

EXECUTIVO

LEIS

LEI Nº 8.378 / 2012

Publicada no DOM de 21.12.2012
República por ter saído incompleta

Dispõe sobre a alteração do Zoneamento previsto na Lei 7.400/2008 – PDDU, promove incentivos à implantação de hotéis de turismo 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

Art. 1º Fica alterado o Mapa 2 – Zoneamento e o Quadro 1 do Anexo 2 da Lei 7.400/2008, modificando-se ou estendendo-se as Zonas ZPR – 5, Centro Municipal Tradicional – CMT; o Corredor Supramunicipal CDS da Avenida Tamburugi; os Corredores Municipais CDM da Av. Mario Leal Ferreira e da Avenida Garibaldi; e o Corredor Local CDL da Alameda das Cajazeiras, acrescentando-se como Corredor Municipal CDM as Avenidas São Rafael, Pinto de Aguiar e Atlântica com CAB 1,00 e CAM 2,50; como Corredor Regional CDR a Avenida 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 e Missionário Otto Nelson com CAB 2,00 e CAM 2,50, alterando-se o CDO – Corredor Especial de Orla Marítima - Orla Atlântica no mesmo trecho.

Art. 2º A implantação de hotéis de turismo, transitoriamente, fica sujeita às seguintes disposições:

I - entende-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 no quadro 1 do Anexo 2 da Lei 7.400/2008 para a zona em que pretende se implantar em até 50% (cinquenta por cento), utilizando-se para tanto dos instrumentos de política urbana;

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 à Lei 7.400/2008, 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;

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:

a) 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;

b) 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. 3º Nas Áreas Destinadas Preferencialmente à Hotelaria, indicadas no Mapa 08A, anexo à Lei 7.400/2008, aplicam-se as seguintes disposições:

I - os coeficientes de aproveitamento para hotéis de turismo, conforme definido no inciso I do art. 3º desta Lei, poderão ser ampliados em até 50% (cinquenta por cento) em relação ao estabelecido no quadro 1 do Anexo 2 da Lei 7.400/2008 como CAB ou CAM para a zona em que se situe, salvo na ZPR-2, onde o CAM poderá chegar a 03 (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 10:00h (dez horas) pela manhã; até às 14:00h (quatorze 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. 4º Os artigos 172, 175, 181, 237, 238, 240, 255, 263, 296, 297 e 299 da Lei 7.400/2008 passam a vigorar com a seguinte redação:

"Art.172.....

Parágrafo único. O potencial construtivo dos terrenos inseridos no Centro Municipal Tradicional – CMT, até a institucionalização do Plano Urbanístico de que trata o inciso III deste artigo, será definido pelo Gabarito previsto para o local, salvo onde o mesmo for liberado, quando os coeficientes de aproveitamento básico e máximo serão 1,5 (um e meio) e 03 (três), respectivamente". (NR)

"Art.175.....

XIII – Subcentro Municipal de Lobato – SM -13."(NR)

"Art.181.....

II - Parque Tecnológico, zona destinada à produção limpa de bens e serviços de alta tecnologia e valor agregado, envolvendo atividades de pesquisa e desenvolvimento, ensino, manufatura de produtos, institucionais, universidade, à implantação de usos de comércio, e serviços, assim como usos residenciais, potencializando sua localização estratégica em relação aos corredores de transporte e tráfego e ao terminal de transporte aeroviário.

VI – Centro Administrativo Municipal, correspondente às áreas municipais localizadas em São Raimundo e Vale dos Barris, destinadas à realização, no todo ou em parte, de um empreendimento, com objetivo de concentrar toda a estrutura das organizações municipais através da efetivação de uma obra pública, concessão ou Parceria Público Privada – PPP.

VII - Hospital Naval/Comando do 2º Distrito Naval, correspondente às áreas federais localizadas no Comércio hoje destinadas ao hospital da marinha, e que podem vir a ser objeto de realização de empreendimento multiuso, a ser incorporado no Plano Diretor, a ser realizado pela Prefeitura para a área, nos termos do inciso II do art. 182 desta Lei.

§ 3º O 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 O 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 as 14:00h (quatorze horas), nos trechos 6, 7 e 8; e das 8:00h (oito horas) até as 16:00h (dezesseis 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 e não residenciais em qualquer Zona de Uso e nos Corredores de Usos Diversificados, conforme o Quadro 01 do Anexo 2 e o Mapa 02A do Anexo 3, integrantes desta Lei.

....."(NR)

*Art.263.....

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

.....*(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 à 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;

XVII - 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 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;

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

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

IV - 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) representantes de movimentos sociais e populares;

b) 4 (quatro) representantes de entidades empresariais;

c) 1 (um) representantes de entidades sindicais;

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

e) 1 (um) representantes 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 dois anos.

§4º Os membros das entidades representadas no Conselho de 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 públicos e privados, 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. 5º Ficam suprimidos do Quadro 1 do Anexo 2 da Lei 7.400, de 20 de fevereiro de 2008, o CAB e o CAM estabelecidos para o Centro Municipal Tradicional.

Art. 6º Ficam acrescentadas, no Quadro 1 do Anexo 2 da Lei 7.400/2008, as Zonas de Uso Especial – ZUE VI – Centro Administrativo Municipal e ZUE VII – Hospital Naval/Comando do 2º Distrito Naval, com Coeficiente de Aproveitamento Básico CAB igual a 3, e sem a possibilidade de utilização de CAM; e o Subcentro Municipal de Lobato com Coeficiente de Aproveitamento Básico CAB igual a 1,5 e Coeficiente de Aproveitamento Máximo CAM igual a 2,0.

Art. 7º Fica alterado o Coeficiente de Aproveitamento Máximo – CAM, estabelecido no Quadro 1 do Anexo 2 da Lei 7.400/2008, para a Zona de Uso Especial – ZUE 2 – Parque Tecnológico, que passa a ser 3,0, e para o Corredor Regional da Avenida Silveira Martins CDR – 5, que passa a ser 2,5.

Art. 8º Fica alterado o Mapa 2 – Zoneamento da Lei 7.400/2008, conforme indicado no Mapa 02A anexo.

Art. 9º Ficam substituídos os Mapas 04 e 05, integrantes da Lei nº 7.400/2008, pelos Mapas 04A e 05A anexos a esta Lei.

Art. 10. 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. 11. Fica alterado o Mapa 8 – Gabarito de Altura das Edificações da Lei 7.400/2008, conforme indicado no Mapa 08A anexo.

Art. 12. Na Área de Borda Marítima, a Quota de Conforto das unidades imobiliárias integrantes de empreendimentos que se utilizarem de adicional de potencial construtivo, através de instrumento de política urbana, será no mínimo de 13,00m² (treze metros quadrados) por habitante, calculada de acordo com os parâmetros dimensionais, estabelecidos no Código de Obras do Município.

Art. 13. 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 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 à 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 ambientais;

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 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. 14. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Art. 15. Revogam-se as disposições em contrário.

GABINETE DO PREFEITO MUNICIPAL DO SALVADOR, em 20 de dezembro de 2012

JOÃO HENRIQUE
Prefeito

GERALDO DIAS ABBEUSEN
Chefe da Casa Civil

OSCAR ALVES TORRES
Secretário Municipal da Fazenda,
em exercício

OSCAR ALVES TORRES
Secretário Municipal de Planejamento,
Tecnologia e Gestão

MARCELO GONÇALVES DE ABREU
Secretário Municipal de Serviços Públicos e
Prevenção à Violência

JOSÉ LUIZ SANTOS COSTA
Secretário Municipal dos Transportes
Urbanos e Infraestrutura

JOÃO CARLOS BACELAR BATISTA
Secretário Municipal da Educação, Cultura,
Esporte e Lazer

TATIANA MARIA PARAÍSO
Secretária Municipal da Saúde

ANDRÉ NASCIMENTO CURVELLO
Secretário Municipal de Comunicação

PAULO SÉRGIO DAMASCENO SILVA
Secretário Municipal de Desenvolvimento
Urbano, Habitação e Meio Ambiente

AILTON DOS SANTOS FERREIRA
Secretário Municipal da Reparação

VIRGINIA MARIA MAIA BAPTISTA
Secretária Municipal do Trabalho, Assistência Social e Direitos do Cidadão





