CÂMARA MUNICIPAL DE SALVADOR

RELATÓRIO DA 2ª AUDIÊNCIA PÚBLICA SOBRE A LEI DE ORDENAMENTO DO USO E DA OCUPAÇÃO DO SOLO - LOUOS

TÍTULO IV - PARCELAMENTO E URBANIZAÇÃO DO SOLO
TÍTULO V - OCUPAÇÃO DO SOLO

SALVADOR - 2016

CÂMARA MUNICIPAL DE SALVADOR

RELATÓRIO DA 2ª AUDIÊNCIA PÚBLICA SOBRE A LEI DE ORDENAMENTO DO USO E DA OCUPAÇÃO DO SOLO - LOUOS

Breve apresentação:

O presente relatório registra o processo da 2ª Audiência Pública da LOUOS, visando democratizar, colher subsídios, debater, rever, discutir, informar, dar transparência e analisar o Projeto de Lei nº 190/2016 que "dispõe sobre o Ordenamento do Uso e da Ocupação do Solo no Município de Salvador e dá outras providências" e dele constam os seguintes conteúdos, sob a forma de documentos anexos:

Anexo I - Cópia do Edital de convocação, contendo Regimento das audiências e procedimentos aplicáveis;

Anexo II - Cópia do Roteiro Geral das audiências públicas;

Anexo III - Cópia do Cronograma de audiências públicas;

Anexo IV - Lista de presença dos participantes;

Anexo V - Cópia da Minuta da Ata da 2ª audiência;

Comissão Técnica da Câmara: Lídia M. L. Santana - Coordenadora

Ivanise Pimentel Melo

Mário Nunes Marcelino da Silva

CÂMARA MUNICIPAL DE SALVADOR

RELATÓRIO DA 2ª AUDIÊNCIA PÚBLICA SOBRE A LEI DE ORDENAMENTO DO USO E DA OCUPAÇÃO DO SOLO - LOUOS

- Introdução

O presente relatório visa registrar as discussões e debates ocorridos na segunda Audiência Pública, conforme roteiro e cronograma anexos, realizada no auditório do Centro de Cultura da Câmara Municipal, localizado na Praça Thomé de Souza, Centro, realizada às 8:30hs, do dia 14/07/2016.

- Andamento dos trabalhos

Com o objetivo de aproximar a população e aprofundar as discussões de seu conteúdo, bem como oportunizar a participação de instituições públicas e privadas, entidades empresariais, organizações não governamentais, associações representativas dos vários segmentos, da sociedade civil e demais interessados a audiência fora marcada para ocorrer no período entre às 8h30 e 13h00, conforme Edital de Convocação publicado no DOL do dia 30/06/2016, e retificado no dia 01/07/2016, no Centro de Cultura da Câmara Municipal de Salvador.

Assim, aconteceu, então, a segunda de uma série de 06 audiências públicas, organizadas pela Casa, a serem apresentadas antes de o projeto ser levado à votação em Plenário.

Com esse propósito, reuniram-se, sob a direção do Presidente da Comissão de Finanças, Orçamento e Fiscalização e presidente da tramitação conjunta do Projeto de lei nº 190/2016, vereador Claudio Tinoco, os vereadores Aladilce

Souza, Arnando Lessa, Cátia Rodrigues, Geraldo Júnior, Hilton Coelho, Leo Prates, Orlando Palhinha.

A audiência contou com aproximadamente 75 representantes da sociedade civil organizada, que se inscreveram para contribuir com sugestões e críticas, as quais podem ser incorporadas ao projeto de Planejamento Urbano.

Compondo a Mesa, estavam: o senhor Presidente da Comissão de Constituição e Justiça e Redação Final, Leo Prates; o Presidente da Comissão de Finanças, Orçamento e Fiscalização, Claudio Tinoco, a arquiteta, urbanista e coordenadora da Comissão Técnica da Câmara, Lidia Santana; Juliana Paes, urbanista da Secretaria Municipal de Urbanismo (SUCOM).

O senhor presidente vereador Claudio Tinoco, saudou a todos e mencionou os temas a serem discutidos, bem como horário, roteiro, tempo de fala e a possibilidade de reinscrição para um novo bloco de debates. Ressaltou a importância da Comissão Técnica no assessoramento da Comissão colegiada e informou as datas das próximas audiências públicas para discussão de conteúdo 18 e 21/07 e para resposta ao cidadão 26/07.

Em seguida passou a palavra a senhora Juliana Paes, que iniciou sua apresentação, com apoio dos seguintes slides:

CÂMARA MUNICIPAL DE SALVADOR

RELATÓRIO DA 2ª AUDIÊNCIA PÚBLICA SOBRE A LEI DE ORDENAMENTO DO USO E DA OCUPAÇÃO DO SOLO - LOUOS

Projeto de Lei da LOUOS

O QUE É A LOUOS?

É a **Lei do Ordenamento do Uso e Ocupação do Solo** que tem como base as diretrizes de desenvolvimento urbano estabelecidas pelo macrozoneamento e macroáreas do PDDU.

A LOUOS orienta e disciplina o parcelamento do solo, a implantação de atividades e empreendimentos no município, delimitando no território as diferentes zonas de uso e áreas especiais.

Projeto de Lei da LOUOS

ESTRUTURA DA LEI	ANEXO 01 - QUADROS	ANEXO 02 - MAPAS
TÍTULO I - Disposições Preliminares	Quadro 1 A – Conceitos	**Mapa 1 A - Zonas de Uso**
TÍTULO II - Disposições Gerais	Quadro 1 B – Siglas e Abreviaturas	**Mapa 1 B - ZEIS**
TÍTULO III - Do Zoneamento	**Quadro 2 – Parâmetros das modalidades de parcelamentos**	**Mapa 1 C - Zonas Centralidade**
TÍTULO IV - Do Parcelamento Do Solo	**Quadro 3 – Dimensões mínimas de lotes por zona de uso**	Mapa 2 A - SAVAM
TÍTULO V - Da Ocupação Do Solo	**Quadro 4 – Características físico-operacionais do sistema viário**	Mapa 2 B - Bioma Mata Atlântica
TÍTULO VI - Do Uso Do Solo	Quadro 5 – Classificação viária	**Mapa 3 - Gabaritos**
TÍTULO VII - Dos Procedimentos Administrativos	**Quadro 6 – Parâmetros de ocupação do solo**	Mapa 4 - Classificação Viária
TÍTULO VIII - Disposições Finais	Quadro 7 – Enquadramento de usos nR1 nR2 nR3	
	Quadro 8 - Enquadramento de usos nR4 nRa	
	Quadro 9 - Enquadramento de usos ID	
	Quadro10 – Usos permitidos por zona de uso	
	Quadro 11 A - Condições de instalação por classificação viária	
	Quadro 11 B - Condições de instalação por subcategoria de uso	
	Quadro 12 - Parâmetros de incomodidade	

CÂMARA MUNICIPAL DE SALVADOR

RELATÓRIO DA 2ª AUDIÊNCIA PÚBLICA SOBRE A LEI DE ORDENAMENTO DO USO E DA OCUPAÇÃO DO SOLO - LOUOS

TÍTULO V
Da Ocupação do Solo

Trecho 10 - Armação

TÍTULO V
Da Ocupação do Solo

Trecho 11 - Itapuã

CÂMARA MUNICIPAL DE SALVADOR

RELATÓRIO DA 2ª AUDIÊNCIA PÚBLICA SOBRE A LEI DE ORDENAMENTO DO USO E DA OCUPAÇÃO DO SOLO - LOUOS

TÍTULO V
Da Ocupação do Solo

QTH - Quota máxima de terreno por unidade

O QUE É?
É a relação de densidade habitacional entre a área total do terreno e o número de unidades habitacionais a serem idealmente produzidas.

PARA QUE SERVE?
Para calcular o número mínimo de unidades habitacionais desejadas nas ZCMe-1/02, ZCMe-1/03, ZCMe-2 e na ZCLMe, destinadas a promover usos residenciais com densidade construtiva alta e a garantir densidade demográfica também alta.

$$N = \frac{CAE \times AT}{CAM \times QTH}$$

N = Nº Mínimo de unidades habitacionais

CAE = CA do empreendimento

AT = Área do Terreno

CAM = CA máximo de Zona de Uso

QTH = Quota de terreno por unidade habitacional

TÍTULO V
Da Ocupação do Solo

QG - Quota máxima de garagem

O QUE É?
Relação entre a soma das áreas destinadas a carga e descarga, circulação, manobra e estacionamento de veículos e o número total de vagas de estacionamento.

PARA QUE SERVE?
Para garantir o adequado dimensionamento da área total de garagem nas zonas de uso que se pretende desestimular o transporte individual, através da limitação do número de vagas de estacionamento.

$$QG = \frac{\text{Área de Garagem}}{\text{nº total de vagas de estacionamento}}$$

CÂMARA MUNICIPAL DE SALVADOR

RELATÓRIO DA 2ª AUDIÊNCIA PÚBLICA SOBRE A LEI DE ORDENAMENTO DO USO E DA OCUPAÇÃO DO SOLO - LOUOS

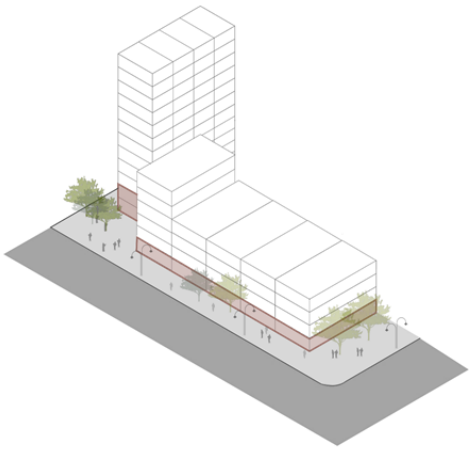
TÍTULO V
Da Ocupação do Solo

QUADRO 06
PARÂMETROS DE OCUPAÇÃO DO SOLO

TIPO DE ZONA	ZONA DE USO	Coeficiente de Aproveitamento			Índice de Ocupação Máxima	Índice de Permeabilidade Mínima	Recuos Mínimos (em metros)			Quota Parte Máxima de terreno por unidade (m²)
		CA Mín	CAB	CAM			Frente	Laterais	Fundo	
ZPR	ZPR 1	0,10	1,00	1,00	(a)	0,30	4,00 (c)	1,50 (e)	2,50 (f)	NA
	ZPR 2	0,20	1,00	2,00						
	ZPR 3	0,30	1,50	3,00		0,20				
ZEIS	ZEIS 1	0,30	1,50	3,00	(a)	(b)	(g)	(g)	(g)	NA
	ZEIS 2									
	ZEIS 3									
	ZEIS 4	0,20	1,00	2,00						
	ZEIS 5									
ZCMe	ZCMe 1/01	0,40	2,00	4,00	0,60	0,20	7,50	1,50 (e)	2,50 (f)	NA
	ZCMe 1/02									25
	ZCMe 1/03									25
	ZCMe 2									25
	ZCMe - CA					0,10	4,00 (c)			NA
ZCMu	ZCMu 1	0,20	1,00	2,00	0,60	0,2	4,00 (c)	1,50 (e)	2,50 (f)	NA
	ZCMu 2	0,30	1,50	3,00	0,60	0,20	4,00 (c)	1,50 (e)	2,50 (f)	
ZCLMe	ZCLMe	0,40	2,00	4,00	0,70	0,20	7,50	1,50 (e)	2,50 (f)	NA
ZCLMu	ZCLMu	0,30	1,50	3,00	0,60	0,20	4,00 (c)	1,50 (e)	2,50 (f)	NA
ZDE	ZDE 1	0,20	1,00	2,00	0,70	0,20	4,00 (d)	1,50 (e)	2,50 (f)	NA
	ZDE 2				0,60					
ZUSI	ZUSI	0,20	1,00	1,00	0,30	0,30	5,00	1,50 (e)	2,50 (f)	NA
ZIT	ZIT	0,20	1,00	2,00	0,50	0,40	5,00	1,50 (e)	2,50 (f)	NA
ZEM	ZEM	0,10	0,50	0,50	Observar as disposições contidas no Art. 31					NA
ZUE	ZUE 1,3,4,6,7,8,9,10,12	0,20	1,00	2,00	Observar as disposições contidas no Art. 32					NA
	ZUE 2 e 13	0,30	1,50	3,00						NA
	ZUE 5 e 11	0,20	1,00	1,00						NA
ZPAM	ZPAM	NA	0,20	0,20	Observar as disposições contidas no Art. 33					NA

TÍTULO V
Da Ocupação do Solo

FACHADA ATIVA



O QUE É:
É a fachada da edificação ocupada por uso não residencial, localizada no nível do logradouro público, com acesso direto e abertura para o logradouro.

PARA QUE SERVE?
Se destina a aumentar a interação das calçadas públicas com atividades instaladas no térreo das edificações, fortalecendo a vida urbana nos espaços públicos.

INCENTIVOS / CONDICIONANTES:
Acréscimo gratuito de potencial construtivo correspondente às áreas destinadas à fachada ativa.

Exigência de fachada ativa em lotes superiores a 10.000m² nas zonas centralidades.

Condicionamento do uso de CA acima do CAB à implantação de fachada ativa nas ZCMe 1/02, ZCMe 1/03, ZCMe 2 e ZCLMe.

CÂMARA MUNICIPAL DE SALVADOR

RELATÓRIO DA 2ª AUDIÊNCIA PÚBLICA SOBRE A LEI DE ORDENAMENTO DO USO E DA OCUPAÇÃO DO SOLO - LOUOS

TÍTULO V
Da Ocupação do Solo

FRUIÇÃO PÚBLICA

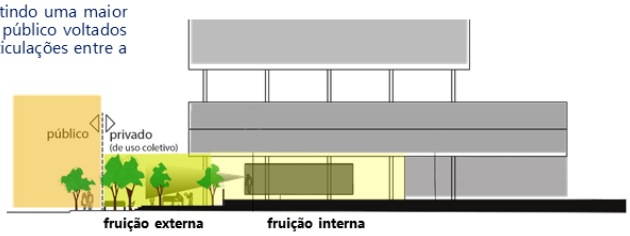
O QUE É?
Corresponde à área livre externa ou interna às edificações, localizada nos pavimentos de acesso direto ao logradouro público, com conexão em nível ao logradouro e demais espaços públicos sempre que o lote tiver frente para mais de um logradouro público, destinada à circulação de pessoas, não sendo exclusiva dos usuários e moradores.

PARA QUE SERVE?
Promover a criação de novos caminhos na cidade, permitindo uma maior permeabilidade e configuração de novos espaços de uso público voltados para os pedestres, devendo permitir novas conexões e articulações entre a faixa livre da calçada e espaços intra-lotes.

INCENTIVOS:
Acréscimo gratuito de adicional de potencial construtivo correspondente às áreas destinadas à fruição pública.

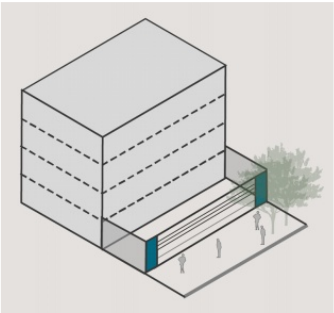
Isenção da exigência de atendimento ao recuo frontal nos casos de alargamento de calçadas.

Exigência de fruição pública em lotes superiores a 10.000m² nas zonas centralidades.



TÍTULO V
Da Ocupação do Solo

LIMITE DE VEDAÇÃO DO TERRENO



O QUE É:
Limite da extensão do fechamento do terreno com o logradouro público por anteparo vertical vedado.

PARA QUE SERVE?
Impede que o alinhamento de gradil tenha fechamento na totalidade ou em parte, permitindo permeabilidade visual, contribuindo para a maior integração entre o espaço público e privado e a interação do passeio de pedestre com a edificação.

CONDICIONANTES:

Limite de 20% do fechamento do alinhamento de gradil com muro.

Nos 80% restantes da testada deve-se respeitar o percentual mínimo de 40% de transparência no elemento de fechamento.

CÂMARA MUNICIPAL DE SALVADOR

RELATÓRIO DA 2ª AUDIÊNCIA PÚBLICA SOBRE A LEI DE ORDENAMENTO DO USO E DA OCUPAÇÃO DO SOLO - LOUOS

TÍTULO V
Da Ocupação do Solo

OCUPAÇÃO INCENTIVADA E/OU CONDICIONADA	**Adoção de FACHADA ATIVA** nas áreas das unidades com Fachada Ativa não computáveis no CA: - até 70% da área do lote em ZCMe, ZCLMe, ZCMu e ZCLMu. - 30% da área do lote nas demais zonas. **Adoção de FRUIÇÃO PÚBLICA** com acréscimo gratuito ao potencial construtivo do lote, respeitado o CAM, nos seguintes percentuais da área destinada à fruição: - 100% nas ZCMe, ZCLMe, ZCMu e ZCLMu, desde que externa. - 70% nas ZCMe, ZCLMe, ZCMu e ZCLMu, caso internas à edificação. - 50% nas demais zonas de uso.

TÍTULO V
Da Ocupação do Solo

OCUPAÇÃO INCENTIVADA E/OU CONDICIONADA	**Doação à Prefeitura de área institucional** nas Macroáreas de Estruturação Urbana e de Reestruturação da Baía de Todos os Santos, acréscimo gratuito ao potencial construtivo do lote equivalente ao dobro da área doada, desde que de interesse público. **Ampliação e/ou reforma na Área de Proteção Rigorosa Centro Antigo** com isenção de cobrança de potencial construtivo caso o CAB seja ultrapassado, na recuperação de imóveis tombados ou não, nas volumetrias permitidas pelos órgãos competentes de preservação e tombamento

CÂMARA MUNICIPAL DE SALVADOR

RELATÓRIO DA 2ª AUDIÊNCIA PÚBLICA SOBRE A LEI DE ORDENAMENTO DO USO E DA OCUPAÇÃO DO SOLO - LOUOS

TÍTULO V
Da Ocupação do Solo

OCUPAÇÃO INCENTIVADA E/OU CONDICIONADA	**Retrofit em imóveis tombados na ZCMe-CA** quando houver potencial construtivo equivalente ao CAM não utilizado, poderá ser transferido para outros imóveis na ZCMe-CA, ZCMe-1/02 e ZCMe-2, desde que observada a proporcionalidade de valores imobiliários do terreno cedente e do receptor, com base no VUP e no CAB. **Superação em 50% do limite do gabarito na ABM** quando se fizer a regeneração urbana por meio da substituição de edificações deterioradas, com requalificação das áreas públicas lindeiras, melhor aproveitamento do Lote (85% do CAM) e demolição total, parcial ou alteração do uso, mediante contraprestação financeira.

TÍTULO V
Da Ocupação do Solo

OCUPAÇÃO INCENTIVADA E/OU CONDICIONADA	**Alargamento de calçadas nas ZCMe, ZCMu, ZCLMe e ZCLMu** havendo doação de área para que a calçada tenha 5m, não será exigido recuo de frente para o volume edificado com até 12m: - Obrigatoriamente nas ZCMe e ZCLMe; - Nas ZCMu e ZCLMu obrigatório para lotes com mais de 2.500m² **CA entre 2 e 4 nas ZCMe-1/02, ZCMe 1/03 e ZCMe-2 sob condições:** - QTH = 25m² - Fachada ativa em 40% da testada do lote em R e nR - Recuo frontal destinado à extensão do passeio, com ou sem fruição pública - QG máxima de 32m²

CÂMARA MUNICIPAL DE SALVADOR

RELATÓRIO DA 2ª AUDIÊNCIA PÚBLICA SOBRE A LEI DE ORDENAMENTO DO USO E DA OCUPAÇÃO DO SOLO - LOUOS

TÍTULO V
Da Ocupação do Solo

OCUPAÇÃO INCENTIVADA E/OU CONDICIONADA

Lotes de 10.000m² ou mais nas ZCMe, ZCMu, ZCLMe e ZCLMu, devem adotar parâmetros qualificadores da ocupação:

- Fachada ativa em 40% da testada da edificação em R e nR.
- Fruição pública em nR com área mínima de 20% do lote, externa ou interna.

TÍTULO V
Da Ocupação do Solo

INOVAÇÕES

1. Restrição na quantidade de vagas não computáveis para CA, visando incentivar o uso do transporte coletivo nas centralidades, com o advento do metrô.

2. Supressão da exigência de áreas de lazer dentro do entendimento de que são áreas que elevam o preço dos imóveis, sem que isso se reverta em ganhos para a cidade.

3. Novo critério de definição dos gabaritos na ABM contemplando faixas que definem alturas máximas escalonadas na borda atlântica a medida que as edificações se distanciam da praia.

4. Adoção de parâmetros qualificadores da ocupação de modo a promover melhor relação entre espaços públicos e privados: FACHADA ATIVA, FRUIÇÃO PÚBLICA E LIMITE DE VEDAÇÃO DO LOTE.

CÂMARA MUNICIPAL DE SALVADOR

RELATÓRIO DA 2ª AUDIÊNCIA PÚBLICA SOBRE A LEI DE ORDENAMENTO DO USO E DA OCUPAÇÃO DO SOLO - LOUOS

Projeto de Lei da LOUOS

TÍTULO III **Do Parcelamento e Urbanização do Solo**	Apresenta as modalidades de parcelamento e urbanização do solo, bem como o regramento, requisitos e parâmetros definidos no texto do PL e nos Quadros 02, 03 e 04 – Anexo 1. - Percentual de áreas a serem transferidas para o Município. - Dimensões mínimas do lotes. - Características do Sistema Viário.

TÍTULO IV
Do Parcelamento do Solo

MODALIDADES DE PARCELAMENTO E URBANIZAÇÃO DO SOLO	✓ Loteamento: L1 – loteamento convencional; L2 – loteamento de interesse social; ✓ Reloteamento; ✓ Amembramento; ✓ Desmembramento; ✓ Remembramento; ✓ Desdobro; ✓ Urbanização integrada; ✓ Urbanização integrada de interesse social; ✓ Reurbanização integrada.

CÂMARA MUNICIPAL DE SALVADOR

RELATÓRIO DA 2ª AUDIÊNCIA PÚBLICA SOBRE A LEI DE ORDENAMENTO DO USO E DA OCUPAÇÃO DO SOLO - LOUOS

TÍTULO IV
Do Parcelamento do Solo

QUADRO 02
PARÂMETROS DAS MODALIDADES DE PARCELAMENTO DO SOLO

TIPO DE PARCELAMENTO DO SOLO		DESMEMBRAMENTO	LOTEAMENTO L1	LOTEAMENTO L2
Área mínima da gleba a ser parcelada		NA	20.000m²	20.000m²
Área máxima da gleba a ser parcelada		20.000m²	NA	NA
Situações de aplicação: área do lote ou gleba		de 125m² a 20.000m²	acima de 20.000m²	acima de 20.000m²
Área mínima do lote		Ver Quadro 03 (a)	Ver Quadro 03 (a)	Ver Quadro 03 (e)
Frente mínima do lote		Ver Quadro 03 (b)	Ver Quadro 03 (b)	Ver Quadro 03 (e)
Área máxima do lote		20.000m² (c)	20.000m² (c)	(f)
Frente máxima do lote		200m (d)	200m (d)	NA
Área máxima da quadra		NA	20.000m²	20.000m²
Comprimento máximo da face de quadra		NA	450m (g)	450m (g)
Percentual mínimo da área do lote ou gleba a ser doada	áreas verdes e lazer	15%	15%	5% (h)
	usos institucionais	5%	5%	5%
	sistema viário	NA	15%	10%
	total	20%	35%	20%

TÍTULO IV
Do Parcelamento do Solo

QUADRO 03
DIMENSÕES MÍNIMAS DE LOTE POR ZONA DE USO

TIPO DE ZONA	ZONA	Frente mínima (m)	Área mínima (m²)
ZPR	ZPR 1	12,00	360,00
	ZPR 2	5,00	125,00
	ZPR 3		
ZEIS	ZEIS 1	4,00 (a)	64,00 (a)
	ZEIS 2		
	ZEIS 3		
	ZEIS 4		
	ZEIS 5		
ZCMe	ZCMe 1/01	30,00	1.500,00
	ZCMe 1/02		
	ZCMe 1/03		
	ZCMe 2		
	ZCMe - CA	10,00	250,00
ZCMu	ZCMu 1 - Ipitanga	20,00	500,00
	ZCMu 2	12,00	360,00
ZCLMe	ZCLMe	30,00	1.500,00
ZCLMu	ZCLMu	20,00	500,00
ZDE	ZDE 1	30,00	1.500,00
	ZDE 2	30,00	1.500,00
ZUSI	ZUSI	20,00	1.000,00
ZIT	ZIT	50,00	10.000,00

CÂMARA MUNICIPAL DE SALVADOR

RELATÓRIO DA 2ª AUDIÊNCIA PÚBLICA SOBRE A LEI DE ORDENAMENTO DO USO E DA OCUPAÇÃO DO SOLO - LOUOS

TÍTULO IV
Do Parcelamento do Solo

QUADRO 04
CARACTERÍSTICAS FÍSICO-OPERACIONAIS DA HIERARQUIA DO SISTEMA VIÁRIO

CARACTERÍSTICAS	UNID.	SISTEMA VIÁRIO ESTRUTURAL				SISTEMA VIÁRIO COMPLEMENTAR		
		EXPRESSA	ARTERIAL I	ARTERIAL II	VIA MARGINAL	COLETORA I	COLETORA II	LOCAL
Velocidade Diretriz (mínima)	Km/h	80	60	50	50	50	40	30
Número mínimo de faixas por sentido	un	2	2	2	2	1	1	1
Faixa externa de segurança	m	0,5	0,4	0,4	0,4	-	-	-
Faixa interna de segurança	m	0,5	0,4	0,4	0,4	-	-	-
Largura mínima do canteiro central	m	16,0 (a)	16,0 (a)	1,00	-	-	-	-
Largura da faixa lateral de domínio	m	27,0 (a)	27,0 (a)	14,00	-	-	-	-
Largura da faixa de rolamento	m	3,50	3,50	3,50	3,50	3,50	3,50	3,50
Raio mínimo de curva	m	375	250	150	-	90	70	30
Rampa máxima	%	4 (a)	6	8	8	10	12	12
Largura mínima do passeio	m	5,0 (na VM)	5,0 (na VM)	4,00	5,00	3,00	3,00	3,00
Parada de ônibus	-	Permitido apenas na VM	Permitido com baia	Permitido	Permitido	Permitido	Permitido	Permitido
Estacionamento	-	Proibido	Proibido	Proibido	Permitido	Sob análise local	Sob análise local	Permitido
Acesso às propriedades adjacentes	-	Através VM	Através VM	Direto sob controle	Direto	Direto	Direto	Direto
Largura mínima da faixa de pedestres	m	2,5 (na VM)	2,5 (na VM)	2,50	2,50	2,50	2,50	2,00

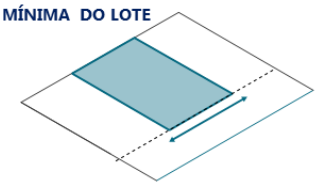
TÍTULO IV
Do Parcelamento do Solo

LOTE - Frente e área mínima

O QUE É? São as dimensões mínimas que o lote precisa ter para que seja aprovado. Estas dimensões variam de acordo com o zoneamento.

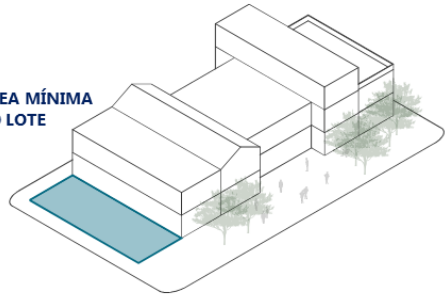
PARA QUE SERVE? Para garantir padrões de urbanização.

FRENTE MÍNIMA DO LOTE



5m, podendo ser maior de acordo com a zona em que se situa o lote, e ainda ser permitida frente inferior, em algumas situações, como nos casos de regularização fundiária.

ÁREA MÍNIMA DO LOTE



125m², podendo ser maior de acordo com a zona em que se situa o lote e ainda ser permitida área inferior em algumas situações, como nos casos de regularização fundiária.

CÂMARA MUNICIPAL DE SALVADOR

RELATÓRIO DA 2ª AUDIÊNCIA PÚBLICA SOBRE A LEI DE ORDENAMENTO DO USO E DA OCUPAÇÃO DO SOLO - LOUOS

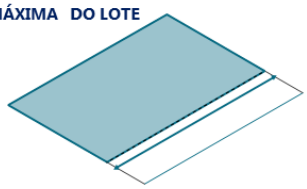
TÍTULO IV
Do Parcelamento do Solo

LOTE - Frente e área máxima

O QUE É? São as dimensões máximas que o lote precisa ter para que seja aprovado. Estas dimensões variam de acordo com o zoneamento.

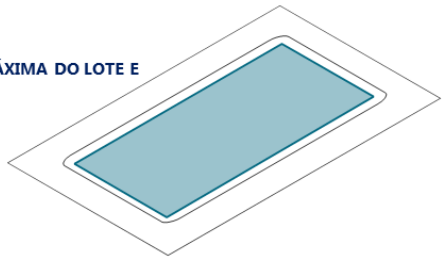
PARA QUE SERVE? Para garantir padrões de urbanização.

FRENTE MÁXIMA DO LOTE



200m, Extensão máxima da quadra: 450m, quando ultrapassar 300m deverão ser previstas vias de pedestres a cada 200m ou menos.

ÁREA MÁXIMA DO LOTE E QUADRA



20.000m², podendo ser maior para alguns usos, por exemplo, destes, bases militares, parques, estádios, indústrias, dentre outros.

TÍTULO IV
Do Parcelamento do Solo

INOVAÇÕES

1. Foram instituídas as dimensões máximas de lote e quadras com a finalidade de adequar a inserção de empreendimento de médio e grande porte em relação ao entorno, melhorar a proporção entre áreas públicas e privadas e evitar a descontinuidade do sistema viário.

2. Os **lotes e glebas com áreas superiores ao limite deverão ser objeto de loteamento**, resultando na abertura de vias, na criação de áreas verdes e na reserva de áreas para equipamentos sociais.

3. O valor adotado para as áreas máximas de lotes e quadras tomaram por base **a quadra como unidade de referência**, fazendo com que o limite máximo da área e do lote coincida com a dimensão e proporção de uma quadra (20.000m²).

CÂMARA MUNICIPAL DE SALVADOR

RELATÓRIO DA 2ª AUDIÊNCIA PÚBLICA SOBRE A LEI DE ORDENAMENTO DO USO E DA OCUPAÇÃO DO SOLO - LOUOS

TÍTULO IV
Do Parcelamento do Solo

4. O **novo regramento evita a formação de grandes quadras** que geram descontinuidade do sistema viário e que resultam em longas distâncias a serem percorridas **que é incompatível com a escala do pedestre** e com os preceitos de mobilidade urbana sustentável.

INOVAÇÕES

5. Nas **Urbanizações Integradas de Interesse Social**:

- **exigência de destinação de áreas para comércio/serviços** incentivando assim a implantação de atividades de suporte à moradia, além da geração de emprego e renda dentro do próprio empreendimento;
- **exigência de destinação de áreas para recreação** permitindo às classes menos favorecidas o acesso ao lazer.

Projeto de Lei da LOUOS

TÍTULO V
Da Ocupação do Solo

Define os parâmetros de ocupação do solo que por sua vez determinam a forma como a edificação deve ser implantada no lote e são variáveis por tipo de zona de uso. Na ABM os parâmetros são diferenciados.

– **coeficiente de aproveitamento (CA)**, dividido em:
coeficiente de aproveitamento mínimo (CAMín);
coeficiente de aproveitamento básico (CAB);
coeficiente de aproveitamento máximo (CAMáx);

– **índice de ocupação (IO)**;
– **índice de permeabilidade (IP)**;
– **gabarito de altura máxima (GAB)**;
– **recuos mínimos: frontal, lateral e fundo (RF, RL e Rf)**;
– **quota parte máxima de terreno por unidade (QTH)**;
– **quota máxima de garagem (QG)**;

– parâmetros qualificadores da ocupação.
fruição pública;
fachada ativa;
limite de vedação do lote.

CÂMARA MUNICIPAL DE SALVADOR

RELATÓRIO DA 2ª AUDIÊNCIA PÚBLICA SOBRE A LEI DE ORDENAMENTO DO USO E DA OCUPAÇÃO DO SOLO - LOUOS

TÍTULO V
Da Ocupação do Solo

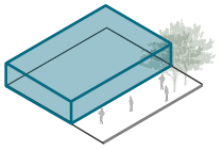
CA - Coeficiente de Aproveitamento

O QUE É?

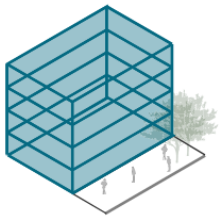
É a relação entre a área edificada e a área do terreno, excluída a área não computável.

PARA QUE SERVE?

Serve para regular as densidades construídas nas zonas da cidade. Pode interferir no valor da terra (valor econômico do terreno), pois em geral quanto maior o CA, mais valorizado é o terreno.



Neste caso o CA da zona é 1, sendo possível construir 1 vez a área do terreno.



Neste caso o CA da zona é 4, sendo possível construir 4 vezes a área do terreno.

Área Construída Total

Somatório das áreas cobertas de todos os pavimentos de uma edificação, inclusive as ocupadas por paredes e pilares.

Área Construída Computável

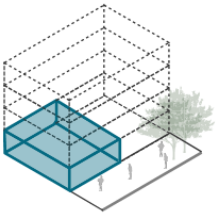
Somatório das áreas cobertas de todos os pavimentos de uma edificação, inclusive as ocupadas por paredes e pilares, excluídas as situações previstas em lei, que são consideradas para efeito do cálculo do coeficiente de aproveitamento.

Área Construída Não Computável

Somatório das áreas cobertas de uma edificação não consideradas para efeito do cálculo do coeficiente de aproveitamento, nos termos dispostos na legislação pertinente.

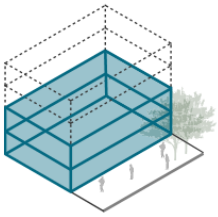
TÍTULO V
Da Ocupação do Solo

CA - Coeficiente de Aproveitamento



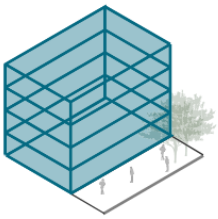
Determina o mínimo que se deve construir no terreno. Caso esse potencial mínimo não seja atingido, o terreno pode ser considerado subutilizado por não cumprir sua função social.

CA	Mínimo
	0,5



Determina o potencial construtivo que se pode atingir gratuitamente no terreno.

CA	Básico
	2,0



Para utilizar um CA acima do básico é necessário o pagamento de contraprestação financeira por utilização de parâmetro mais permissivo.

CA	Máximo
	4,0

CÂMARA MUNICIPAL DE SALVADOR

RELATÓRIO DA 2ª AUDIÊNCIA PÚBLICA SOBRE A LEI DE ORDENAMENTO DO USO E DA OCUPAÇÃO DO SOLO - LOUOS

TÍTULO V
Da Ocupação do Solo

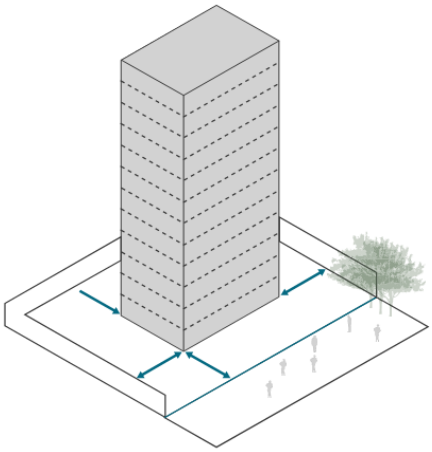
RECUOS - Recuo Frontal, Lateral e Fundo

O QUE É?

Distância medida em projeção horizontal entre as partes mais avançadas da edificação e as divisas do terreno.

PARA QUE SERVE?

Conjuntamente com CA, IO e Gabarito qualifica a forma de ocupação e regula a relação entre os espaços construídos e espaços vazios de cada lote, refletindo no equilíbrio do conjunto de lotes e edificações que compõem a quadra (quarteirão). Serve também como área reserva para necessidade futura de ampliação de calçadas e ruas.



TÍTULO V
Da Ocupação do Solo

RECUOS
Recuo Frontal, Lateral e Fundo

Regras diferenciadas para edificações com altura de até 12m, superior a 12m e para terrenos na ABM.

- Quadro 06: **Recuos por zona de uso**
- **Recuo Frontal Progressivo** para edificações com mais de 12m de altura: RFP = RFZ + 0,4 x [(GAB – 12,00) / 3,00]
- **Recuo Lateral** para edificações com até 12m.
- **Recuo Lateral Progressivo** para edificações com mais de 12m de altura: RLP = 1,5 + 0,2 x [(GAB – 12,00) / 3,00] ou que a soma dos RL seja equivalente a 30% da testada do terreno.

CÂMARA MUNICIPAL DE SALVADOR

RELATÓRIO DA 2ª AUDIÊNCIA PÚBLICA SOBRE A LEI DE ORDENAMENTO DO USO E DA OCUPAÇÃO DO SOLO - LOUOS

TÍTULO V
Da Ocupação do Solo

RECUOS
Recuo Frontal, Lateral e Fundo

ABM
(Área de Borda Marítima)

Trechos 01 a 03: recuos frontal, laterais e de fundo **conforme zona de uso**.

Trechos 04 a 12:

- Edificação com até 12m: recuos zonais, respeitado o **mínimo de 5m para o recuo de frente e de 2m em ambas as laterais** do terreno.
- Edificação com altura superior a 12m: **recuos de frente e laterais progressivos**, observado o **mínimo de 2m** em ambas as divisas:

  RFP = 5,00 + 0,60 x [(GAB – 6,00) / 3,00]

  RLP = 1,50 + 0,30 x [(GAB – 12,00) / 3,00]
- Recuo de fundo mínimo = **3m**.

Na ABM não é permitido que as edificações com mais de 12 metros encostem nas divisas laterais.

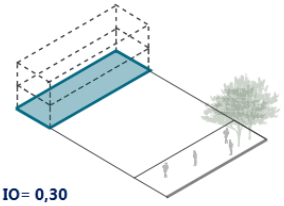
TÍTULO V
Da Ocupação do Solo

IO - Índice de Ocupação Máxima

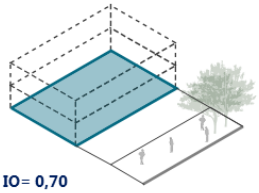
O QUE É?
É a relação entre a área de projeção da edificação e a área do terreno. A projeção de edificação deve atender um índice de ocupação máxima, sendo que o restante do terreno não pode ter projeção de edificação.

PARA QUE SERVE?
Para regular a relação entre os espaços construídos com os espaços vazios de cada lote, visando uma ocupação que permita um conforto ambiental urbano e um padrão desejável de urbanização.

INOVAÇÃO
Os estacionamentos/garagens serão computados no cálculo da IO, exceto quando em pavimento de subsolo, observado o recuo mínimo de frente e sem prejuízo do IP mínimo obtido em terreno natural.



IO= 0,30
30% do terreno está ocupado por edifício



IO= 0,70
70% do terreno está ocupado por edifício

CÂMARA MUNICIPAL DE SALVADOR

RELATÓRIO DA 2ª AUDIÊNCIA PÚBLICA SOBRE A LEI DE ORDENAMENTO DO USO E DA OCUPAÇÃO DO SOLO - LOUOS

TÍTULO V
Da Ocupação do Solo

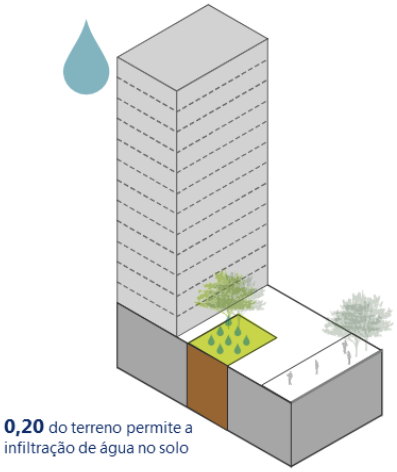
IP - Índice de Permeabilidade

O QUE É?
É a relação entre a área na qual não é permitido edificar ou revestir o solo com material que impeça ou dificulte a absorção das águas de chuvas e a área total do terreno.

PARA QUE SERVE?
Serve para garantir que os lotes contribuam para a qualidade ambiental da cidade, possibilitando a presença de vegetação de porte em áreas privadas e atenuando os impactos no sistema de drenagem das águas pluviais.

Do total das áreas permeáveis pelo menos **50%** deverá ser mantido em solo natural, sujeito a tratamento paisagístico.

Os outros **50%** restantes poderá ser aplicado na forma de reservatórios para a canalização das águas pluviais ou pisos semipermeáveis

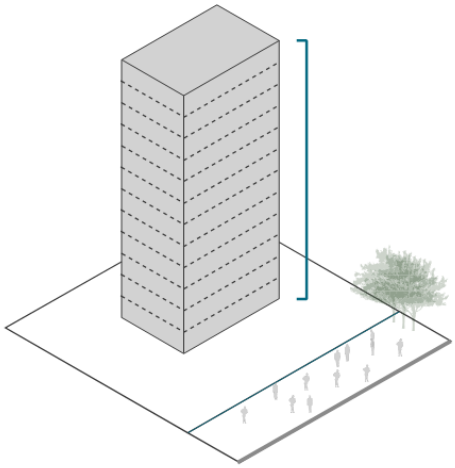


TÍTULO V
Da Ocupação do Solo

GAB - Gabarito de Altura Máxima

O QUE É?
Limite de altura máxima de uma edificação, expresso em metros, considerando a diferença entre a cota de nível e a cobertura do último pavimento.

PARA QUE SERVE?
Restringir a altura máxima das edificações em decorrência de critérios relativos ao patrimônio cultural e ambiental, o conforto do ambiente urbano e o insolejamento das praias.



CÂMARA MUNICIPAL DE SALVADOR

RELATÓRIO DA 2ª AUDIÊNCIA PÚBLICA SOBRE A LEI DE ORDENAMENTO DO USO E DA OCUPAÇÃO DO SOLO - LOUOS

TÍTULO V
Da Ocupação do Solo

GABARITOS NA ABM

PDDU - Lei 9.069/2016

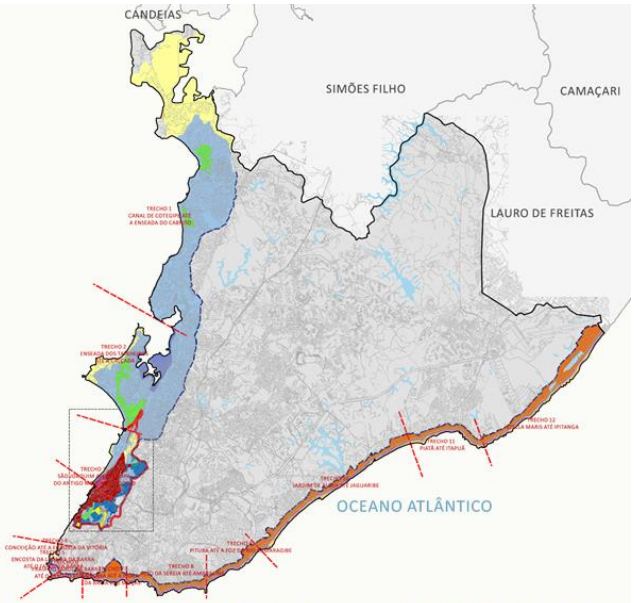
Art. 273. As edificações a se implantar na Área de Borda Marítima ficam sujeitas à **restrição de altura máxima**, em decorrência de critérios relativos ao patrimônio cultural e ambiental, conforto do ambiente urbano, insolejamento das praias e demais disposições estabelecidas nesta Lei e na legislação de ordenamento do uso e ocupação do solo.

TÍTULO V
Da Ocupação do Solo

- Limite de Área de Borda Marítima
- Trechos da Área de Borda Marítima
- Limite da Área de Proteção Cultural e Paisagística, definida pela lei nº 3.289/83

BORDA BAÍA DE TODOS OS SANTOS (TRECHOS 1 a 5)
- 06 metros
- 09 metros
- 12 metros
- 15 metros
- 18 metros
- 24 metros
- 30 metros
- 36 metros
- 51 metros
- 45 metros
- APR – Área de Proteção Rigorosa, definida pela lei nº 3.289/83
- Faixa de Praia
- Preservação de Encostas

BORDA ATLÂNTICA (TRECHOS 6-12)
- Faixa de Praia
- 36 metros
- 45 metros
- 60 metros
- 75 metros



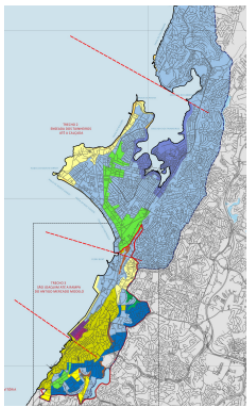
MAPA 03 – GABARITO DE ALTURA MÁXIMA DAS EDIFICAÇÕES NA ABM

CÂMARA MUNICIPAL DE SALVADOR

RELATÓRIO DA 2ª AUDIÊNCIA PÚBLICA SOBRE A LEI DE ORDENAMENTO DO USO E DA OCUPAÇÃO DO SOLO - LOUOS

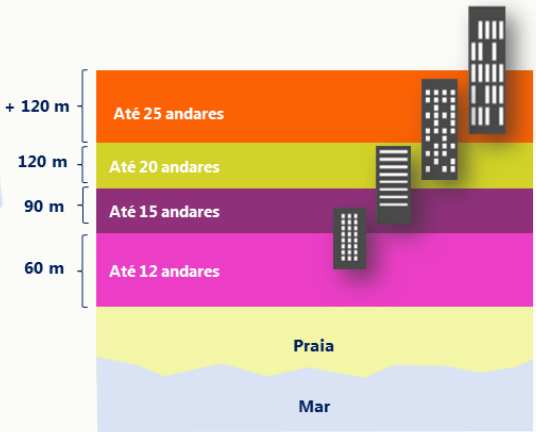
TÍTULO V
Da Ocupação do Solo

METODOLOGIA E CRITÉRIOS PARA ESTABELECER OS GABARITOS DE ALTURAS MÁXIMAS:



Nos trechos 1 a 5 (Borda da BTS)
Mantém-se os atuais gabaritos com a finalidade de preservar a paisagem urbana em sua relação com o sítio de implantação da cidade na faixa de contato com a orla, incorporando as normas incidentes sobre as Áreas de Proteção Cultural e Paisagística do Centro Histórico e arredores, estabelecidas na Lei nº 3.289, de 1983. As restrições de altura se pautaram basicamente nos critérios relativos ao patrimônio histórico e paisagístico.

Nos trechos 6 a 12 (Borda Atlântica)
Aplicam-se as restrições de gabarito de altura máxima das edificações, em 4 faixas, iniciando-se a primeira no limite das áreas urbanizáveis com o inicio da faixa de praia e a última terminando na linha da ABM, com a finalidade de resguardar o conforto ambiental urbano e o não sombreamento das praias, no período das 9h até às 15h.



Gabarito de Altura Máxima das Edificações na Borda Atlântica

- --- Limite de Área de Borda Marítima - ABM
- Faixa de Praia
- Faixa 1 (até 60 metros) – Altura máx. 36m;
- Faixa 2 (de 60 a 90 metros) - Altura máx. 45m;
- Faixa 3 (de 90 a 120 metros) - Altura máx. 60m;
- Faixa 4 (de 120 metros até o limite da ABM) - Altura máx. 75m.

CÂMARA MUNICIPAL DE SALVADOR

RELATÓRIO DA 2ª AUDIÊNCIA PÚBLICA SOBRE A LEI DE ORDENAMENTO DO USO E DA OCUPAÇÃO DO SOLO - LOUOS

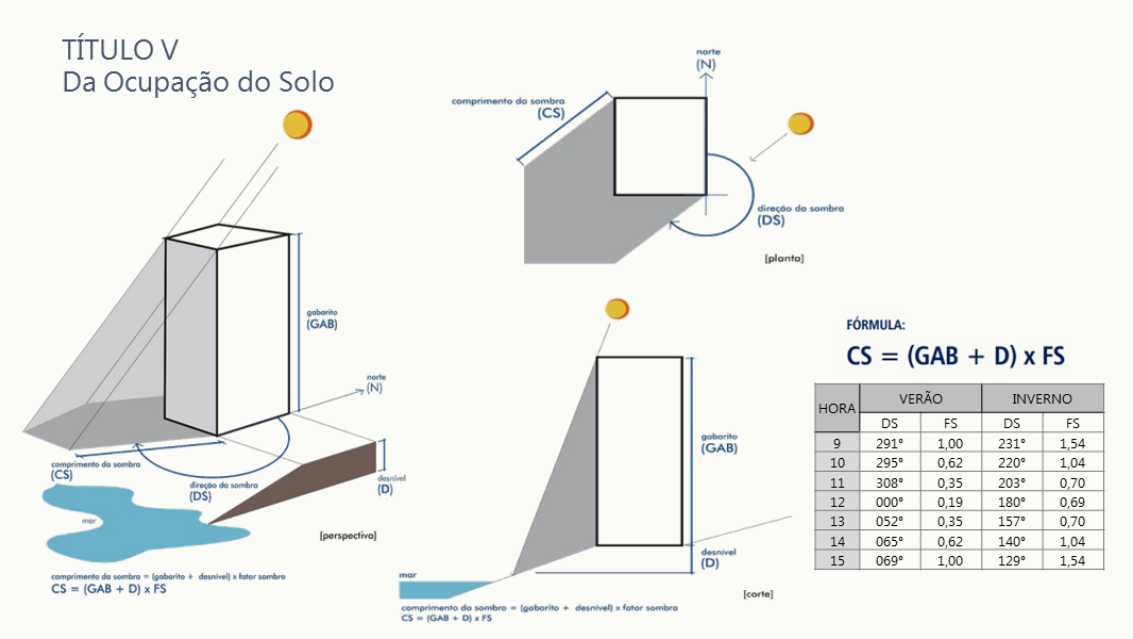
TÍTULO V
Da Ocupação do Solo

ABM
Estudo de Sombras

- Nas **4 faixas dos trechos 6 a 12 da ABM**, respeitados os limites máximos estabelecidos no Mapa 03, a altura das edificações será limitada em decorrência da elaboração de estudo solar, a ser apresentado junto com os projetos de empreendimentos de edificações nas solicitações de licenças.

- O **estudo solar** deve levar em conta a latitude de Salvador, os azimutes das sombras, as alturas do sol para os solstícios de verão e inverno para todas as horas compreendidas entre 9h e 15h daquelas datas e a cota topográfica do terreno.

- Deverá ser demonstrado o **rebatimento das sombras no solo**, especialmente na faixa de areia da praia, levando-se em consideração o desnível existente entre a cota topográfica real do terreno e a cota topográfica da faixa de praia.



FÓRMULA:

CS = (GAB + D) x FS

HORA	VERÃO		INVERNO	
	DS	FS	DS	FS
9	291°	1,00	231°	1,54
10	295°	0,62	220°	1,04
11	308°	0,35	203°	0,70
12	000°	0,19	180°	0,69
13	052°	0,35	157°	0,70
14	065°	0,62	140°	1,04
15	069°	1,00	129°	1,54

CÂMARA MUNICIPAL DE SALVADOR

RELATÓRIO DA 2ª AUDIÊNCIA PÚBLICA SOBRE A LEI DE ORDENAMENTO DO USO E DA OCUPAÇÃO DO SOLO - LOUOS

TÍTULO V
Da Ocupação do Solo

Trecho 07 - Ondina

TÍTULO V
Da Ocupação do Solo

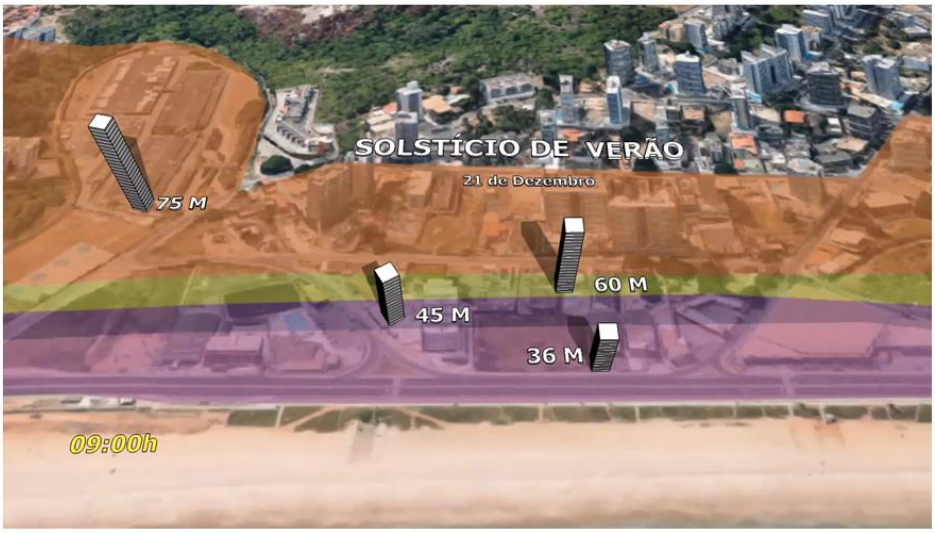
Trecho 09 - Pituba

CÂMARA MUNICIPAL DE SALVADOR

RELATÓRIO DA 2ª AUDIÊNCIA PÚBLICA SOBRE A LEI DE ORDENAMENTO DO USO E DA OCUPAÇÃO DO SOLO - LOUOS

TÍTULO V
Da Ocupação do Solo

Trecho 10 - Armação



TÍTULO V
Da Ocupação do Solo

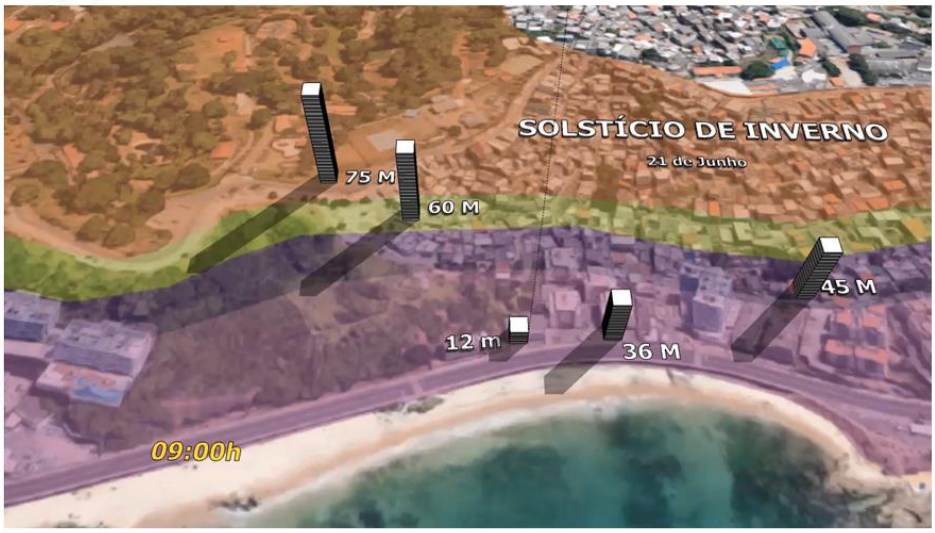
Trecho 11 - Itapuã

CÂMARA MUNICIPAL DE SALVADOR

RELATÓRIO DA 2ª AUDIÊNCIA PÚBLICA SOBRE A LEI DE ORDENAMENTO DO USO E DA OCUPAÇÃO DO SOLO - LOUOS

TÍTULO V
Da Ocupação do Solo

Trecho 07 - Ondina



TÍTULO V
Da Ocupação do Solo

Trecho 09 - Pituba

CÂMARA MUNICIPAL DE SALVADOR

RELATÓRIO DA 2ª AUDIÊNCIA PÚBLICA SOBRE A LEI DE ORDENAMENTO DO USO E DA OCUPAÇÃO DO SOLO - LOUOS

O conteúdo da audiência foi traduzido em tempo real para a Língua Brasileira dos Sinais (Libras), por meio de intérpretes e as falas foram transmitidas ao vivo pela TV Câmara - canal aberto 61.4; pelo canal fechado da operadora SIM, canal 10 e pelo portal da Transparência (www.cms.ba.gov.br).

As propostas e sugestões apresentadas a seguir foram recebidas pela Câmara Municipal de Salvador pessoalmente no dia da Audiência Pública, por meio de formulários próprios, ou mediante o acesso ao sítio eletrônico (http://www. **louos@cms.ba.gov.br)** que está disponível 24hs por dia para que qualquer cidadão possa efetuar a sua contribuição.

CÂMARA MUNICIPAL DE SALVADOR

RELATÓRIO DA 2ª AUDIÊNCIA PÚBLICA SOBRE A LEI DE ORDENAMENTO DO USO E DA OCUPAÇÃO DO SOLO - LOUOS

Anexo I - Cópia do Edital de convocação, contendo Regimento das audiências e procedimentos aplicáveis.

Anexo II - Cópia do Roteiro geral das audiências públicas;

Anexo III - Cópia do Cronograma de audiências públicas

CÂMARA MUNICIPAL DE SALVADOR

RELATÓRIO DA 2ª AUDIÊNCIA PÚBLICA SOBRE A LEI DE ORDENAMENTO DO USO E DA OCUPAÇÃO DO SOLO - LOUOS

EXPEDIENTE DA PRESIDÊNCIA

EDITAL DE CONVOCAÇÃO

A CÂMARA MUNICIPAL DO SALVADOR, com vistas a conferir maior transparência de seus atos, notadamente para assegurar a participação popular nas deliberações de interesse da nossa Capital, **CONVOCA a sociedade em geral para participar das Audiências Públicas de discussão do Projeto de Lei N° 190/2016, que dispõe sobre o Ordenamento do Uso e da Ocupação do Solo do Município do Salvador, e dá outras providências, a serem realizadas no auditório do Centro de Cultura da Câmara Municipal, localizado na Praça Thomé de Souza, Centro, em conformidade ao Cronograma e Roteiro anexos.**

Poderão participar das Audiências Públicas: instituições públicas e privadas, entidades empresariais, organizações não governamentais, associações representativas dos vários segmentos da sociedade e demais interessados, observados os termos do Regimento abaixo.

REGIMENTO DAS AUDIÊNCIAS PÚBLICAS

1. OBJETO: A Audiência Pública tem por objeto informar, colher subsídios, debater, rever e analisar o conteúdo do Projeto de Lei N° 190/2016, que dispõe sobre o **Ordenamento do Uso e da Ocupação do Solo do Município do Salvador, e dá outras providências - (LOUOS).**

1.1 O Projeto de Lei da LOUOS encontra-se disponível ao público no site da Câmara Municipal do Salvador no endereço eletrônico http://www.cms.ba.gov.br e impresso para quaisquer interessados, na sede da Câmara Municipal, situada na Praça Thomé de Souza, Centro, das 9h às 16h, para apreciação de qualquer interessado.

1.2 As exposições nas audiências ocorrerão por título do Projeto de Lei, visando a aprofunda as discussões de seu conteúdo, bem como oportunizar a participação de especialistas, técnicos do Executivo Municipal e Estadual, Universidades, associações e conselhos de classe, Ministério Público, entidades da sociedade civil e a população em geral.

1.3 Além das audiências de exposição e discussão do Projeto de lei, será realizada uma audiência devolutiva para informar e debater as propostas dos participantes, e uma audiência para apresentação do parecer do Relator do Projeto.

2. DATA E HORÁRIO: conforme cronograma e roteiro anexos.

3. LOCAL: todas as Audiências Públicas serão realizadas no auditório do Centro de Cultura da Câmara Municipal do Salvador - CMS, localizado na Praça Thomé de Souza, S/N, Centro, Salvador-BA.

4. INSCRIÇÃO DE PARTICIPANTES: os participantes deverão se inscrever mediante preenchimento de formulário próprio, que estará disponível no local em que a Audiência Pública se realizará.

4.1 São deveres dos participantes:

4.1.1 respeitar o Regimento Interno da audiência pública;

4.1.2 respeitar o tempo estabelecido para a intervenção, de modo a democratizar a participação;

4.1.3 tratar com respeito e civilidade os participantes da audiência e seus organizadores.

5. FORMAS DE PARTICIPAÇÃO: os participantes deverão assinar lista de presença e poderão encaminhar questionamentos, esclarecimentos de dúvidas e demais manifestações, podendo, também, formular propostas e sugestões por escrito, através de formulário próprio que ficará disponível durante as audiências. As propostas, críticas e sugestões ao PL devem ser identificadas e registradas para facilitar seu entendimento e sistematização, informando quem está solicitando e o que está sendo demandado para posterior devolutiva. Propostas e sugestões poderão ser feitas, ainda, mediante

preenchimento de ficha eletrônica no *link* da LOUOS no site da PMS, até o dia 23 de julho de 2016.

6. PROCEDIMENTOS:

a) as audiências serão gravadas e transcritas em forma de Ata, a qual será publicada no link da LOUOS, no site da CMS;
b) a Audiência Pública terá início no local, data e horário previstos, com a formação da Mesa Diretora;
c) a Mesa Diretora das Audiências Públicas será composta pelo Presidente da CMS ou autoridade por ele designada, pelo Presidente do Colegiado e o Relator do Projeto, por Vereadores representantes das Comissões Permanentes, por representante da Secretaria de Urbanismo - SUCOM, por especialista convidado, quando for o caso, e por representante da Comissão Técnica da Câmara Municipal e demais autoridades presentes, a critério da Mesa Diretora;
d) a Mesa Diretora da Audiência Devolutiva, assim como a da Audiência da apresentação do Relatório do Relator será composta pelo Presidente da CMS, ou autoridade por ele designada, pelo presidente do Colegiado, pelo Relator do Projeto, por Vereadores representantes das Comissões Permanentes, e por representante da Comissão Técnica da Câmara Municipal;
e) a apresentação do Projeto de Lei será realizada pelo Secretário Municipal da SUCOM ou representante por ele designado, podendo ser seguida de manifestação de especialista convidado e/ou por representante da Comissão Técnica da Câmara Municipal. Logo após serão iniciados os debates com o público presente no auditório.
f) o mediador da Mesa Diretora abrirá e fechará as inscrições, passando, a seguir, a palavra aos inscritos, por ordem de inscrição. Cada inscrito terá 03 (três) minutos para manifestação, devendo identificar-se antes de suas colocações públicas;
g) as questões de ordem, como praxe, poderão ser suscitadas imediatamente após o término da palavra de quem estiver expondo; no entanto, o interessado deverá identificar-se e, logo no início de sua fala, justificar a questão, tendo como fundamento matérias inerentes à LOUOS. Destarte, quaisquer matérias e/ou assuntos que não guardem relação com o projeto de lei da LOUOS não serão considerados pela Mesa Diretora;
h) a Mesa Diretora deverá responder às manifestações dos participantes que lhes forem dirigidas em momento previamente estabelecido, e registrar eventuais propostas efetuadas;
i) as opiniões, sugestões, críticas ou informações colhidas durante as Audiências Públicas terão caráter consultivo, destinando-se à motivação do Legislativo Municipal quando da tomada de decisões em face dos debates realizados;
j) a Audiência Pública será finalizada às 13h, podendo o encerramento ser antecipado ou prorrogado, a critério da Mesa Diretora;
k) os casos omissos serão resolvidos pela Mesa Diretora, com base no Regimento Interno da Câmara Municipal do Salvador (RICMS).

Salvador, 29 de junho de 2016.

PAULO CÂMARA
Presidente

ANEXOS

QUADRO 01. ROTEIRO GERAL DAS AUDIÊNCIAS PÚBLICAS (1)
PROJETO DE LEI Nº 190/2016 - LOUOS

ROTEIRO	HORÁRIO
Início	8h30min
Abertura pelo Presidente da CMS	8h30min/8h40min
Exposição do Secretário/representante da SUCOM	8h40min/9h30min
Exposição de Especialista/Comissão Técnica da CMS	9h30min/10h
Presidente do Colegiado	10h/10h10min
Presidente da Comissão Permanente de Planejamento Urbano	10h10min/10h20min
Debate	10h20min/11h20min
Respostas a questões encaminhadas à Mesa	11h20min/11h35min
Debate	11h35min/12h35min
Respostas a questões encaminhadas à Mesa	12h35min/12h50min
Leitura da súmula da Ata	12h50min/12h55min
Encerramento	12h55min/13h

QUADRO 2 - CRONOGRAMA DE AUDIÊNCIAS PÚBLICAS
PROJETO DE LEI Nº 190/2016 - LOUOS

DATA	CONTEÚDO
07/07 quinta-feira	TÍTULO I - DISPOSIÇÕES PRELIMINARES TÍTULO II - DISPOSIÇÕES GERAIS TÍTULO III - ZONEAMENTO
13/07 quarta-feira	TÍTULO IV - PARCELAMENTO E URBANIZAÇÃO DO SOLO TÍTULO V - OCUPAÇÃO DO SOLO
18/07 segunda-feira	TÍTULO VI - USO DO SOLO
22/07 sexta-feira	TÍTULO VII - PROCEDIMENTOS ADMINISTRATIVOS TÍTULO VIII - DISPOSIÇÕES FINAIS
26/07 terça-feira	DEVOLUTIVA
29/07 sexta-feira	LEITURA PÚBLICA DO RELATÓRIO DO RELATOR

(1) Todas as audiências serão realizadas no Centro de Cultura da Câmara Municipal, das 8h30min às 13h.

CÂMARA MUNICIPAL DE SALVADOR

RELATÓRIO DA 2ª AUDIÊNCIA PÚBLICA SOBRE A LEI DE ORDENAMENTO DO USO E DA OCUPAÇÃO DO SOLO - LOUOS

RETIFICAÇÃO DO EDITAL DO DIA: 30/06/2016, JÁ PUBLICADO

A CÂMARA MUNICIPAL DO SALVADOR, com vistas a conferir maior transparência de seus atos, notadamente para assegurar a participação popular nas deliberações de interesse da nossa Capital, **CONVOCA a sociedade em geral para participar das Audiências Públicas de discussão do Projeto de Lei N° 190/2016 que dispõe sobre o Ordenamento do Uso e Ocupação do Solo no Município do Salvador, a serem realizadas no auditório do Centro Cultural da Câmara Municipal, localizado na Praça Thomé de Souza, Centro, de conformidade ao Cronograma e Roteiro anexos.**

Poderão participar das Audiências Públicas: instituições públicas e privadas, entidades empresariais, organizações não governamentais, associações representativas dos vários segmentos da sociedade e demais interessados, observados os termos do Regimento abaixo.

REGIMENTO DAS AUDIÊNCIAS PÚBLICAS

1. OBJETO: A Audiência Pública tem por objeto informar, colher subsídios, debater, rever e analisar o conteúdo do Projeto de Lei N° 190/2016 que dispõe sobre o **Ordenamento do Uso e Ocupação do Solo (LOUOS), no Município do Salvador**.

1.1 O Projeto de Lei da LOUOS encontra-se disponível ao público no site da Câmara Municipal do Salvador no endereço eletrônico http://www.cms.ba.gov.br e impresso para quaisquer interessados, na sede da Câmara Municipal, situada na Praça Thomé de Souza, Centro, das 9h às 16h.

1.2 As exposições nas audiências ocorrerão por título do Projeto de Lei, visando a aprofundar as discussões de seu conteúdo, assim como oportunizar a participação de especialistas, técnicos do Executivo Municipal e Estadual, Universidades, associações e conselhos de classe, Ministério Publico, entidades da sociedade civil, e a população em geral.

1.3 Além das audiências de exposição e discussão do Projeto de lei, será realizada uma audiência devolutiva para informar e debater as propostas dos participantes, e uma audiência para apresentação do parecer do Relator do Projeto.

2. DATA E HORÁRIO: conforme cronograma e roteiro anexos.

3. LOCAL: todas as Audiências Públicas serão realizadas no auditório do Centro Cultural da Câmara Municipal do Salvador - CMS, localizado na Praça Thomé de Souza, S/N, Centro, Salvador-BA.

4. INSCRIÇÃO DE PARTICIPANTES: os participantes deverão se inscrever mediante preenchimento de formulário próprio, que estará disponível no local em que a Audiência Pública se realizará.

4.1 São deveres dos participantes: i) respeitar o Regimento Interno da audiência pública; ii) respeitar o tempo estabelecido para a intervenção, de modo a democratizar a participação; iii) tratar com respeito e civilidade os participantes da audiência e seus organizadores.

5. FORMAS DE PARTICIPAÇÃO: os participantes deverão assinar lista de presença e poderão encaminhar questionamentos, esclarecimentos de dúvidas e demais manifestações, podendo, também, formular propostas e sugestões por escrito, através de formulário próprio que ficará disponível durante as audiências. As propostas, críticas e sugestões ao PL devem ser identificadas e registradas para facilitar seu entendimento e sistematização, informando-se quem está solicitando, e o que está sendo demandado para posterior devolutiva. Propostas e sugestões poderão ser feitas, ainda, mediante preenchimento de ficha eletrônica no *link* da LOUOS no site da PMS, até o dia 22 de julho de 2016.

CÂMARA MUNICIPAL DE SALVADOR

RELATÓRIO DA 2ª AUDIÊNCIA PÚBLICA SOBRE A LEI DE ORDENAMENTO DO USO E DA OCUPAÇÃO DO SOLO - LOUOS

6. PROCEDIMENTOS:

a) as audiências serão gravadas e transcritas em forma de Ata, a qual será publicada no link da LOUOS no site da CMS.

b) a Audiência Pública terá início no local, data e horário previstos, com a formação da Mesa Diretora.

c) a Mesa Diretora das Audiências Públicas será composta pelo Presidente da CMS ou autoridade por ele designada, pelo Presidente do Colegiado e o Relator do Projeto, por Vereadores representantes das Comissões Permanentes, por representante da Secretaria de Urbanismo – SUCOM, por especialista convidado, quando for o caso, e por representante da Comissão Técnica da Câmara Municipal, e demais autoridades presentes, a critério da Mesa Diretora.

d) a Mesa Diretora da Audiência Devolutiva, assim como a da Audiência de apresentação do Relatório do Relator será composta pelo Presidente da CMS, ou autoridade por ele designada, pelo presidente do Colegiado, pelo Relator do Projeto, por Vereadores representantes das Comissões Permanentes, e por representante da Comissão Técnica da Câmara Municipal.

e) a apresentação do Projeto de Lei será realizada pelo Secretário Municipal da SUCOM ou representante por ele designado, podendo ser seguida de manifestação de especialista convidado e/ou por representante da Comissão Técnica da Câmara Municipal. Logo após serão iniciados os debates com o público presente no auditório.

f) o mediador da Mesa Diretora abrirá e fechará as inscrições, passando a seguir a palavra aos inscritos por ordem de inscrição. Cada inscrito terá 03 (três) minutos para manifestação, devendo identificar-se antes de suas colocações públicas.

g) as questões de ordem, como praxe, poderão ser suscitadas imediatamente após o término da palavra de quem estiver expondo, devendo o interessado identificar-se e logo em seguida pronunciar-se, tendo como fundamento dúvida relevante sobre a condução dos trabalhos. Destarte, quaisquer matérias e/ou assuntos que não guardem relação com o projeto de lei da LOUOS, não serão considerados pela Mesa Diretora.

h) a Mesa Diretora deverá responder às manifestações dos participantes que lhes forem dirigidas em momento previamente estabelecido, e registrar eventuais propostas efetuadas.

i) As opiniões, sugestões, críticas ou informações colhidas nas Audiências Públicas terão caráter consultivo, destinando-se à motivação do Legislativo Municipal quando da tomada de decisões em face dos debates realizados.

j) a Audiência Pública será finalizada às 13h, podendo o encerramento ser antecipado ou prorrogado, a critério da Mesa Diretora.

k) os casos omissos serão resolvidos pela Mesa Diretora com base no Regimento Interno da Câmara Municipal do Salvador (RICMS).

Salvador, 30 de junho de 2016.

CÂMARA MUNICIPAL DE SALVADOR

RELATÓRIO DA 2ª AUDIÊNCIA PÚBLICA SOBRE A LEI DE ORDENAMENTO DO USO E DA OCUPAÇÃO DO SOLO - LOUOS

ANEXOS

QUADRO 01. ROTEIRO GERAL DAS AUDIÊNCIAS PÚBLICAS
PROJETO DE LEI Nº 190/2016 - LOUOS

ROTEIRO	HORARIO
Início	8h30
Abertura pelo presidente da CMS	8h30/8h40
Exposição do Secretário/representante da SUCOM	8h40/9h30
Exposição de Especialista/Comissão Técnica da CMS	9h30/10h
Presidente do Colegiado	10h/10h10
Presidente da Comissão Permanente	10h10min/10h20
Debate	10h20/11h20
Respostas a questões encaminhadas à Mesa	11h20/11h35
Debate	11h35/12h35
Respostas a questões encaminhadas à Mesa	12h35/12h50
Leitura da súmula da ata	12h50/12h55
Encerramento	12h55/13h

QUADRO 2 - CRONOGRAMA DE AUDIÊNCIAS PÚBLICAS
PROJETO DE LEI Nº 190/2016 - LOUOS

DATA	CONTEUDO
07/07 quinta-feira	TÍTULO I – DISPOSIÇÕES PRELIMINARES TÍTULO II – DISPOSIÇÕES GERAIS TÍTULO III - ZONEAMENTO
14/07 quinta-feira	TÍTULO IV – PARCELAMENTO E URBANIZAÇÃO DO SOLO TÍTULO V – OCUPAÇÃO DO SOLO
18/07 segunda-feira	TÍTULO VI – USO DO SOLO
21/07 quinta-feira	TÍTULO VII – PROCEDIMENTOS ADMINISTRATIVOS TÍTULO VIII – DISPOSIÇÕES FINAIS
26/07 terça-feira	DEVOLUTIVA
30/07 sábado	LEITURA PÚBLICA DO RELATÓRIO DO RELATOR

Todas as audiências serão realizadas no Centro de Cultura da Câmara Municipal, das 8h30min às 13h.

CÂMARA MUNICIPAL DE SALVADOR

RELATÓRIO DA 2ª AUDIÊNCIA PÚBLICA SOBRE A LEI DE ORDENAMENTO DO USO E DA OCUPAÇÃO DO SOLO - LOUOS

Anexo IV - Lista de presença dos participantes

Lista de presença da 2ª Audiência Pública da LOUS – Câmara Municipal de Salvador

14 de julho de 2016

Nº	NOME	RG	INSTITUIÇÃO	ASSINATURA
01	EDUARDO C.G. BRAGA	621303.07	FBHA	
02	Gabriel Carabia Adolfo	09055016-50	CMS	
03	YUMARA S. PESSÔA	1830324	RVA/UFBA	
04	Juliana Salmeiro Gomes Feitosa	0911401539	Gab. Vereador Silvio Humberto	
05	Davi Almeida Santiago	996121005	—	
06	Gilmara Leal	0663432758	—	
07	EDIESON TAVEIROS DE SOUZA	052773901	DPECCAD	
08	RAQUEL CERQUEIRA SANTOS	1277263060	ASSESSORIA CAMARA de VEREADORES	
09	Irma Martinez	1127391569	CMS	
10	J. EDILBERTO VASCONCELO	873.359-72	ASS. ALPHAVILLE Sal I	
11	LAIA SILVEIRA	1177956-07	ARQUITETA	

CÂMARA MUNICIPAL DE SALVADOR

RELATÓRIO DA 2ª AUDIÊNCIA PÚBLICA SOBRE A LEI DE ORDENAMENTO DO USO E DA OCUPAÇÃO DO SOLO - LOUOS

Lista de presença da 2ª Audiência Pública da LOUS – Câmara Municipal de Salvador

14 de julho de 2016

Nº	NOME	RG	INSTITUIÇÃO	ASSINATURA
12	JOSÉ DUARTE	9054507		
13	Fabian Lale von Delsten	364 898 30534	CPF	
14	Rafael Dos Santos	981594280	CMS	
15	Fernando Carussi	981198303	CONDEF	
16	Paula F. L. da S. Mafra	10048877-36		
17	Maria Helena Salles Sicam	00 820534.56	Ass. Alphaville	Maria Helena Salles Sicam
18	Maria Hélia Cabral	3245495	cidadã	
19	Vanessa Andrade	09696857-65		
20	HUMBERTO CASTRO JR	106703781	GHB	
21	MARCELINO FERREIRA DE JESUS FILHO	0721478573	DPECCAD	
22	Guarani Manuel Nascimento da Cruz	097184632-4	DPECCAD	

CÂMARA MUNICIPAL DE SALVADOR

RELATÓRIO DA 2ª AUDIÊNCIA PÚBLICA SOBRE A LEI DE ORDENAMENTO DO USO E DA OCUPAÇÃO DO SOLO - LOUOS

Lista de presença da 2ª Audiência Pública da LOUS – Câmara Municipal de Salvador

14 de julho de 2016

Nº	NOME	RG	INSTITUIÇÃO	ASSINATURA
23	[illegible]	08250783-73	DPECCAD - BRASIL	
24	VILENA LOISA DA S. TAVARES	4021815-JT	FUNDAÇÃO GREGÓRIO DE MATTOS/ PMS	
25	Michele de S. Dias	0836180747	SPM	
26	Christian Bencuiges Duarte	0507161580	TCM	
27	Rita Amália Carneiro	766.901	CAMMPI	
28	HENRIQUE BARRETOS	1254926 64	CONSELHO DE ARQUITETURA E URBANISMO CAU/BA	
29	SOLANGE ARAÚJO	796 273-82	IAB-BA	
30	BERNARDO ROMANO	12 857725 80	IBDI	
31	Tarcito Damasceno	2994848230	CMS	
32	Clarice Lemos Santos Souza	0872495450	DPECCAD-Brasil	
33	Helder S Souza	099895583 2	CMS	

CÂMARA MUNICIPAL DE SALVADOR

RELATÓRIO DA 2ª AUDIÊNCIA PÚBLICA SOBRE A LEI DE ORDENAMENTO DO USO E DA OCUPAÇÃO DO SOLO - LOUOS

Lista de presença da 2ª Audiência Pública da LOUS – Câmara Municipal de Salvador

14 de julho de 2016

Nº	NOME	RG	INSTITUIÇÃO	ASSINATURA
34	THAÍS REBOUÇAS	09394346-60	SBU	
35	ELIANA SALLENAVE	1.098.039	arquiteta	
36	[illegible]	08833781-24	DPE-CEAD	[illegible]
37	[illegible]	00810857	[illegible]	[illegible]
38	MARISA SANTIAGO	01576559 89	SPM	
39	JOSÉ LUÍS SILVA	1.393-511	PR NOSSA VOZ	
40	[illegible]	142706965	COERCON	
41	LIDIA ROCHA AQUINO	485114 55	SEMOB	
42	CARLOS ALBERTO QUERINO E SILVA	00616585-02	CIDADÃO	
43	MANUELA SUAREZ	09892385-47	ARQUITETA	
44	ANNALU NOVAIS	1161203397	ESTUDANTE ARQ	

CÂMARA MUNICIPAL DE SALVADOR

RELATÓRIO DA 2ª AUDIÊNCIA PÚBLICA SOBRE A LEI DE ORDENAMENTO DO USO E DA OCUPAÇÃO DO SOLO - LOUOS

Lista de presença da 2ª Audiência Pública da LOUS – Câmara Municipal de Salvador

14 de julho de 2016

Nº	NOME	RG	INSTITUIÇÃO	ASSINATURA
45	Ivete Leão dos Santos	0350460011	M.D.MT	
46	Dalmo Lopes	1.998.517-78	CMS	
47	Maria Salomão Santos	4557 7862	AMPAG	
48	Gabriela Fagundes	09574173 90	Ass. Ver. Aldeia	
49	Maria Mª do Pontes	986 59189	SEMOB	
50	Evrame Leão	0	M.D.M.T	Evrame
51	Alberico Valentim dos Santos	029433114-04	M.D.M.T.	
52	Antônio Carlos Rodrigues	000674880-56	AHARGEO	
53	Luiz André Aguiar	075555724-46	Vereador Imob Amp	
54	Aurelino Sales de Souza	399436-99	Câmara Gab Kátia Alves	
55	Maria Luisa Canevari	U496325-J		

CÂMARA MUNICIPAL DE SALVADOR

RELATÓRIO DA 2ª AUDIÊNCIA PÚBLICA SOBRE A LEI DE ORDENAMENTO DO USO E DA OCUPAÇÃO DO SOLO - LOUOS

Lista de presença da 2ª Audiência Pública da LOUS – Câmara Municipal de Salvador

14 de julho de 2016

Nº	NOME	RG	INSTITUIÇÃO	ASSINATURA
56	ANA MÚCIA DE MERCÊS PINTO	1.449.554	FMLF	
57	GIESI NASCIMENTO FILHO	1033933-74	CREA-BA	
58	DIEGO JOSÉ LEITE CORREIRA	09985157-10	CMS-VER. ELIEL	
59	IGOR NAPOLEÃO DA SILVA BARBOSA	13372715-15	CMS. VER. ELIEL	
60	Alvaci dos Virgens de Almeida	054447457	Filhos da Feira	
61	MONTESTELES	0634804847	CMS	
62	VER. ELIEL / ALEX FRAGA	06357275 76	CMS Ver. Eliel	
63	JULIANA DE MELO L. PEREIRA	43743278-6	GAMBÁ	
64	Elaine Amaral de Souza	0995864289	PSOL	
65	Daiane Kelly Matos dos Santos	14032897 19	DEM	
66	Romulo Gonçalves	201206956	MNU	

CÂMARA MUNICIPAL DE SALVADOR

RELATÓRIO DA 2ª AUDIÊNCIA PÚBLICA SOBRE A LEI DE ORDENAMENTO DO USO E DA OCUPAÇÃO DO SOLO - LOUOS

Lista de presença da 2ª Audiência Pública da LOUS – Câmara Municipal de Salvador

14 de julho de 2016

Nº	NOME	RG	INSTITUIÇÃO	ASSINATURA
67	JOAQUIM LANA NUZENA	659.018.77	PROJETO CAPADA PARTICIPATIVO	
68	Ivanete Bispo		FABS	Bispo
69	Olinia Maria Seixas Menezes			
70	Abbey Macedo Newport	13.257.616-30	Cidadã Assoc. Pituaçu - Vale Encantado	
71	MARCOS MUNIZ	1.435.843-49	PSOL	
72	Marcele Silva do Valle	030.090.916.43	PSOL	
73	CARL VON HARTENSTEIN	163712325-68	PARTICIPA	
74	MÁRIO NUNES MARCELINO	5521617	CMS	
75	IVANISE PIMENTEL MELO	011155116I	CMS	

CÂMARA MUNICIPAL DE SALVADOR

RELATÓRIO DA 2ª AUDIÊNCIA PÚBLICA SOBRE A LEI DE ORDENAMENTO DO USO E DA OCUPAÇÃO DO SOLO - LOUOS

Anexo V - Cópia da Minuta da Ata da audiência

ATA DA 2ª AUDIÊNCIA PÚBLICA SOBRE A LEI DE ORDENAMENTO DO USO E DA OCUPAÇÃO DO SOLO (LOUOS), REALIZADA PELA CÂMARA MUNICIPAL DE SALVADOR (CMS) NO DIA 14 DE JULHO DE 2016.

Compareceram os Senhores vereadores ALADILCE SOUZA, ARNANDO LESSA, CÁTIA RODRIGUES, CLAUDIO TINOCO, GERALDO JÚNIOR, HILTON COELHO, LÉO PRATES, ORLANDO PALHINHA . Às 8h30, o cerimonialista dirigiu-se aos presentes no auditório do Centro de Cultura da CMS para anunciar o início da segunda audiência pública para discutir o Projeto de Lei n. 190/2016, que cria a nova LOUOS, tendo como tema "Parcelamento e Urbanização do Solo, Título V - Ocupação do Solo." Em seguida, convidou para compor a Mesa os senhores: vereadores Claudio Tinoco, presidente da Comissão de Finanças, Orçamento e Fiscalização e presidente da tramitação conjunta do Projeto da LOUOS, e Léo Prates, presidente da Comissão de Constituição, Justiça e Redação Final; Juliana Paes, urbanista da Secretaria Municipal de Urbanismo (SUCOM); e Lídia Santana, coordenadora da Comissão Técnica do PDDU. **Considerações iniciais**: o senhor presidente saudou a todos e mencionou os temas a serem discutidos, bem como o horário e o roteiro da audiência, lembrando o tempo de fala de três minutos para os inscritos e a possibilidade de reinscrição para um novo bloco de debates. O edil Léo Prates destacou a atuação do presidente da Casa no fortalecimento dos processos legislativos, e também a inovação de haver um corpo técnico assessorado o processo, e lembrou a defasagem da atual LOUOS. Considerou os temas desta audiência os mais sensíveis, sobretudo a questão da verticalização, afirmando haver tempo para escolher o tipo de verticalização desejado para a Cidade. O senhor presidente perguntou se havia algum membro do Conselho da Cidade presente, sendo constatado não haver.

Ressaltou a importância da Comissão Técnica para o assessoramento da Comissão colegiada e informou as datas das próximas audiências públicas para discussão de conteúdo (18 e 21 de julho) e para resposta aos cidadãos (26 de julho). Lembrou que a participação também podia ser via *internet* e registrou reunião com os vereadores para apresentação do Projeto, antes das discussões públicas. **Exposição**: a senhora Juliana Paes afirmou ser necessário atualizar a LOUOS e lembrou que ela deve ser um rebatimento do novo Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano (PDDU). Concordou quanto à importância dos Títulos em discussão e, com o apoio de *slides*, iniciou sua apresentação. Lembrou que os parâmetros de zonas de uso, antes constantes no PDDU, foram trazidos para a LOUOS. Apresentou a estrutura do Projeto de Lei, destacando os Quadros e Mapas relacionados ao tema. Ressaltou que Salvador não tem limite de gabarito e que o Projeto está trazendo parâmetros para restringir e não, flexibilizar. Apresentou as modalidades de parcelamento do solo e seus parâmetros, e chamou a atenção para a novidade da definição de frente máxima e área máxima do lote, destacando que a intenção é valorizar o pedestre, com a modificação do padrão de longas distâncias para caminhar. Apresentou outras inovações, como a exigência de destinação de áreas para comércio e serviços nas urbanizações integradas de interesse social, de modo que as pessoas pudessem resolver suas demandas na própria região em que residem e, também, criando postos de trabalho. Expôs os parâmetros a serem aplicados nas edificações em cada lote, asseverando que não devem ser analisados isoladamente, e conceituou o coeficiente de aproveitamento, relacionando-o ao valor do terreno e informando que ele permite verificar o cumprimento da função social. Explicou que os recuos, os quais conceituou, variam segundo a edificação, e também que, na Orla as exigências são mais restritivas que em outras áreas. Destacou a impossibilidade de prédios “colados” a outros na área de borda, para evitar a formação de “paredões”. Explicou, entre outros, os conceitos de Índice de Ocupação (IO), no qual a área de garagem é contabilizada, e Gabarito de Altura Máxima (GAB), informando que atualmente não há restrição de altura máxima, e que na Orla atlântica as

edificações teriam alturas restritas. Lembrou as críticas em relação à Orla nas audiências do PDDU, que a apontaram como uma das piores do Nordeste, e ressaltou que Salvador possui Orlas com características distintas, e explicou que o PDDU definiu o não-sombreamento nas praias, o que faz a LOUOS estabelecer que, quanto maior a proximidade com a praia, menor será a altura da edificação. Mencionou estudo de sombreamento a ser feito e demonstrou, com *slides*, simulações de como o sombreamento atingiria a Orla nos solstícios de verão e de inverno, sendo inexistente naquele e possível neste. Comentou sobre a Quota Parte Máxima de Terreno por Unidade (QTH) e a intenção de induzir que pessoas morem próximas a acessos a meios de transportes, como o Metrô, e também sobre a Quota Máxima de Garagem (QG) e a novidade de se computarem as vagas. Explicou sobre: faixada ativa e os incentivos a ela; fruição pública e seu resgate; limite de vedação do terreno e permeabilidade visual, contribuindo para maior integração entre espaço público e privado; e ocupação incentivada ou condicionada e a promoção de equipamentos públicos. Afirmou que o Projeto isentaria o Centro Antigo da cobrança de potencial construtivo, caso o Coeficiente de Aproveitamento Básico (CAB) fosse ultrapassado, e que não estava aumentando densidades nem potenciais construtivos na Cidade, mas, inserindo mais condições. O senhor presidente informou ter havido solicitação para que fossem traduzidos os termos técnicos e disse que os primeiros Quadros do Projeto trazem conceitos importantes. Abertas as inscrições, teve a palavra a senhora Maria Vitória, que solicitou maiores esclarecimentos sobre a área interna em Patamares. A senhoraTaís Mendonça solicitou os estudos de projeção de adensamento e impactos no escoamento de água e esgoto e também no trânsito. Informou que o CAB no Centro subiu e que lá não há necessidade de verticalização, já que há muitos imóveis desocupados. A senhora Jéssica Oliveira, psicóloga e moradora de Cajazeiras, declarou-se preocupada com as habitações sociais construídas na região, com licenciamentos ambientais que considerou duvidosos. Informou problemas com um empreendimento específico e a preocupação com a construção do Hospital Municipal nas margens dos rios

Joanes e Ipitanga, uma área de proteção. Também manifestou preocupação com a questão da segregação, lembrando que as habitações sociais são construídas em áreas distantes, e com a fiscalização sobre ambas as situações, considerando os órgãos de controle omissos, e indagando se a intenção era acentuar a desigualdade social. O vereador Hilton Coelho disse ser apaixonado pela Cidade e ter ficado triste com a apresentação, por nela não ver sua Cidade. Afirmou que o Centro Histórico tem 1.500 imóveis servindo à especulação ou subutilizados e que nada era feito para que famílias ocupassem a região, e que o Pelourinho não se resume a arquitetura, e criticou o trabalho de ocupação empresarial. Criticou ainda a proposta de estímulo à urbanização na Orla Atlântica e o parâmetro do horário para sombreamento nas praias. Afirmou que a região da Paralela é "as costas da Orla" e último resquício de Mata Atlântica e externou sua preocupação com a questão ambiental na Cidade. Observou que não estavam lembrando as Operações Urbanas Consorciadas (OUCs), definidas no PDDU, que afirmou serem territórios de exceção para atuação da iniciativa privada, e concluiu criticando o Projeto pela caracterização "despersonalizada" da Cidade. O vereador Léo Prates disse que: a Cidade e as preocupações a ela relativas são de todos; o direito de propriedade é consagrado constitucional e legalmente, não sofrendo alterações pela LOUOS; não entendia como se poderia ser contra um hospital. A senhora Juliana Paes explicou que, para o canteiro central em Patamares e Pituaçu, o plano de requalificação se obteria por concurso da Prefeitura, com participação do Instituto de Arquitetos do Brasil (IAB). Explicou que a LOUOS vigente não previa o trânsito atual e permitiu construções com impactos nele. Disse que a densidade da Orla era mantida e que o Centro Antigo não seria adensado, mas, requalificado; e, sobre o aumento da ocupação dessa área, explicou que não se cumpria o índice antes previsto, que foi redefinido, e que essa desconformidade impediu o licenciamento de empreendimentos. Explicou ainda que as características da área antecedem a legislação recente, e que as regras de parcelamento seriam iguais para todas as áreas. Sobre a acessibilidade, disse que a LOUOS relacionava a escala da cidade à

escala do pedestre. O senhor Davi Santiago questionou qual a posição da LOUS quanto à diversidade social e econômica dos bairros da Orla atlântica, e também sobre a escolha dos locais para construção, por exemplo, de hospital, frente ao fato de ser feita em área de reserva ambiental. Perguntou por que o gabarito da cidade é feito de fora para dentro e destacou que a Orla é um limite, e que o Centro tem mais espaço, e receou que altos prédios na Orla prejudicassem os bairros do interior. O senhor Carlos Querino cobrou um juízo crítico para o debate e defendeu que esta LOUOS já é uma evolução, porém destacando haver pontos a melhorar. Observou o dado de que Salvador é cidade mais adensada do País, indagando como a LOUOS tratava isso, e criticou a Linha Viva por não considerar a densidade dos bairros envolvidos. Defendeu um planejamento a longo prazo e criticou o termo “Subúrbio”, considerando-o negativo. A senhora Yumara afirmou que Salvador mantém uma ideia de cidade dos anos 1950 e 1970, desconsiderando uma governabilidade sustentável. Afirmou que o PDDU não defende a sustentabilidade e não considera a regeneração urbana. Criticou a noção de “degradadas”, aplicado a certas áreas, e disse que a Orla da Barra tem paisagem histórica dos anos 1930, que deveria ser conservada. Lamentou a extinção do Escritório Técnico de Licenciamento e Fiscalização (Etelf), que deveria fazer essa fiscalização. Questionou como seriam geridos o PDDU e a LOUOS. Cobrou uma segurança maior para deter a especulação imobiliária como agente de mudanças na Cidade. A senhora Juliana Paes disse que: a diversidade de uso, seguindo o PDDU, relaciona desenvolvimento a transporte; o gabarito é um entre diversos parâmetros de construção; também não lhe agradava o termo “Subúrbio”, que, nos trabalhos da LOUOS, era trocado por outros. Elogiou o senhor Carlos Querino quanto às vias locais, defendendo atenção aos impactos das atividades nela promovidas. Observou que as restrições da LOUOS atual levou ao isolamento de áreas, desprovidas de serviços, cuja oferta se almeja ampliar no novo diploma. Explicou que a Linha Viva é uma via expressa sem usos lindeiros, concordou com medidas sobre a Região Metropolitana e reputou interessante o órgão mencionado pela senhora Yumara, ressalvando a

importância de outros órgãos e outros níveis de legislação. A senhora Solange Araújo considerou que a técnica da Prefeitura não fora didática nos pontos de discordâncias apresentados e cobrou um estudo de sombreamento melhor, e maiores explicações sobre variação de gabarito. Destacou a identidade da Cidade e perguntou se houve estudo de impacto na paisagem, e apontou a situação dos casarões do Centro Histórico. Afirmou não haver política de mobilidade e não ser possível abdicar do carro, por não haver transporte público de qualidade. O senhor Henrique Barreiros afirmou que o texto da LOUOS não surgiu do PDDU, uma vez que, antes mesmo de terem sido aprovadas as emendas, já havia definição de Orla na LOUOS. Apontou que as praias da cidade são diferentes e necessitam de gabaritos especiais, e disse que a Região Metropolitana era ignorada. Afirmou que a LOUOS se preocupa apenas com a construção civil, e não, com o lado humano da Cidade, e defendeu que se levasse a economia para os diversos bairros, e se incentivasse a preservação da cultura imaterial dos bairros do Centro Histórico. Cobrou planos urbanísticos para essa área, de forma a dar segurança jurídica para os investidores. A senhora Kátia Silveira indagou sobre as áreas predominantemente residenciais, com relação ao fluxo comercial e os critérios aplicáveis. Disse que ela e outros não eram contra o hospital, e sim, o local para ele escolhido. A senhora Juliana Paes explicou que empreendimentos na Borda Litorânea dependiam de estudo de sombreamento e que cada local teria uma altura máxima. Explicou ainda a flexibilização no gabarito, de 50%, como estímulo a novas construções em lugar de construções deterioradas, sob limites como o de 75 metros na Orla. Disse não haver estudo de paisagem e que a meta era melhorar a Orla, em parte degradada, e, rebatendo críticas, pediu sugestões de outros modelos. Rechaçou a ideia de que a LOUOS é voltada à construção de prédios e observou que ela cria parâmetros de ocupação para as Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS). Explicou que o PDDU extinguira as zonas unirresidenciais para desfazer privilégios, e que as ainda existentes manterão seus índices de densidade, havendo regras para o ingresso compatível de outros usos. A vereadora

CÂMARA MUNICIPAL DE SALVADOR

RELATÓRIO DA 2ª AUDIÊNCIA PÚBLICA SOBRE A LEI DE ORDENAMENTO DO USO E DA OCUPAÇÃO DO SOLO - LOUOS

Aladilce Souza registrou a posição da bancada de Oposição, contrária a metodologia das audiências públicas, tanto do PDDU quanto da LOUOS. Informou pedido para postergação das audiências, em razão do recesso parlamentar, e ressaltou a importância da discussão com a presença de todos os edis. Declarou não haver previsão regimental para a tramitação do Projeto em uma Comissão Conjunta e questionou, sobre a apreciação das emendas, se seria como no PDDU, por apenas um vereador. Afirmou não haver debate, mas, apenas defesa de posição por parte da técnica da Prefeitura, e defendeu mais tempo para apresentação de propostas e estudos técnicos de cada área e cada tema. A senhora Eliana Sallenare opinou que o modelo de audiência não atinge a maioria da população e também indagou sobre impacto de paisagem. Mencionou bairros com situação caótica de trânsito, indagando se havia estudo sobre isso, e questionou a regulamentação de áreas verdes, mencionando a invasão das dunas do Jardim Armação. O senhor Edilberto Vasconcelos ressaltou a beleza das praias contrastando com a feiura da Orla da Cidade, e também a importância dos parques, expressando preocupação com o do Vale Encantado, e sua iminente invasão pela Via Atlântica. O senhor José Luiz criticou o modelo de audiência, considerando que o povo não era ouvido, e comentou as questões de drenagem e ventilação relacionadas à construção de prédios, receando que surgissem problemas como os de outras cidades e indagando qual o incremento financeiro que as construções traziam à Cidade. O senhor Joaquim Laranjeiras lamentou que, na discussão do PDDU, não tivesse sido realizada discussão específica sobre pessoas com deficiência prometida pela respectiva Comissão da Casa, e disse não ver a questão exposta na LOUOS. O senhor Gustavo Guimarães cobrou acessibilidade e maior consideração ao aspecto humano e ambiental de Salvador, e sugeriu o uso da tecnologia para uma visão tridimensional da Cidade. Considerou as audiências muito retóricas, e questionou se as propostas apresentadas na audiência seriam mesmo consideradas. Apontou a descaracterização de áreas de preservação ambiental e informou haver muitos animais em Patamares, como o jacaré, ameaçados de desaparecer. Opinou que gabarito barraria o sol

nas praias a partir das 15h. O senhor Eloi Lourenço considerou o futuro da Cidade ameaçado, e disse que os projetos prejudiciais à Cidade passaram pela CMS. Defendeu o Vale Encantado, afirmando que um dano ao local traria prejuízo a toda a Cidade. A senhora Juliana Paes disse que a tecnologia sugerida já havia sido usada e foi criticada, e que a noção de paisagem considerava a incidência solar. O senhor Carl Hauenschild entregou uma perspectiva ilustrada das edificações na Orla, e a senhora Juliana Paes e o senhor presidente disseram não poder examinar o documento na ocasião, havendo este ressaltado que as propostas não se restringiam ao âmbito da audiência. A senhora Juliana Paes informou a criação de limites oficiais entre os bairros e explicou sobre o Parque Urbano e sua importância para as áreas naturais. Explicou ainda que: o Vale Encantado é área pública; a iniciativa da Via Atlântica não era do Executivo, advindo de emendas de vereadores; era via expressa, sem usos lindeiros; não passaria pela área do Vale Encantado. Citou trechos da LOUOS sobre acessibilidade, com inovações baseadas na legislação a respeito, e disse já haver sombreamento em alguns trechos da Orla. e que a questão é tratada no *Plano Salvador 500*. Foi lida a súmula da Ata da audiência pública anterior, realizada em 7 de julho de 2016. **Considerações finais**: o senhor presidente orientou que os inscritos que não puderam falar pelo esgotamento do tempo encaminhassem suas ideias às Comissões, às quais agradeceu, e refutou a fala do senhor Elói Lourenço, afirmando que a Casa se respeita, tendo abrigado de Cosme de Farias ao atual governador Rui Costa. Nada mais havendo, foi encerrada a audiência, e nós, Cyro Serpa, Fernanda Fontainha, Íris Dourado e Rodrigo Dias que secretariamos, lavramos esta Ata, que será assinada pelo presidente da Casa e pelos presidentes da Comissão de Constituição, Justiça e Redação Final; Comissão de Planejamento Urbano e Meio Ambiente; Comissão de Finanças, Orçamento e Fiscalização; e Comissão Especial da LOUOS.

CÂMARA MUNICIPAL DE SALVADOR

RELATÓRIO DA 2ª AUDIÊNCIA PÚBLICA SOBRE A LEI DE ORDENAMENTO DO USO E DA OCUPAÇÃO DO SOLO - LOUOS

_____
Presidente da Câmara Municipal de Salvador

_____
Presidente da Comissão de Constituição, Justiça e Redação Final

_____
Presidente da Comissão de Planejamento Urbano e Meio Ambiente

_____
Presidente da Comissão de Finanças, Orçamento e Fiscalização

_____
Presidente da Comissão Especial da LOUOS