Parecer do projeto de Lei n°. 056/2024.

Altera Lei 3.746, de 09 de outubro de 2015 e altera a revisão das regras da lei de uso e ocupação do solo que trata sobre vagas de Estacionamento

Atendidos os preceitos constitucionais aplicáveis sobre a matéria em tela, depreende-se que o projeto em exame se encontra em consonância com as Constituições Federal e Estadual, bem como legislação federal pertinente à matéria, reunindo condições de constitucionalidade e legalidade.

Restando aos nobres Edis analisar o mérito da questão, apreciando a operação em comento com as cautelas de praxe, o que em parte foi objeto de deliberação das comissões de justiça e finanças em conjunto, pugnando pela aprovação integral.

I. DO VOTO DO RELATOR:

Compulsando os autos e com fulcro em todo o arcabouço legal, o relator não vislumbrou óbice ao Projeto de Lei n° 056/2024, que pretende fixar a nova estrutura administrativa da Câmara Municipal de Ilhéus, de autoria da Mesa Diretora da Câmara Municipal de Ilhéus.

Por todo o exposto, o Relator **OPINA FAVORAVELMENTE PELA APROVAÇÃO** da matéria em tela.

Sala das comissões, 16 de setembro de 2024.

IVO EVANGELISTA DOS SANTOS
Relator

II. DO VOTO DA COMISSÃO:

Os membros das Comissões de Legislação, Justiça e Redação Final, em conjunto com a de Finanças, Orçamento, Obras e Serviços Públicos, acompanham o voto do Relator, que **OPINA FAVORAVELMENTE PELA APROVAÇÃO** da matéria em tela, a saber, o Projeto de Lei n° 056/2024, que Altera Lei 3.746, de 09 de outubro de 2015 e altera a revisão das regras da lei de uso e ocupação do solo que trata sobre vagas de Estacionamento de autoria do Vereador Marcos Fabricio Nascimento .

Sala das comissões, 16 de setembro de 2024.

IVO EVANGELISTA DOS SANTOS
Presidente da Comissão de Justiça

ENILDA MENDONÇA DE OLIVEIRA
Vice-presidente da Comissão de Justiça

EDERJÚNIOR SANTOS DOS ANJOS
Membro da Comissão de Justiça

OF/SEMA nº. 66/2024 Ilhéus/BA, 16 de setembro de 2024

Ao Exmo. Sr. Vereador

PAULO ROBERTO CARQUEIJA MONTEIRO

Presidente da Câmara Municipal de Ilhéus

NESTA

Assunto: **Projeto de lei que altera Lei 3.746, de 09 de outubro 2015 e propõe a revisão das regras da lei de uso e ocupação do solo.**

Senhor Presidente,

Cumprimentando-o cordialmente, faço-me do presente para responder-lhes quanto ao pedido de informação relacionado ao Projeto de Lei nº .... /2024, de autoria do vereador **Fabricio Nascimento**, que tramita na câmara de vereadores propondo a alteração da Lei 3.746, de 09 de outubro 2015 e altera a revisão das regras da lei de uso e ocupação do solo que trata sobre vagas de estacionamento.

Referido PL tem como justificativa a modernização da lei de uso e ocupação do solo, a Lei nº 3.746, de 09 de outubro 2015, no que se refere a alterar as categorias de uso permitido e índices urbanísticos da Avenida Getúlio Vargas, a qual, por ser um prolongamento da Av. Lomanto Junior, ocupando três categorias de uso e índices urbanísticos distintos, o ZS48 que engloba a Av. Lomanto Junior, o trecho da ZS48 que vai da Rua Coronel Pessoa até a Rua 13 de Maio e o trecho da ZS50 que vai da Rua 13 de Maio até a Rua Padre Luiz Palmeiras.

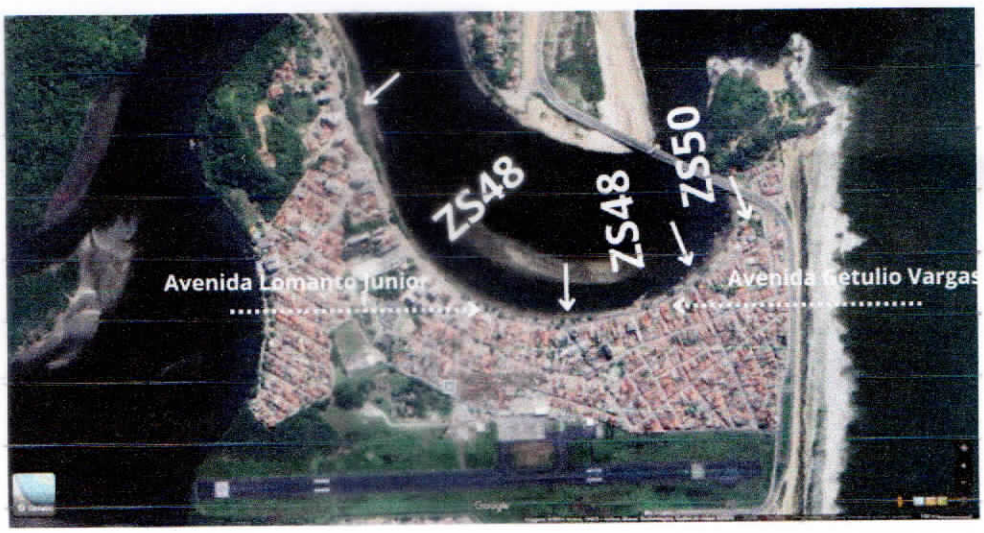
Segundo o PL que com a edificação da Ponte Jorge Amado, o trecho da ZS50, em especial, ganhou grande importância econômica e turística, de forma que, se faz necessário que seja alterado para que seja incluída ao longo da Avenida Getúlio Vargas na ZS48 e ZS50, as mesmas categorias de uso permitido e índices urbanísticos utilizados na Avenida Lomanto Junior na ZS 48, visando a uniformização dos índices constante ao longo da orla do Pontal, corrigindo uma distorção na atual lei, que possui atualmente índices diferente para trechos com a mesma potencialidade construtiva, visando proporcionar uma maior dinâmica urbanística, na orla do

Secretaria de Meio Ambiente
Rua Antônio Lavigne de Lemos, 126 – Centro, Ilhéus – Bahia, CEP 45.653-130
Contato: (73)981766762

Pontal, de forma a torná-la mais moderna e atrativa, fomentando a construção civil e aquecendo o mercado imobiliário, proporcionando o desenvolvimento econômico, gerando emprego e renda ao longo do trecho proposto.

O PL argumentou ainda que entre 2010 e 2019, a construção civil respondeu por cerca de 50% dos investimentos da economia brasileira. Em 2019, especificamente, a taxa chegou a 44%. Como referência, é possível comparar com outros países, como a China, que apresentou taxa de investimento de 42,84%, em 2018. Portanto, desenvolver a indústria da construção abre as portas para gerar mais investimento no País e na economia. Com isso, existe a oportunidade de fortalecer o cenário interno, rumo ao crescimento. A Câmara Brasileira da Indústria da Construção (CBIC) revisou de 1,3% para 2,3% a sua previsão de crescimento do Produto Interno Bruto (PIB) do setor para 2024, índice acima das previsões para o PIB Brasil deste ano.

Em consulta ao Setor de Licenciamento de Obras Particulares, fomos informados que a proposta de lei atinge 03(três) trechos distintos no prolongamento da orla da enseada do Pontal, alcançando a Avenida Lomanto Júnior e Avenida Getúlio Vargas.



Segundo o LOP, a Av. Getúlio Vargas e a Av. Lomanto Junior são prolongamentos uma da outra, com categorias de uso e índices urbanísticos distintos, qual seja, (i) o trecho da ZS48 que engloba a Av. Lomanto Junior, (ii) o trecho da ZS48 que vai da Rua

Secretaria de Meio Ambiente
Rua Antônio Lavigne de Lemos, 126 – Centro, Ilhéus – Bahia, CEP 45.653-130
Contato: (73)981766762

Coronel Pessoa até a Rua 13 de Maio; e (iii) o trecho da ZS50 que vai da Rua 13 de Maio até a Rua Padre Luiz Palmeiras.

Assim, considerando os índices apresentados, a proposta visa alterar as categorias de uso permitido e índices urbanísticos dos trechos acima indicados (constante da folha 05, do Anexo I, da Planta de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo), para igualar os mesmos índices em todo os trechos, utilizando para tanto os utilizados na Avenida Lomanto Junior constante na ZS 48.

Como se vê, a proposta iguala a altura das construções da Av. Getúlio Vargas com as da Av. Lomanto Júnior, saindo de 9,00 metros para 24,00 metros.

Quanto às questões ambientais, informo que a localidade onde se pretende fazer as alterações é bastante antropizada, pois, trata-se de Bairro do Município que é atendido por todos os serviços públicos, onde a construção da Ponte Jorge Amado prejudicou por demais a visão paisagística do Morro de Pernambuco no sentido sul/norte, pois, referida ponte tem em seu mastro principal altura de 80 (oitenta) metros, além de outras barreiras físicas como os cabos de aço e outras.

Além disso, todo e qualquer projeto construtivo com os novos índices urbanísticos deverão obter as licenças competentes das esferas federais, estaduais e municipais, inclusive o Licenciamento Ambiental, ocasião em que os referidos projetos poderão ser analisados de forma individual e exclusiva, assim como deve atender as normas técnicas vigentes para proteção dos aeródromos e segurança dos voos, bem como, a análise da autoridade aérea competente, Comando Aéreo Regional – COMAR.

Este é o relatório, sem mais observações, encaminhamos este Ofício ao Exmo., Presidente da Câmara com votos de consideração e respeito.

Atenciosamente,

MOZART ARAGÃO LEITE
Secretário de Meio Ambiente

Ilhéus, 11 de setembro de 2024.

Of. nº /2024.
Ao Exmo. Sr. Vereador
PAULO ROBERTO CARQUEIJA MONTEIRO
Presidente da Câmara Municipal de Ilhéus
NESTA

Assunto: **Projeto de lei que altera Lei 3.746, de 09 de outubro 2015 e propõe a revisão das regras da lei de uso e ocupação do solo.**

Senhor Presidente,

Cumprimentando-o cordialmente, faço-me do presente para responder-lhes quanto ao pedido de informação relacionado ao Projeto de Lei nº .... /2024, que tramita na câmara de vereadores cuja ementa propõe "*altera Lei 3.746, de 09 de outubro 2015 e altera a revisão das regras da lei de uso e ocupação do solo que trata sobre vagas de estacionamento*".

Segue o inteiro teor da proposta apresentada, de autoria do vereador **Fabricio Nascimento**:

PROJETO DE LEI ...../2022.

Altera Lei 3.746, de 09 de outubro 2015 e altera a revisão das regras da lei de uso e ocupação do solo que trata sobre vagas de estacionamento.
O PREFEITO MUNICIPAL DE ILHÉUS, faz saber que a Câmara Municipal aprovou e sancionou a presente Lei:

Art. 1º. A proposta desta lei visa alterar as categorias de uso permitido e índices urbanísticos constante da folha 05, do Anexo I, da Planta de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo da Avenida Getúlio Vargas na ZS48 e ZS50, para incluir as mesmas de uso permitido e índices urbanísticos utilizados na Avenida Lomanto Junior constante na ZS 48.

Art. 2º. Fica alterado a folha 05, do Anexo II da Tabela de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo da Lei nº 3.746 de 09 de outubro de 2015, conforme tabela constante do Anexo I desta Lei.

Art. 3º. Essa lei entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Ainda de acordo com a justificativa:

Submetemos a presente proposição o presente Projeto de Lei, com o objetivo de propor a modernização da lei de uso e ocupação do solo, a Lei nº 3.746, de 09 de outubro 2015, no que se refere a alterar as categorias de uso permitido e índices urbanísticos da Avenida Getúlio Vargas.

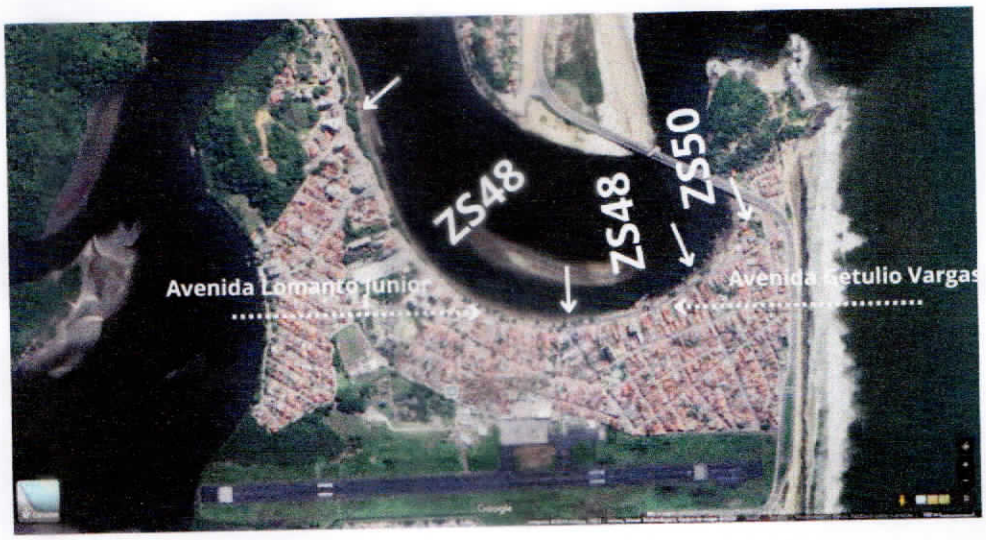
A Av. Getúlio Vargas é um prolongamento da Av. Lomanto Junior, ocupando categorias de uso e índices urbanísticos distintos, qual seja, (i) o trecho da ZS48 que engloba a Av. Lomanto Junior, (ii) o trecho da ZS48 que vai da Rua Coronel Pessoa até a Rua 13 de Maio; e (iii) o trecho da ZS50 que vai da Rua 13 de Maio até a Rua Padre Luiz Palmeiras.

Com a edificação da nova Ponte Jorge Amado, o trecho da ZS50, em especial, ganhou grande importância econômica e turística, de forma que, se faz necessário que seja alterado para que seja incluída ao longo da Avenida Getúlio Vargas na ZS48 e ZS50, as mesmas categorias de uso permitido e índices urbanísticos utilizados na Avenida Lomanto Junior na ZS 48, visando a uniformização dos índices constante ao longo da orla do Pontal.

A proposta além de corrigir uma distorção na atual lei, que possui atualmente índices diferente para trechos com a mesma potencialidade construtiva, visa proporcionar uma maior dinâmica urbanística, na orla do Pontal, de forma a torná-la mais moderna e atrativa, fomentando a construção civil e aquecendo o mercado imobiliário, proporcionando o desenvolvimento econômico, gerando emprego e renda ao longo do trecho proposto.

Entre 2010 e 2019, a construção civil respondeu por cerca de 50% dos investimentos da economia brasileira. Em 2019, especificamente, a taxa chegou a 44%. Como referência, é possível comparar com outros países, como a China, que apresentou taxa de investimento de 42,84%, em 2018. Portanto, desenvolver a indústria da construção abre as portas para gerar mais investimento no País e na economia. Com isso, existe a oportunidade de fortalecer o cenário interno, rumo ao crescimento. A Câmara Brasileira da Indústria da Construção (CBIC) revisou de 1,3% para 2,3% a sua previsão de crescimento do Produto Interno Bruto (PIB) do setor para 2024, índice acima das previsões para o PIB Brasil deste ano.

Pois bem, a proposta de lei, atinge 03(três) trechos distintos no prolongamento da orla da enseada do Pontal, alcançando a Avenida Sores Lopes e Avenida Getúlio Vargas.



A Av. Getúlio Vargas e a Av. Lomanto Junior, trata-se de prolongamento uma da outra, com categorias de uso e índices urbanísticos distintos, qual seja, (i) o trecho da ZS48 que engloba a Av. Lomanto Junior, (ii) o trecho da ZS48 que vai da Rua Coronel Pessoa até a Rua 13 de Maio; e (iii) o trecho da ZS50 que vai da Rua 13 de Maio até a Rua Padre Luiz Palmeiras.

Acerca, veja a tabela comparativa, acerca dos atuais índices urbanísticos permitidos em cada trecho.

Trechos x Índices	Trecho i **ZS48 que engloba a Av. Lomanto Junior**	Trecho ii **ZS48 que vai da Rua Coronel Pessoa até a Rua 13 de Maio**	Trecho iii **ZS50 que vai da Rua 13 de Maio até a Rua Padre Luiz Palmeiras**
CATEGORIAS	R1*, R2, R3, C1, C2, C3, E1, E2, T1, T2 Obs: *R1 Obedecer o alinhamento existente na maioria das edificações*	R1*, R2, R3, C1, C2, C3, E1, E2, T1, T2 Obs: *R1 Obedecer o alinhamento existente na maioria das edificações*	R1*, R2*, R3, C1*, C2, E1, E2, E3, T1, T2 Obs: *R1, R2, C1 Obedecer o alinhamento existente na maioria das edificações*
ÍNDICES URBANISTICOS			
FRENTE MÍNIMA	10,00	10,00	7,00

DO LOTE (m)			
ÁREA MÍNIMA DO LOTE (m²)	300,00	300,00	180,00
RECUO FRENTE	3,00	3,00	3,00
RECUO LATERAIS	0 para H < ou = 6,00m 1,50 para H>6,00m e < ou =12,00m H/7 para H>12,00m	0 para H < ou = 6,00m 1,50 para H>6,00m e < ou =12,00m H/7 para H>12,00m	X
RECUO FUNDOS	0 p/H<ou = 6,00m 3,00m para H>6,00m	0 p/H<ou = 6,00m 3,00m para H>6,00m	X
T.O. (taxa de ocupação máxima)	0,70	0,70	0,80
CAB (coef. Aproveitamento máximo)	2,00	2,00	2,00
CAM (coef. Aproveitamento mínimo)	4,00	4,00	3,50
Hm (altura máxima em metros)	24,00	21,00	9,00
IP	0,15	0,15	0,08
P.M. (perm. mínima)	0,15	0,15	0,15

Pois bem, considerando os índices apresentados, a proposta visa alterar as categorias de uso permitido e índices urbanísticos dos trechos acima indicados (constante da folha 05, do Anexo I, da Planta de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo), para igualar os mesmos índices em todo os trechos, utilizando para tanto os utilizados na Avenida Lomanto Junior constante na ZS 48.

Quanto a modificação apresentada, não viola o macrozoneamento municipal aprovado Plano Diretor através da Lei Municipal nº 3.265/2006, seja quanto ao seu interesse urbano, ambiental e agroflorestal. Quanto a altura presentada, não viola o espaço aéreo, haja vista a existência de barreiras físicas, como a ponte Jorge Amado, cujo mastro principal possui altura de 80 (oitenta) metros, passando s ser referência máxima no tocante a altura para a construção nos trechos em questão, de forma que atende o atual zoneamento do aeroporto Jorge Amado, tendo inclusive, tal parâmetro, já utilizado no primeiro trecho da ZS 48, na Avenida Lomanto Junior.

Nesse sentido há um afastamento do cone de aproximação do aeroporto, nos novos trechos, da Av. Getúlio Vargas, em relação a Av. Lomanto Junior.

Além disso, caso haja divergência ou conflito de interesse, os projetos de futuros empreendimentos que vierem a ser construídos com os novos índices urbanísticos, deverão atender as normas técnicas vigentes para proteção dos aeródromos e segurança dos voos, bem como, a análise da autoridade aérea competente, Comando Aéreo Regional – COMAR.

Na questão econômica, além dos dados apresentados na justificativa pelo vereador autor do projeto de lei, a construção civil em Ilhéus, foi o setor que mais gerou empregos no ano de 2024 até o momento, segundo informações do CAGED, o único setor que gerou saldo positivo nas contratações de janeiro à março de 2024, com um saldo positivo de 72 contratações e um total de admitindo um total de +425 trabalhadores, totalizando um estoque de 1.694 trabalhadores com carteira assinada, ativos no mercado de trabalho, correspondendo a 3,81% do total de contratações.

Por fim, cumpre salientar que o Projeto de Lei possui erro material constante da ementa, qual seja, "*altera Lei 3.746, de 09 de outubro 2015 e altera a revisão das regras*

da lei de uso e ocupação do solo que trata sobre vagas de estacionamento", pois a proposta não atinge vagas de estacionamento, mas tão somente as categorias de uso e índices urbanísticos na ZS48 e ZS50, ao longo da Av. Getúlio Vargas e Av. Lomanto Junior, pelo que sugere a correção para a seguinte ementa:

> "*Altera a Lei 3.746, de 09 de outubro 2015 para revisar as categorias de uso permitido e índices urbanísticos na ZS48 e ZS50, no prolongamento da Av. Getúlio Vargas e Av. Lomanto Junior*".

Logo, não qualquer objeção em relação ao projeto de lei proposto quanto a natureza urbanística apresentada, pois não conflita com as leis municipais em vigor e legislação correlata.

Assim, despeço-me, ao tempo que ensejo votos de consideração e estima a V.Exa.

Atenciosamente,

RAFAEL PASTOR DIAMANTARES
Gerente de Uso e Ocupação do Solo Do Município de Ilhéus-BA