vertical de 1/100;

e) indicação dos marcos de alinhamento e nivelamento, localizados nos ângulos ou curvas das vias projetadas e amarrados à referência do nível identificável;

f) indicação em planta e perfis de todas as linhas de escoamento das águas pluviais;

g) indicações em planta das coordenadas cartesianas diferenciadas do Sistema Cartográfico da Região Metropolitana de Salvador – SICAR / RMS /CONDER.

Subseção II

Os Serviços, Equipamentos Urbanos e Comunitários e das Áreas Livres de Uso Público e Institucionais

Art. 112. Além dos elementos citados no art. 110 desta Lei, devem ser apresentados projetos em 05 (cinco) vias, sendo uma delas em papel transparente, e em meio magnético, os seguintes elementos:

I – projeto do sistema de coleta, tratamento e despejo de águas servidas e respectivas redes, devidamente aprovados pelos órgãos e entidades públicas competentes;

II – projeto de iluminação pública, aprovado pelos órgãos ou entidades públicas competentes;

III – projeto do sistema de escoamento de águas pluviais;

IV – projeto de guias, sarjetas, programação e arborização dos logradouros públicos;

V – projeto de ajardinamento e arborização das áreas livres, constando de:

a) planta de arborização;

b) planta de reajuste das curvas de níveis nas áreas modificadas pela terraplenagem;

c) indicação das áreas a serem gramadas e de preservação dos bosques naturais;

VI – sondagens, a critério da Administração Municipal;

VII – projeto do sistema de captação e tratamento de água potável, aprovado pelos órgãos públicos competentes;

VIII – projeto da rede de distribuição de água potável aprovado pelos órgãos ou entidades públicas competentes;

IX – memoriais descritivos e justificativos correspondentes a cada projeto;

X – projeto do sistema de captação e tratamento de água potável, aprovado pelos órgãos públicos competentes;

XI – projeto da rede de distribuição de água potável aprovado pelos órgãos ou entidades públicas competentes.

Subseção III Do Desmatamento

Art. 113. Além dos elementos exigidos no art. 110 desta Lei, deverão ser fornecidos pelo interessado:

I – planta, na escala 1:1.000, em 3 (três), vias assinadas pelo interessado, e por profissional registrado no CREA-Ba, contendo todas as informações solicitadas para o fornecimento da Análise de Orientação Prévia – AOP;

II – plano e projeto dos empreendimentos que se implantarão na área onde se efetuará o desmatamento, como também projeto de restauração vegetal das áreas do entorno, que venham a ser utilizadas para canteiro de obras ou atingidas pela terraplenagem;

III – memorial das soluções técnicas adotadas para evitar o carreamento de materiais sólidos provenientes das áreas desmatadas, para não prejudicar o sistema de drenagem desta área e das vias públicas;

IV – os elementos relacionados neste artigo também deverão ser apresentados em meio magnético.

Subseção IV Das Escavações

Art. 114. Além dos elementos exigidos no art. 110 desta Lei, deverão ser fornecidos pelo interessado:

I – planta, na escala 1:1.000, em 03 (três) vias, assinadas por profissional registrado no CREA-Ba e pelo proprietário ou seu representante legal, contendo todas as informações solicitadas ao requerente para o fornecimento da Análise de Orientação Prévia – AOP;

II – projetos e planos com as especificações da localização, do volume a ser retirado, do destino e tipo de material a ser escavado e de objeto da escavação;

III – nas encostas ou bordas de encostas, estudos especiais comprovando a segurança das escavações durante e após a sua execução, quanto a escorregamentos e eventuais danos de qualquer natureza a logradouros ou a bens públicos e privados;

IV – em rochas, apresentação de plano de trabalho constando a programação e medidas de segurança para as detonações e memorial demonstrando a segurança das soluções técnicas adotadas quanto ao material projetado por explosões, abalos de edificações públicas ou privadas, danos de qualquer natureza a pessoas, a bens públicos ou particulares e quanto ao nível de ruídos;

V – perfis longitudinais e transversais de todos os logradouros utilizando: Escala Horizontal de 1/1.000 e escala vertical de 1/100;

VI – especificações sobre as técnicas adotadas, a inclinação de talude, o tratamento que será dado ao mesmo, do ponto de vista de fixação, o detalhamento dos dispositivos de drenagem superficial, de proteção, com indicação do lançamento final e o aspecto do sítio, após a escavação;

VII – memorial justificativo da solução adotada e a representação das correções estéticas das lesões à paisagem, sempre que a solução indicar revestimento de taludes com alvenaria de pedra, tijolo, concreto ou qualquer outro material;

VIII – os elementos relacionados neste artigo também deverão ser apresentados em meio magnético.

Subseção V

Intervenções nos Recursos Hídricos

Art. 115. Além dos elementos exigidos no art. 110 desta Lei, deverão ser fornecidos pelo interessado, outros elementos que serão objeto de exame especial pelo órgão competente, cujo projeto terá como conteúdo mínimo:

I – finalidade do empreendimento;

II – mapeamento da bacia de drenagem a que pertence o curso de água, com curvas de nível, de metro em metro, em escala legível;

III – registro dos níveis máximos de enchentes, identificáveis por meios de documentos e de sinais perceptíveis, encontráveis nos elementos naturais componentes do contexto físico da bacia de drenagem;

IV – volume a represar, quando se tratar de barramento ou reservação;

V – nível máximo da lâmina de água;

VI – estudos especiais definidores do projeto;

VII – memorial hidráulico dos dispositivos de proteção e controle dos equipamentos indicados no projeto;

VIII - garantia de obra e garantia de sua estabilidade;

IX - área a inundar, quando se tratar de barramento ou reservação;

X - mapeamento do recobrimento vegetal na área da bacia, ou na área a inundar, nos casos de barramento e reservação, acompanhado de informações sobre as espécies vegetais existentes e sobre a fauna.

Subseção VI Do Amembramento

Art. 116. Além dos elementos exigidos no art. 110 desta Lei, deverão ser fornecidos pelo interessado:

I – planta, na escala 1:2.000, em 03 (três) vias, assinadas por profissional registrado no CREA-Ba e no órgão competente da Administração Municipal, pelo proprietário ou seu representante legal, com todas as informações solicitadas ao requerente para o fornecimento da Análise de Orientação Prévia – AOP;

II – planta de localização na escala de 1:10.000, em 03 (três) vias.

Subseção VII Do Desmembramento

Art. 117. Além dos elementos exigidos no art. 110 desta Lei, deverão ser fornecidos pelo interessado:

I – planta do imóvel em escala 1:1.000, em 5 (cinco) vias, assinadas por profissional registrado no CREA-Ba e na Administração Municipal e pelo proprietário ou seu responsável legal, contendo:

a) indicação dos lotes resultantes, com dimensões, áreas e numeração;

b) indicação das servidões e outros ônus reais que eventualmente gravem o imóvel;

c) indicação, quando couber, das áreas transferidas ao Município;

II – planta de localização na escala de 1:10.000, em 03 (três) vias, com indicação dos loteamentos próximos e vias de circulação existentes.

Subseção VIII Do Remembramento e Desdobro

Art. 118. Além dos elementos exigidos no art.110 desta Lei, deverão ser fornecidos pelo interessado:

I – plantas em escala de 1:200, em 05 (cinco) vias, uma das quais em papel transparente, assinadas pelo interessado e por profissional registrado no CREA/BA e na Administração Municipal, contendo no mínimo a subdivisão do lote, de parte ou de toda a quadra em lotes, com as respectivas dimensões, numeração e áreas;

II – planta de localização em escala 1:1.000 em 05 (cinco) vias, que permita o reconhecimento e a localização da área,

objeto do remembramento ou desdobro, no loteamento do qual faz parte.

Subseção IX Dos Estudos de Impacto de Vizinhança – EIV

Art.119. Os pedidos de licenciamento das atividades e de projetos de empreendimentos que necessitam de EIV devem ser apresentados com os seguintes documentos:

I - para os que necessitem de EIV-1:

a) planta de localização do empreendimento na escala de 1:5000 ou similar com escala gráfica, destacando o sistema viário do entorno, num raio demarcado aproximado de 500 m (quinhentos metros);

b) apresentação do Projeto Arquitetônico Completo, conforme requisitado pelo Código de Obras e Lei de Ordenamento do Uso e da Ocupação do Solo;

c) planta na escala de 1:10.000 apresentando área de influência prevista para o empreendimento, ilustrando o viário estrutural de acesso. Entende-se por área de influência, as regiões de origem da demanda prevista;

d) planta na escala de 1:5.000 com identificação dos usos do solo predominantes num raio de 500m (quinhentos metros) do entorno do empreendimento;

e) planta do estacionamento com disposição e dimensionamento de vagas por tipo de veículos, indicação de área para carga e descarga e embarque e desembarque de passageiros;

f) detalhes dos acessos, especificando as áreas destinadas aos acessos de pedestres, veículos leves e veículos pesados e correspondentes área de acumulação, especificação do tipo de controle e sua localização, quando houver;

g) atendimento das exigências constantes na Tabela V.7 do Anexo 5 desta Lei;

h) indicação de circulação interna de veículos e pedestres e as declividades de rampas e acessos, caso existentes;

i) questionário para fornecido pelo órgão de planejamento da Administração Municipal devidamente preenchido;

j) a AOP emitida pela Prefeitura;

k) relatório de análise quanto à capacidade de atendimento das redes de infraestrutura (esgoto, água, telefone, drenagem, energia elétrica e gás canalizado) em face da demanda adicional gerada;

l) relatório contendo identificação dos impactos econômicos, sociais e ambientais decorrentes da implantação do Empreendimento ou do exercício da Atividade e indicação das ações mitigadoras a serem adotadas;

m) estimativa dos custos de cada ação mitigadora;

n) relatório de impacto no trânsito, quando for o caso, contendo abordagens quanto a:

1 - localização do empreendimento;

2 - análise e definição da área de influência do empreendimento;

3 - análise das principais interseções semaforizadas pertencentes à área de influência, assim entendida como o conjunto de regiões de origem da demanda prevista;

4 - implantação do empreendimento relacionando os acessos, a circulação viária da área de influência, considerando o nível de serviço das vias que dão acesso, segurança do pedestre e veículos e sistema de transporte coletivo;

5 - dados do atual movimento do tráfego no viário lindeiro;

6 - determinação do fluxo de veículos e pedestres nas vias de acesso, definindo o número de viagens geradas pelo empreendimento ou atividade e a forma de alocação e distribuição espacial das viagens geradas;

7 - estabelecimento de medidas internas e externas ao empreendimento visando mitigar os impactos identificados e se comprometer com a sua implementação;

II – para os que necessitem de EIV-2:

a) planta de localização do empreendimento na escala de 1:5000 ou similar com escala gráfica, destacando o sistema viário do entorno, num raio demarcado aproximado de 500 m (quinhentos metros);

b) apresentação do Projeto Arquitetônico Completo, conforme requisitado pelo Código de Obras e Lei de Ordenamento do Uso e da Ocupação do Solo;

c) planta na escala de 1:10.000 apresentando área de influência prevista para o empreendimento, ilustrando o viário estrutural de acesso. Entende-se por área de influência, as regiões de origem da demanda prevista;

d) planta na escala de 1:5.000 com identificação dos usos do solo predominantes num raio de 1.000 m (mil metros) do entorno do empreendimento;

e) planta do estacionamento com disposição e dimensionamento de vagas por tipo de veículos, indicação de área para carga e descarga e embarque e desembarque de passageiros;

f) detalhes dos acessos, especificando as áreas destinadas aos acessos de pedestres, veículos leves e veículos pesados e correspondente área de acumulação, especificação do tipo de controle e sua localização, quando houver;

g) indicação de circulação interna de veículos e pedestres e as declividades de rampas e acessos, caso existentes; questionário fornecido pelo órgão de planejamento da Administração Municipal devidamente preenchido;

h) atendimento das exigências constantes na Tabela V.7 do Anexo 5 desta Lei;

i) a AOP emitida pela Prefeitura;

j) relatório de análise quanto à capacidade de atendimento das redes de infraestrutura (esgoto, água, telefone, drenagem, energia elétrica e gás canalizado) em face da demanda adicional gerada;

k) relatório contendo identificação dos impactos econômicos, sociais e ambientais decorrentes da implantação do Empreendimento ou do exercício da Atividade e indicação das ações mitigadoras a serem adotadas;

l) estimativa dos custos de cada ação mitigadora;

m) relatório de impacto no trânsito, quando for o caso, contendo abordagens quanto a:

1. localização do empreendimento;

2. análise e definição da área de influência do empreendimento;

3. análise das principais interseções semaforizadas pertencentes à área de influência, assim entendida como o conjunto de regiões de origem da demanda prevista;

4. implantação do empreendimento relacionando os acessos, a circulação viária da área de influência, considerando o nível de serviço das vias que dão acesso, segurança do pedestre e veículos e sistema de transporte coletivos;

5. dados do atual movimento do tráfego no viário lindeiro;

6. determinação do fluxo de veículos e pedestres nas vias de acesso, definindo o número de viagens geradas pelo empreendimento ou atividade e a forma de alocação e distribuição espacial das viagens geradas;

7. estabelecimento de medidas internas e externas ao empreendimento visando mitigar os impactos identificados e se comprometer com a sua implementação.

Parágrafo único. Caso seja comprovada, a qualquer tempo, a falsidade das informações fornecidas pelo requerente a Prefeitura cassará o Alvará de Construção do Empreendimento e/ou o Alvará de Localização e Funcionamento da Atividade.

Subseção X Edificações

Art.120. Além dos elementos exigidos no art. 110 desta Lei, deverão ser fornecidos pelo interessado:

I – planta de localização do imóvel em 03 (três) vias;

II – planta de situação em 03 (três) vias na escala de 1:200, contendo as seguintes informações:

a) limites do terreno com suas cotas exatas e posições de meios-fios;

b) curva de nível a equidistância de 1,00m (um metro) e indicação das árvores porventura existentes no terreno;

c) orientação do terreno em relação ao norte verdadeiro;

d) delimitação da edificação, no terreno, devidamente cotada;

e) indicação da existência ou não de edificações vizinhas e respectivos números de porta, quando for o caso, bem como das atividades que neles se exerçam;

f) coeficiente de aproveitamento – Ca;

g) índice de ocupação – Io e de permeabilidade do terreno – Ip;

h) área construída total e por pavimento;

i) área ocupada, área do terreno e área permeável;

j) área útil para efeito de cálculo do índice de aproveitamento;

k) número de unidades imobiliárias especificadas por atividades;

l) gabarito de altura da edificação;

m) indicação da fração ideal do terreno quando se tratar de empreendimento em condomínio;

n) esquema final de esgoto;

III – planta baixa dos diversos pavimentos, em 02 (duas) vias, na escala 1:50;

IV – seções ou cortes longitudinais e transversais, em 02 (duas) vias, na escala de 1:50, com indicação obrigatória do perfil do terreno, do meio-fio e quando exigido, da Referência de Nível – RN;

V – planta de elevação de fachada.

§ 1º As escalas métricas indicadas nos itens II a V, poderão ser substituídas por outras mais compatíveis com as dimensões do empreendimento projetado, sem prejuízo da clareza das peças gráficas, para perfeito entendimento do projeto.

§ 2º As plantas baixas deverão indicar a designação de cada compartimento da edificação, bem como suas dimensões e área.

§ 3º Na peça gráfica, havendo diferença entre a aferição em escala e a cota correspondente, prevalecerá esta última, tolerada margem de erro de 5% (cinco por cento).

§ 4º A planta de situação deverá ser apresentada em separado das demais peças gráficas, em prancha medindo 21,5 x 29,7cm (A 4) ou dimensão maior, caso o porte do empreendimento assim justifique.

Subseção XI Atividades

Art.121. Para o funcionamento de Atividades, além dos elementos citados no art. 110 desta Lei, deverão ser fornecidos pelo interessado:

I – Planta de Localização do imóvel em 03 (três) vias;

II – croquis de localização do imóvel, em escala 1:2.000 em 3 (três) vias, que permita o reconhecimento e a localização da área onde se situa a edificação na qual se pretende exercer a atividade;

III – área total construída do imóvel;

IV – número de vagas disponíveis para estacionamento;

V – atividade requerida, com o respectivo código da Receita Federal;

VI – endereço completo do imóvel: rua ou travessa, numeração e bairro;

VII – contrato social da firma;

VIII – contrato de locação;

IX – inscrição da firma na Junta Comercial;

X – número de inscrição da firma no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica da Receita Federal – CNPJ;

XI – cópia da carteira de identidade de pelo menos um dos sócios da firma;

XII – cópia da carteira de inscrição no Cadastro de Pessoas Físicas da Receita Federal – CPF de pelo menos um dos sócios.

TÍTULO VIII

COMPETÊNCIA E EXERCÍCIO DO PODER DE POLÍCIA ADMINISTRATIVA SOBRE EMPREENDIMENTOS E ATIVIDADES PARA OS EFEITOS DESTA LEI

CAPÍTULO I

RELACIONAMENTO DO PODER DE POLÍCIA ADMINISTRATIVA MUNICIPAL PARA O ORDENAMENTO DO USO E DA OCUPAÇÃO DO SOLO, COM O EXERCÍCIO DAS COMPETÊNCIAS CORRESPONDENTES NO MESMO E NOS DEMAIS NÍVEIS DE GOVERNO

Art.122. A Administração Municipal, por meio dos seus órgãos competentes, promoverá sempre e constantemente, a articulação do exercício do seu Poder de Polícia Administrativa para o ordenamento do uso e da ocupação do solo com o exercício das competências correspondentes nos demais níveis de governo.

Parágrafo único. Para o cumprimento do disposto neste artigo, é facultado ao Executivo Municipal:

I – requisitar às Administrações Federal e Estadual diretrizes e orientação sobre assuntos de competência desta, que contenham implicações com o ordenamento do uso e da ocupação do solo no Município;

II – assumir, por delegação federal ou estadual, competências para a fiscalização do ordenamento do uso e da ocupação do solo, privativas da União ou do Estado, na área do Município.

Art.123. Para efetivo controle do uso e da ocupação do solo e manutenção em estado de permanente atualização dos registros municipais, inclusive no que se refere aos cadastros técnicos, serão comunicados aos setores competentes da Administração Municipal:

I – qualquer concessão de licença para realização de atividades;

II – a substituição, ampliação, agregação de nova ou encerramento de qualquer atividade em desenvolvimento;

III – os resultados da fiscalização efetuada pelo órgão competente da Administração Municipal ou pela entidade delegada.

CAPÍTULO II

A FISCALIZAÇÃO E IMPOSIÇÃO DE RESTRIÇÕES E PENALIDADES PELA INFRINGÊNCIA DE NORMAS FIXADAS

Art. 124. A fiscalização do cumprimento das normas e diretrizes estabelecidas nesta Lei, para a aprovação de projetos de Empreendimentos será exercida pela Administração Municipal, por meio dos seus órgãos competentes.

Art. 125. Os infratores das disposições desta Lei no que diz respeito a Empreendimentos estão sujeitos às sanções estabelecidas no Código de Obras do Município.

Art. 126. Para fiscalização das atividades exercidas e da observância das restrições estabelecidas nesta Lei, o Executivo Municipal incumbirá os órgãos competentes.

Art. 127. Os infratores das disposições desta Lei, no que se refere a atividades, ficam sujeitos, no que couber, às sanções previstas na Lei 5.503/99, Código de Polícia Administrativa do Município de Salvador.

TÍTULO IX

DISPOSIÇÕES TRANSITÓRIAS

Art. 128. Para as Zonas de Especial Interesse Social – ZEIS, deverão ser desenvolvidos Planos de Urbanização e de Desenvolvimento Econômico-Social, no prazo máximo de 12 (doze) meses, a partir da data de promulgação desta Lei.

Art.129. Fica estabelecido o prazo de 24 (vinte e quatro) meses para a elaboração e posterior institucionalização dos Planos de Alinhamento de Gradil referido nesta Lei.

Art. 130. Fica estabelecido o prazo de 60 (sessenta) dias para a regulamentação das rotinas de procedimentos para a elaboração da AOP dos Estudos de Impacto de Vizinhança – EIV.

TÍTULO X

DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 131. A Administração Municipal, por meio de seu órgão competente, procederá ao enquadramento dos usos existentes no Município, outorgando-lhes os estatutos de conforme e não conforme, na ocorrência das seguintes situações:

I – será considerado conforme, somente, quando o empreendimento e atividade atenderem às disposições desta Lei;

II – será considerado não conforme:

a) quando a atividade e/ou porte do empreendimento não atenderem às exigências previstas nesta Lei;

b) quando apenas o empreendimento não atender às disposições desta Lei no que se refere exclusivamente às restrições de ocupação previstas no Anexo 4 desta Lei.

§ 1º Para os usos não conformes que se enquadrem na situação prevista na alínea “a” do inciso II deste artigo só se concede reforma que implique na condução de todo o empreendimento à situação de conforme, salvo quando essas obras se tornem imprescindíveis à segurança da unidade, dos bens vizinhos, do trânsito e circulação de pedestres.

§ 2º Os usos não conformes que se enquadram na situação da alínea “b” do inciso II no caput deste artigo poderão ser objeto de reforma e, se não tiverem atingido os índices urbanísticos previstos, também, poderão ser objeto de ampliação, admitindo-se os afastamentos da edificação existente.

§ 3º Para os usos conformes poderá ser concedido alvará de reforma ou ampliação.

Art. 132. Para esclarecimento dos interessados na aplicação desta Lei, a Administração Municipal através do órgão competente, fornecerá Análise de Orientação Prévia – AOP, como etapa precedente à aprovação dos projetos de empreendimentos e/ou pedidos de licenciamento de atividades com validade de 90 (noventa) dias, contados da data da expedição das informações solicitadas, à data do protocolamento do pedido de licença para realização do Empreendimento e/ou Atividade que gerou a AOP.

Art. 133. A reforma e ampliação com acréscimo de área construída superior a 50% (cinquenta por cento) da área total construída da edificação preexistente será admitida desde que as novas partes atendam às disposições desta Lei.

Art. 134. Todo empreendimento e atividade a ser realizado no território do Município, inclusive obras públicas municipais, estaduais e federais, que configura o uso e a ocupação do solo será obrigatoriamente licenciado pelo órgão competente da Administração Municipal.

§ 1º Para o exercício de atividade, a licença somente será expedida quando o empreendimento onde ela deverá ser exercida estiver de acordo com a legislação em vigor.

§ 2º A licença para o exercício de atividade poderá ser requerida pelo interessado, isolada ou conjuntamente com o projeto do empreendimento onde ela se realizará.

§ 3º A aprovação de projeto de empreendimento, submetido ao exame do órgão competente da Administração Municipal, sem referência expressa às atividades correspondentes, não configura direito, prerrogativa ou privilégio, com respeito ao exercício de qualquer atividade, em razão do disposto neste artigo.

§ 4º Uma vez aprovada a atividade, que se realizará em determinado empreendimento, não será admitida qualquer alteração de uso, salvo se a substituição de atividade houver sido aprovada previamente pelo órgão competente da Administração Municipal.

§ 5º O licenciamento de atividades e empreendimentos somente será concedido se o imóvel onde será exercido ou implantado não possuir débitos de tributos municipais, mediante apresentação da respectiva certidão negativa.

Art. 135. Fica a Administração Municipal autorizada a utilizar com função extra-fiscal, as margens de flexibilidade prevista no Código Tributário Municipal, para efeito da imposição das normas desta Lei.

Art. 136. São isentas de licença as seguintes obras:

- a) pinturas externas e internas;
- b) passeios e muros de alinhamento de gradil;
- c) cercas, muros e arrimos ao longo de divisas de propriedades com terrenos de marinha ou a linha de preamar média, quando houver regular titulação junto à Secretaria do Patrimônio da União - SPU;
- d) reparos e revestimentos de fachadas e telhados que não impliquem na execução de lajes.

§ 1º A isenção de licença de que trata este artigo não implica em dispensa ao atendimento das normas estabelecidas nesta Lei, ficando a obra passível de verificação e fiscalização.

§ 2º Será fixado pela fiscalização prazo para a construção de muros de gradil e de passeios pelos proprietários de terrenos ainda não edificados, findo o qual a Prefeitura executará as obras, através de empresa vinculada a municipalidade, com a aplicação da multa prevista no Código de Obras, independentemente da cobrança da taxa de administração, correspondente a 30% (trinta por cento) do valor das obras.

Art. 137. Independem de apresentação de projetos os pedidos de licença para as seguintes obras:

- I - muro divisório com até 2,00m (dois metros) de altura que não implique na execução de obras de contenção;
- II - construção de caixa d'água, cobertura de vagas de estacionamento descoberto para veículos em edificações residenciais;
- III - guaritas, bilheterias e passagem coberta de acesso à edificação;
- IV - reparos gerais em imóvel, admitida, com responsabilidade técnica, a execução de lajes até o limite de 25,00m² (vinte e cinco metros quadrados) ou de 1,00m³ (um metro cúbico) de concreto armado;
- V - construção, reforma e/ou ampliação de empreendimento uniresidencial, devendo o pedido de licença ser instruído com o exigido no art. 120 desta Lei.

§ 1º As obras de que trata este artigo, deverão atender as disposições desta Lei e as do Código de Obras.

§ 2º A cobertura de vagas para estacionamento em empreendimentos multirresidenciais, somente será admitida com a aquiescência de 2/3 (dois terços) de proprietários, sendo imprescindível a Análise de Orientação Prévia – AOP por parte do órgão competente da Prefeitura.

§ 3º A construção de muro de gradil e guarita de acesso para as vias sem saída em empreendimentos de Urbanização Integrada será admitida, com a aquiescência de 2/3 (dois terços) dos proprietários, preservadas as características e destinação originais das áreas de uso comum do povo, sendo imprescindível a Análise de Orientação Prévia AOP, por parte do órgão competente da Prefeitura.

Art. 138. As áreas complementares integrantes da Quadra D do Loteamento Alto do Parque, denominadas Equipamentos Comunitários, Área Escolar e Área Verde/Lazer, bem como o Lote 1 da Quadra B do mesmo Loteamento passam a integrar o Parque da Cidade - Joventino Silva.

Art. 139. Aplicam-se as disposições estabelecidas para o art. 340 da Lei nº 7.400/08 também para as solicitações que se enquadrem no art. 341 da referida Lei.

Art. 140. A aprovação dos projetos de empreendimentos nos termos desta Lei não implica na dispensa das exigências às edificações ou quaisquer obras, que serão licenciadas em estrita obediência às normas específicas.

Art. 141. Quando houver solicitação de modificação de projeto de empreendimento que implique em substituição de licença e não tiverem suas obras iniciadas, o valor pago a título de taxa de licença será abatido no cálculo do novo Alvará.

Art. 142. Admitir-se-á mais de um empreendimento e/ou atividade num mesmo lote desde que sejam obedecidas todas as exigências estabelecidas nesta Lei para cada empreendimento e para cada atividade isoladamente e conjuntamente.

Art. 143. A elaboração do Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV não substitui a elaboração e aprovação do Estudo de Impacto Ambiental - EIA, quando requerido nos termos da legislação ambiental.

Art. 144. Para facilitar o conhecimento público, o órgão competente da Administração Municipal fará publicar a relação dos bens tombados pela IPHAN.

Art. 145. Os terrenos ou lotes não ocupados e existentes antes da vigência desta Lei, poderão ser utilizados com as dimensões de seu título, sendo observadas as demais disposições desta Lei.

Art. 146. A aplicação das normas específicas para aprovação de edificações e obras, será sempre precedida da análise de empreendimento em que ela importa, para atendimento dos critérios estabelecidos nesta Lei.

Art. 147. Os empreendimentos classificados como Urbanização Integrada de Interesse Social, existentes e concluídos sem expedição de licença até a entrada em vigor desta Lei e que tenham sido promovidos por entidades vinculadas às esferas de governo municipal, estadual ou federal, poderão ser regularizados mediante a concessão de Habite-se Especial, devendo, nesse sentido, solicitar à SUCOM sua regularização mediante apresentação da seguinte documentação:

I – documentos constantes do artigo 110 desta Lei;

II – Plano Geral de Urbanização, na escala apropriada, contendo a implantação do empreendimento e a subdivisão dos espaços destinados a:

- a) área privativa residencial;
- b) sistema viário implantado;
- c) equipamentos públicos, quando construídos informando sua vinculação;
- d) áreas verdes e de recreação;
- e) áreas remanescentes;
- f) áreas ocupadas por invasão;

III – memorial descritivo, contendo informações sobre o empreendimento em especial com relação aos quantitativos de unidades e áreas, assim como a tipologia habitacional.

§ 1º Para obtenção do Habite-se Especial de que trata o caput deste artigo, a entidade requerente deverá pagar na aprovação as respectivas taxas reduzidas a um percentual correspondente a 10% (dez por cento) do valor calculado.

§ 2º Os empreendimentos de que trata este artigo deverão sempre que possível atender aos percentuais estabelecidos para parcelamentos tipo L2 e não havendo disponibilidade de área no empreendimento em análise, admite-se a doação de áreas ocupadas por invasões no quantitativo necessário e que integrarão programas municipais de regularização fundiária.

§ 3º Será admitido que equipamentos públicos existentes e vinculados a outras esferas de governo sejam computados na reserva de áreas institucionais.

Art. 148. A implantação de hotéis de turismo transitoriamente fica sujeita às seguintes disposições:

I - entendem-se por hotéis de turismo aqueles empreendimentos hoteleiros onde se vinculam as unidades de hospedagem a pelo menos um dos seguintes equipamentos:

- a) complexos aquáticos ou esportivos, tais como conjunto de piscinas esportivas ou recreativas, ginásio de esportes,

campo de golfe, quadras de tênis, academia de tênis ou ginástica;

b) centro de convenções;

c) casa de espetáculos;

d) centros comerciais ou empresariais;

e) apart-hotéis onde os serviços devem ser operados pela mesma bandeira do hotel a que estiverem vinculados;

II - Os hotéis de turismo poderão ultrapassar o Coeficiente de Aproveitamento Máximo estabelecido para a zona em que pretende se implantar em até 50% (cinquenta por cento), utilizando-se para tanto dos instrumentos de política urbana da Outorga Onerosa ou TRANSCON, na forma da Lei;

III - Os hotéis de turismo a serem implantados na Área de Borda Marítima poderão ultrapassar o gabarito de altura das edificações previsto no Mapa 08A, anexo a esta Lei, em até 50% (cinquenta por cento) atendidas as seguintes restrições:

a) a altura do empreendimento não poderá causar nenhum sombreamento nas faixas de areia das praias próximas, no solstício de inverno, a partir das 11:00h (onze horas) pela manhã até às 13:00h (treze horas) pela tarde nos trechos 6, 7 e 8 e a partir das 9:00h (nove horas) pela manhã até às 15:00h (quinze horas) pela tarde nos trechos 9, 10, 11 e 12, devendo ser apresentado estudo de projeção das sombras, realizado sobre cartas solares, detalhado para todo o dia mencionado, quando da solicitação do licenciamento;

b) deverão atender aos recuos previstos na legislação urbanística para o gabarito estabelecido para o terreno em que se situa;

IV - o licenciamento de hotéis de turismo com base no disposto nesta Lei estará sujeito à Análise de Orientação Prévia - AOP e deverão ser apresentados estudos de sombreamento e de impacto de vizinhança, a serem analisados pelos órgãos competentes, de modo a serem estabelecidas as medidas mitigadoras para sua implantação.

§1º As áreas úteis destinadas às unidades de hospedagem e aos serviços inerentes à hotelaria que compõem os hotéis de turismo de que trata este artigo deverão representar no mínimo:

I – 50% (cinquenta por cento) da área computável no coeficiente do empreendimento em relação aos equipamentos referidos nas alíneas “a”, “b”, “c” e “d” do inciso I deste artigo;

II – 15% (quinze por cento) da área computável no coeficiente do empreendimento em relação aos equipamentos referidos na alínea “e” do inciso I deste artigo.

§2º Para os efeitos desta Lei, as faixas de areia a que se refere a alínea “a” do inciso III deste artigo deverão ter uma extensão mínima de 100m (cem metros).

§3º Os incentivos previstos no caput deste artigo vigorarão para as solicitações de licenciamento protocoladas no órgão competente até 30 de junho de 2013.

Art. 149. Nas Áreas Destinadas Preferencialmente à Hotelaria, indicadas no Mapa 08A, anexo a esta Lei, aplicam-se as seguintes disposições:

I - os coeficientes de aproveitamento para hotéis de turismo, conforme definido no inciso I do art. 148 desta Lei, poderão ser ampliados em até 50% (cinquenta por cento) em relação ao estabelecido como CAB ou CAM para a zona em que se situe, salvo na ZPR-2, onde o CAM poderá chegar a 3 (três);

II - não serão aplicados gabaritos máximos de altura das edificações para empreendimentos enquadrados como hotel de turismo conforme definido no inciso I do artigo anterior, devendo, entretanto, ser respeitado o limite de sombreamento sobre as faixas de areia das praias próximas no solstício de inverno a partir das 11:00h (onze horas) pela manhã até às 13:00h (treze horas) pela tarde nos trechos 6, 7 e 8 e a partir das 9:00h (nove horas) pela manhã até às 15:00h (quinze horas) pela tarde nos trechos 9, 10, 11 e 12, devendo ser apresentado estudo de projeção das sombras, realizado sobre cartas solares, detalhado para todo o dia mencionado, quando da solicitação do licenciamento.

§1º Aplica-se, no que couber, o disposto no artigo anterior.

§2º Os incentivos previstos no caput deste artigo vigorarão para as solicitações de licenciamento protocoladas no órgão competente até 30 de junho de 2013.

Art. 150. Fica alterado o Mapa 08, integrante da Lei 7.400/2008, acrescentando-se as Áreas Destinadas Preferencialmente à Hotelaria – ADPH numeradas de 3 a 10, conforme indicado no Mapa 08A, anexo a esta Lei.

Art. 151. Ficam acrescentados no Quadro 1 do Anexo 2 da Lei 7.400/2008 como Corredor Regional CDR as Avenidas Pinto de Aguiar, Atlântica com CAB 1,00 e CAM 2,50, Ulisses Guimarães com CAB 2,00 e CAM 2,50, as ruas Timbó e Umbuzeiros com CAB 2,00 e CAM 3,00, a Avenida Severino Filho e os trechos das ruas Capitão Melo, Missionário Otto Nelson e José Augusto Tourinho Dantas com CAB 2,00 e CAM 2,50.

Art. 152. Os artigos 181, 237, 238, 240, 255, 257, 263, 296, 297 e 299 da Lei 7.400/2008 passam a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 181.
.....

VI – Centro Administrativo Municipal, correspondente às áreas municipais localizadas em São Raimundo e Vale dos Barris destinadas a realização de um empreendimento com objetivo de concentrar toda a estrutura das organizações municipais através da efetivação de uma Parceria Público Privada – PPP.
.....

§ 3º Os lotes integrantes do Parque Tecnológico, referido no inciso II deste artigo, estarão sujeitos aos parâmetros da ZPR-4 e do CSM, conforme o caso, se não forem edificados até o final de 2013.

4º Os lotes integrantes do Parque Tecnológico que foram doados ao Estado da Bahia pelo Município serão revertidos ao patrimônio municipal, se não forem edificados até o final de 2013.”(NR)

“Art. 237.
.....

III – controle da altura das edificações nas primeiras quadras próximas ao mar, limitada pela possibilidade de sombreamento da praia nos solstícios de verão e inverno no período das 10:00h (dez horas) até às 14:00h (catorze horas) nos trechos 6, 7 e 8 e das 8:00h (oito horas) até às 16:00h (dezesesseis horas) nos trechos 9, 10, 11 e 12, resguardando a ventilação dos espaços interiores.
.....

.....”(NR)

“Art. 238.

§ 1º Na Orla Atlântica, nas primeiras quadras próximas ao mar, respeitado o limite máximo estabelecido no caput deste artigo, a altura das edificações na Área de Borda Marítima será limitada pela possibilidade de sombreamento das edificações sobre as faixas de areia das praias, mediante apresentação de estudo de projeção das sombras realizado sobre cartas solares, considerado o disposto no inciso III do art. 237 desta Lei.

§ 2º O sombreamento causado por edificações existentes, obstáculos geográficos e contenções nos limites das faixas de areia das praias deverá ser considerado como atenuante e apresentado junto ao estudo referido no parágrafo anterior.
.....”(NR)

“Art. 240. Nos terrenos inseridos na Área de Borda Marítima onde tenha ocorrido majoração do gabarito de altura das edificações em relação ao definido na Lei nº 6.586/2004, caberá a cobrança de contrapartida, nos termos dos artigos 85, 86 e 87 da Lei Orgânica do Município de Salvador, pela permissividade criada por esta Lei.”(NR)

“Art. 255.

§ 1º

II - para usos residenciais em qualquer Zona de Uso e nos Corredores de Usos Diversificados e para usos comerciais e de serviços nos Centros e Subcentros Municipais e nos Corredores de Usos Diversificados, conforme o Quadro 01 do Anexo 2 e o Mapa 02 do Anexo 3, integrantes desta Lei.

§ 2º Na Área de Borda Marítima, representada no Mapa 08 do Anexo 03 desta Lei, a utilização de potencial adicional construtivo até o limite correspondente ao Coeficiente de Aproveitamento Máximo – CAM, poderá ser exercido mediante a Outorga Onerosa do Direito de Construir, ou substituída por TRANSCON cuja doação da área sobre a qual incide o referido instrumento de política urbana tenha ocorrido anteriormente a 31 de dezembro de 2007.

.....”(NR)

“Art. 257.

§ 1º O valor mínimo unitário para o pagamento da outorga onerosa de que trata o caput deste artigo deverá ser 25% (vinte e cinco por cento) superior ao maior valor estabelecido entre os Valores Unitários Padrão - VUP vigentes no município.

.....”(NR)

“Art. 263.

II - para usos residenciais em qualquer Zona de Uso e nos Corredores de Usos Diversificados e para usos comerciais e de serviços nos Centros e Subcentros Municipais e nos Corredores de Usos Diversificados, conforme o Quadro 01 do Anexo 2 e o Mapa 02 do Anexo 3, integrantes desta Lei.

§ 2º Fica assegurado aos titulares de TRANSCON, o direito de utilização do referido instrumento integralmente em terreno receptor situado em qualquer Zona de Uso ou Corredor de Uso Diversificado desde que a doação da área

sobre a qual incide o referido instrumento de política urbana tenha ocorrido anteriormente a 31 de dezembro de 2007.

.....”(NR)

“Art. 296 - Fica criado o Conselho Municipal de Salvador, órgão colegiado permanente, de caráter consultivo, composto por representantes do Poder Público e da sociedade civil, tendo por objetivos:

I - promover a participação organizada da sociedade no processo de planejamento e gestão do Município e da sua área de influência, opinando quanto à formulação e à implementação das políticas municipais de desenvolvimento;

II – orientar o Executivo Municipal para que sempre as diretrizes e normas orientadoras da ação municipal estejam adequadas às necessidades da coletividade;

III - propiciar respaldo político às decisões e diretrizes do Planejamento e Gestão Municipal;

IV – avaliar a compatibilidade e a coerência das normas que regulam a atuação do Poder Público Municipal com as orientações do Plano Diretor;

V – opinar quanto a integração das políticas específicas e setoriais na área do desenvolvimento urbano, particularmente as de planejamento e gestão do uso do solo, habitação, saneamento ambiental e mobilidade urbana.

Parágrafo único. O Conselho Municipal de Salvador é parte integrante dos Sistemas Nacional e Estadual de Desenvolvimento Urbano.” (NR)

“Art. 297. O Conselho Municipal de Salvador será opinativo e contribuirá para a fiscalização nas matérias relativas ao planejamento e gestão do uso do solo, habitação, saneamento ambiental e mobilidade urbana, e consultivo nas demais matérias que afetam o desenvolvimento urbano, competindo-lhe:

I - emitir resoluções, orientações e recomendações sobre a aplicação desta Lei e dos demais atos normativos relacionados ao desenvolvimento urbano;

II - recomendar a atualização, complementação, modificação e revisão do Plano Diretor;

III - acompanhar e avaliar os resultados da implementação do Plano Diretor, mediante o sistema de acompanhamento e controle;

IV – opinar sobre estudos e proposições que lhe sejam submetidos pelo Executivo Municipal;

V – assessorar o Poder Executivo no encaminhamento de soluções para os grandes conflitos urbanos da Cidade, do seu desenvolvimento e da sua população;

VI – participar de audiências públicas convocadas sobre matérias relacionadas à Política Urbana e dos debates que se realizem sobre o Plano Diretor;

VII - pronunciar-se sobre omissões e conflitos na aplicação da legislação urbanística municipal que lhe forem submetidos;

VIII - acompanhar a execução de planos e projetos de interesse do desenvolvimento urbano, inclusive os planos setoriais;

IX – tomar conhecimento e opinar sobre a proposta orçamentária do Plano Plurianual, PPA, e da Lei de Diretrizes Orçamentárias, LDO, especialmente acerca da sua compatibilidade com as diretrizes do Plano Diretor, antes do seu envio ao Legislativo Municipal;

X - apreciar e emitir parecer sobre as propostas de iniciativa popular de Projeto de Lei e de planos, programas e projetos de desenvolvimento urbano;

XI - promover debates públicos com as organizações espontâneas da população, especialmente as associações representativas de bairro, para conhecer suas demandas;

XII - participar dos debates sobre o Orçamento Participativo;

XIII - sugerir aos órgãos integrantes do Sistema Municipal de Planejamento e Gestão, a elaboração de estudos sobre questões que considerar relevantes, bem como a realização de programas de capacitação dos Conselheiros;

XIV - instituir câmaras temáticas e grupos de trabalho, permanentes ou extraordinários, sobre temas pertinentes à Política Urbana;

XV - manter registro próprio e sistemático de seu funcionamento em atas, dando-lhes publicidade;

XVI - elaborar seu regimento interno.

§ 1º A atuação do Conselho Municipal de Salvador será auxiliada pelos relatórios da Ouvidoria Geral do Município.

§ 2º As deliberações do Conselho Municipal de Salvador deverão estar articuladas com as deliberações dos demais Conselhos, buscando a integração entre as diversas políticas afins, em especial as de planejamento e gestão do uso do solo, habitação, saneamento ambiental e mobilidade urbana, nos âmbitos municipal e regional.

§ 3º O Regimento Interno do Conselho Municipal de Salvador será aprovado por Resolução em até 180 (cento e oitenta) dias após a sua instalação.

§ 4º O Poder Executivo Municipal garantirá suporte técnico e operacional exclusivo necessário ao pleno e regular funcionamento do Conselho Municipal de Salvador, o qual passará a constituir uma unidade orçamentária.”(NR)

“Art.299. O Conselho Municipal de Salvador será constituído por representantes do Poder Público e da sociedade civil, de acordo com a seguinte especificação:

I - 7 (sete) representantes do Poder Público Municipal, sendo:

a) 2 (dois) de órgão ou entidade responsável pelo planejamento e gestão do uso do solo;

b) 1 (um) do órgão ou entidade responsável pela habitação;

c) 1 (um) dos órgãos ou entidades responsáveis pela mobilidade urbana;

d)1 (um) do órgão ou entidade responsável pela gestão ambiental;

e)1 (um) representante de órgão estadual vinculado à política de desenvolvimento urbano e à gestão metropolitana;

f)1 (um) representante de órgãos federais ao patrimônio público;

II - 9 (nove) representantes de entidades da sociedade civil que incluam assuntos de interesse da Política Urbana entre suas finalidades institucionais, assim distribuídos:

a) 1(um) representante de movimentos sociais e populares;

b) 4 (quatro) representantes de entidades empresariais;

c) 1 (um) representante de entidades sindicais;

d) 2 (dois) representantes de entidades profissionais, acadêmicas e de pesquisa;

e) 1 (um) representante de Organizações Não-Governamentais, ONG.

§1º O Conselho Municipal de Salvador será presidido pelo titular do órgão municipal responsável pelo planejamento e gestão do uso do solo.

§2º Os membros titulares do Conselho Municipal de Salvador, na sua ausência, serão representados pelos seus suplentes.

§3º O mandato dos membros titulares e suplentes das entidades representadas no Conselho Municipal de Salvador será de 2 (dois) anos.

§4º Os membros das entidades representadas no Conselho Municipal de Salvador, titulares e suplentes, serão os dirigentes dos órgãos e entidades que compõem o Conselho.

§5º Na composição do Conselho Municipal de Salvador, sempre que possível, deverá ser procurado o equilíbrio na representação entre homens e mulheres, bem como na representação étnico-racial.

§6º. Poderão ser convidados a participar das reuniões do Conselho Municipal de Salvador como observadores, com direito a voz, personalidades e representantes de órgãos e entidades públicas e privadas, bem como técnicos de notório saber, sempre que da pauta constar tema de sua área de atuação, a critério dos titulares do conselho. “(NR)

Art. 153. Fica acrescentado na Tabela 1 do Anexo 2 da Lei 7.400/2008 a Zona de Uso Especial - ZUE VI – Centro Administrativo Municipal com Coeficiente de Aproveitamento Básico CAB igual a 3 e sem a possibilidade de utilização de CAM.

Art. 154. Ficam alterados os seguintes Coeficientes de Aproveitamento Máximo – CAM constantes do Quadro 1 do Anexo 2 da Lei 7.400/2.008:

I – o do Corredor Regional da Avenida Silveira Martins CDR – 5 passa a ser 2,5 (dois e meio);

II – o da Zona de Uso Especial – ZUE 2 – Parque Tecnológico passa a ser 3,0 (três).

Art. 155. Fica revogado o inciso VII do art. 242 da Lei 7.400/2008, suprimido da condição de Parque Urbano o Parque Ecológico do Vale do Encantado, integrante da categoria de Espaços Abertos de Recreação e Lazer no Sistema de Áreas de Valor Ambiental – SAVAM.

Art. 156. Fica alterado o Mapa 2 – Zoneamento da Lei 7.400/2008, conforme indicado no Mapa 02A anexo.

Art. 157. Ficam substituídos os Mapas 04 e 05, integrantes da Lei 7.400/2008 pelos Mapas 04A e 05A anexos a esta Lei.

Art. 158. Fica alterado o Mapa 7 – Sistema de Áreas de Valor Ambiental e Cultural - SAVAM da Lei 7.400/2008 conforme indicado no Mapa 07A anexo.

Art. 159. Fica alterado o Mapa 8 – Gabarito de Altura das Edificações da Lei 7.400/2008 conforme indicado no Mapa 08A anexo.

Art. 160. Ficam alterados os artigos 2º, 4º, 5º e 6º da Lei 6.916 de 29 de dezembro de 2005, que passam a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 2º Compete ao Conselho Municipal do Meio Ambiente – COMAM:

I – propor ao Poder Executivo devidamente autorizado pelo Poder Legislativo o estabelecimento de normas, padrões e critérios de avaliação, controle, manutenção, recuperação e melhoria da qualidade de meio ambiente do município, obedecidas as legislações estadual e federal;

II – propor ao Poder Executivo as condições para a defesa e a ocupação de áreas, sítios ou zonas do município, de acordo com a legislação urbanística e ambiental em vigor;

III – propor ao Poder Executivo normas e critérios para o licenciamento e para a elaboração de estudos ambientais de empreendimentos e atividades que ocasionem um impacto ambiental local;

IV - promover estudos com vistas ao controle, à prevenção e a correção da poluição ambiental;

V – decidir, em grau de recurso, como última instância administrativa, sobre licenciamento ambiental e as penalidades administrativas decorrentes de infrações ambientais aplicadas pelo poder público municipal;

VI - estimular a participação da comunidade no processo de preservação, conservação, recuperação e melhoria da qualidade ambiental, através de ações de educação ambiental e de campanhas institucionais de defesa ao meio ambiente;

VII – acompanhar a implementação do Plano Municipal do Meio Ambiente, sugerindo, quando for o caso, medidas para melhoria da qualidade ambiental;

VIII - promover a integração das ações ambientais desenvolvidas pelos diversos órgãos e entidades do Município e, quando for o caso, do Estado, da União e da iniciativa privada;

IX – oferecer contribuições ao aperfeiçoamento da legislação ambiental municipal;

X - apresentar sugestões para revisão e reformulação do PDDU no que concerne às questões ambientais;

XI – avaliar e deliberar acerca de matérias diversas submetidas à sua apreciação bem como decidir sobre a

imposição de penalidades em processos administrativos que lhe sejam encaminhados pela Superintendência do Meio Ambiente do Município, a critério desta Autarquia Municipal;

XII – elaborar e aprovar o seu Regimento Interno.”(NR)

“Art. 4º O COMAM terá a seguinte composição:

I – 7 (sete) representantes do Poder Público;

II – 7 (sete) representantes de entidades representativas dos empregados e da Sociedade Civil;

III – 7 (sete) representantes de entidades representativas do setor patronal.

§1º Poderão participar das reuniões do COMAM nos termos do regulamento, com direito a voz, mas sem direito a voto, representantes do Poder Público Federal, Estadual e Municipal.

§ 2º Caberá ao Prefeito indicar através de Decreto as entidades que constituirão o Conselho Municipal de Meio Ambiente - COMAM, na composição de que trata o caput deste artigo.

§3º Cada representação do COMAM deverá contar com um membro titular e um suplente.

§4º Os membros das entidades representadas no COMAM e seus suplentes terão mandatos de 02 (dois) anos.

§5º Os conselheiros dos representantes referidos nos incisos II e III do caput deste artigo não poderão permanecer por mais de 2 (dois) mandatos consecutivos como membros do COMAM.”(NR)

“Art. 5º O COMAM será presidido pelo titular da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano, Habitação e Meio Ambiente - SEDHAM.” (NR)

“Art. 6º A Superintendência do Meio Ambiente – SMA, autarquia vinculada à SEDHAM, funcionará como Secretaria Executiva do COMAM.”(NR)

Art. 161. Ficam alterados os artigos 4º, 6º, 7º, 9º, 10, 14, 16, 21, 22, 23, 24, 26 e 27da Lei nº 6.975, de 26 de janeiro de 2006 - Lei de Parcerias Público–Privadas, os caput, parágrafos, incisos e alíneas, conforme redação abaixo, e acrescidos, à aludida Lei, os artigos 28, 29 e 30.

“Art. 4º

§1º
.....

IV - infraestrutura e mobilidade urbana;

§ 2º As intervenções urbanas objeto de contratos de parceria público-privada deverão priorizar, ainda:

I – as zonas específicas de interesse social (ZEIS);

II – as áreas situadas em poligonais que definam operações urbanas, nos termos da Lei;

III - os espaços socialmente degradados, inclusive os de interesse do patrimônio histórico-cultural local, neste caso observada a legislação e a ação fiscalizadora federal e estadual;

IV – as áreas de interesse para o incremento ou desenvolvimento do turismo;

V – as áreas de renovação urbana;

VI – as áreas carentes de melhoria do sistema viário, transporte e mobilidade urbanos;

VII – a zonas portuárias, inclusive retroáreas e áreas de influência;

VIII – as áreas identificadas no Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano como carentes de infraestrutura ou de serviços públicos urbanos, observados os objetivos e diretrizes nele definidos.”(NR)

“Art. 6º.....
.....

III - ao prazo de vigência, compatível com a amortização dos investimentos realizados, quando for o caso, limitado a 35 (trinta e cinco) anos, podendo ser ampliado no caso de realização de novos investimentos, ou caso ocorra fato que a justifique.
.....

VII - ao compartilhamento com a Administração Pública, dos ganhos econômicos efetivos do parceiro privado decorrentes da redução do risco de crédito dos financiamentos utilizados pelo parceiro privado.
.....

.....”(NR)

“Art. 7º O preço da concessão ou outorga onerosa a ser paga pelo licitante vencedor poderá ser satisfeito por meio de:

I – moeda corrente;

II – cessão de créditos contra o Município de Salvador, devidamente reconhecidos;

III – cessão de direitos derivados de instrumentos de política de desenvolvimento urbano outorgados pelo Município.

.....” (NR)

“Art. 9º.....

IV - transferência de bens móveis e imóveis;”(NR)

“Art. 10. São obrigações do contratado na parceria público-privada:

III – no caso de percepção de contraprestação, submeter ao parceiro público as demonstrações de resultado;

IV – submeter-se à fiscalização da Administração Pública, facultando o livre acesso dos agentes públicos às instalações, informações e documentos relativos ao contrato;

§1º À Administração Pública compete declarar de utilidade pública área, local ou bem que sejam adequados ao desenvolvimento de atividades inerentes, acessórias ou complementares ao objeto do contrato de parceria público-privada e à implantação de projeto associado, bem como promover diretamente a sua desapropriação, ou o depósito para emissão de posse, podendo o contratado assumir, neste caso, os ônus e encargos decorrentes da liquidação e pagamento das indenizações.

§2º Na hipótese de imissão de posse sem a concordância do proprietário do imóvel a ser desapropriado, o ônus da demanda judicial, inclusive precatório, caberá sempre ao poder público.”(NR)

“Art.14.....

§ 3º O limite previsto no caput deste artigo não se aplica quando a parcela de responsabilidade do Município for satisfeita com instrumentos de política urbanos, tais como outorga onerosa e/ou transferência do direito de construir.”(NR)

“Art. 16. Fica o Município do Salvador autorizado a participar do Fundo Garantidor das Concessões e Parcerias Público-Privadas Urbanísticas de Salvador – FGP SALVADOR, que terá por finalidade prestar garantia de pagamento de obrigações pecuniárias assumidas pelos parceiros públicos municipais perante terceiros decorrentes de concessões de serviços públicos urbanos patrocinados ou administrativos, em virtude de parcerias público-privadas, e remunerações ou contrapartidas derivadas de outorgas de concessão de direito de superfície, vinculada à construção de imóveis para uso da administrativa pública.

§ 1º O FGP SALVADOR terá natureza privada e patrimônio próprio, separado do patrimônio dos cotistas, e sujeito a direitos e obrigações próprios, e será formado pelo aporte de bens e direitos realizado pelos cotistas, por meio da integralização de cotas e pelos rendimentos obtidos com sua administração.

§ 2º A integralização das cotas pelo Município poderá ser realizada em dinheiro, títulos ou créditos derivados da dívida pública, bens imóveis e direitos relativos à outorga onerosa do direito de construir.

§ 3º O FGP SALVADOR responderá por suas obrigações com os bens e direitos integrantes de seu patrimônio, não respondendo os cotistas por qualquer obrigação do Fundo, salvo pela integralização das cotas que subscreverem. "(NR)

"Art. 21. O FGP SALVADOR será criado, administrado, gerido e representado judicial e extrajudicialmente por instituição financeira controlada, direta ou indiretamente, pelo Poder Público, e ter o estatuto e regulamento aprovados em assembléia dos cotistas.

Parágrafo único. A representação do Município na assembléia dos cotistas dar-se-á por indicação do titular do Poder Executivo, nos termos da Lei Orgânica Municipal."(NR)

"Art. 22. A política de concessão de garantias, inclusive no que se refere à relação entre ativos e passivos do Fundo, será estabelecida no estatuto do FGP SALVADOR, sendo vedada a concessão de garantia cujo valor presente líquido, somado ao das garantias anteriormente prestadas e demais obrigações, supere o ativo total do FGP SALVADOR.

§ 1º As garantias e aportes do FGP SALVADOR serão prestadas proporcionalmente ao valor da participação de cada cotista, na forma aprovada pela assembléia dos cotistas, e compreenderão as seguintes modalidades:

I - fiança, sem benefício de ordem para o fiador;

II penhor de bens móveis ou de direitos integrantes do patrimônio do FGP SALVADOR, sem transferência da posse da coisa empenhada antes da execução da garantia;

III - hipoteca de bens imóveis do patrimônio do FGP SALVADOR;

IV - alienação fiduciária, permanecendo a posse direta dos bens com o FGP SALVADOR ou com agente fiduciário por ele contratado antes da execução da garantia;

V - outros contratos que produzam efeito de garantia, desde que não transfiram a titularidade ou posse direta dos bens ao parceiro privado antes da execução da garantia;

VI - garantia, real ou pessoal, vinculada a um patrimônio de afetação constituído em decorrência da separação de bens e direitos pertencentes ao FGP SALVADOR.

§ 2º O FGP SALVADOR poderá prestar contragarantias a seguradoras, instituições financeiras e organismos internacionais que garantirem o cumprimento das obrigações pecuniárias dos cotistas em contratos de parceria público-privadas.

§ 3º A quitação pelo parceiro público de cada parcela de débito garantido pelo FGP SALVADOR importará exoneração proporcional da garantia.

§ 4º No caso de crédito líquido e certo, constante de título exigível aceito e não pago pelo parceiro público, a garantia poderá ser acionada pelo parceiro privado a partir do 45º (quadragésimo quinto) dia do seu vencimento.

§ 5º O parceiro privado credor ou a instituição financeira credora poderá acionar a garantia relativa a débitos constantes de faturas ou instrumentos formais de cobrança emitidos e ainda não aceitos pelo parceiro público, desde que, transcorridos mais de 90 (noventa) dias de seu vencimento, não tenha havido sua rejeição expressa por ato motivado.

§ 6º A quitação de débito pelo FGP SALVADOR importará sua sub-rogação nos direitos da entidade credora.

§ 7º Em caso de inadimplemento, os bens e direitos integrantes do patrimônio do FGP SALVADOR poderão ser objeto de constrição judicial e alienação para satisfazer as obrigações garantidas.”(NR)

“Art. 23. O FGP SALVADOR não pagará rendimentos a seus cotistas, assegurando-se a qualquer deles o direito de requerer o resgate total ou parcial de suas cotas, correspondente ao patrimônio ainda não utilizado para a concessão de garantias, fazendo-se a liquidação com base na situação patrimonial do Fundo.”(NR)

“Art. 24. A dissolução do FGP SALVADOR, deliberada pela assembléia dos cotistas, ficará condicionada à prévia quitação da totalidade dos débitos garantidos ou liberação das garantias pelos credores.

Parágrafo único. Dissolvido o FGP SALVADOR, o seu patrimônio será rateado entre os cotistas, com base na situação patrimonial à data da dissolução.”(NR)

“Art. 26. É facultada a constituição de patrimônio de afetação que não se comunicará com o restante do patrimônio do FGP Salvador, ficando vinculado exclusivamente à garantia em virtude da qual tiver sido constituído, não podendo ser objeto de penhora, arresto, sequestro, busca e apreensão ou qualquer ato de constrição judicial decorrente de outras obrigações do FGP Salvador.

Parágrafo único. A constituição do patrimônio de afetação será feita por registro em Cartório de Registro de Títulos e Documentos ou, no caso de bem imóvel, no Cartório de Registro Imobiliário competente.”(NR)

“Art. 27. Cada Secretaria ou órgão interessado em desenvolver contrato de parceria público-privada encaminhará ao Conselho Gestor os estudos fundamentados, nos termos e prazos previstos em regulamento, ficando responsável nas fases subsequentes, pelos processos de licitação, contratação e acompanhamento da execução da parceria.

§ 1º O Poder Executivo poderá realizar concursos, publicar edital de chamamento de profissionais liberais ou pessoas jurídicas interessadas em apresentar projetos, estudos, levantamentos e investigações que subsidiem a modelagem da concessão de obras e serviços públicos urbanos, os quais serão remunerados pelo licitante vencedor, na forma do art. 21 da Lei Federal nº 8.987, de 13 de fevereiro de 1995.

§ 2º Qualquer pessoa física ou jurídica poderá obter, do Poder Público, autorização para apresentar, a seu custo exclusivo, estudos e projetos visando à realização de concessão de obras públicas e de serviços públicos urbanos, os quais, se aproveitados, serão remunerados pelo licitante vencedor, consoante o art. 21 da Lei Federal nº 8.987, de 13 de fevereiro de 1995.”(NR)

“Art. 28. Fica criada, na estrutura da Secretaria Municipal da Fazenda, a Coordenadoria Executiva do Programa de Parcerias Público-Privadas do Município do Salvador, cuja competência será definida em ato específico do Executivo Municipal.”(NR)

“Art. 29. Fica o Executivo Municipal, através de licitação, autorizado a contratar a execução de obras e serviços mediante o pagamento através de dação em pagamento de bens imóveis do Município, conforme avaliação oficial do preço de mercado, ou ainda, através de constituição de crédito a ser satisfeito unicamente mediante compensação com créditos tributários próprios ou de terceiros.”(NR)

“Art. 30. Fica o Executivo Municipal autorizado a contratar, nas condições e limites da presente Lei, a concessão das obras e serviços públicos urbanos para implantação e operação da via expressa denominada Linha Viva, suas interligações, conexões ou extensões.”(NR)

Art. 162. Ato do Executivo Municipal poderá determinar elementos complementares a serem encaminhados junto a cada pedido de licença para realização de atividade, além dos definidos nesta Lei.

Art. 163. Os casos omissos deverão ser objeto de análise e parecer pelo órgão de planejamento da Administração Municipal.

Art. 164. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Art. 165. Ficam revogadas as disposições em contrário, em especial a Lei nº. 3377/84 e suas alterações.

Sala das Sessões, em 29 de dezembro de 2011.

Pedro Godinho
Presidente

Carlos Muniz
1º Secretário

Moisés Rocha
2º Secretário

