

**ANÁLISE CRÍTICA SOBRE O PRODUTO: “P4.1 -
RELATÓRIO: AVALIAÇÃO DO PDDU E DA LOUOS EM
VIGOR E RESPECTIVAS JUSTIFICATIVAS E
RECOMENDAÇÕES PARA A PROPOSTA DE REVISÃO
DESTES INSTRUMENTOS.**

Salvador
Agosto/2015



ANÁLISE CRÍTICA SOBRE O PRODUTO: “P4.1 - RELATÓRIO: AVALIAÇÃO DO PDDU E DA LOUOS EM VIGOR E RESPECTIVAS JUSTIFICATIVAS E RECOMENDAÇÕES PARA A PROPOSTA DE REVISÃO DESTES INSTRUMENTOS.

A presente manifestação tem o objetivo de delinear uma avaliação crítica construtiva e propositiva acerca do produto P4.1, nominado “RELATÓRIO: AVALIAÇÃO DO PDDU E DA LOUOS EM VIGOR E RESPECTIVAS JUSTIFICATIVAS E RECOMENDAÇÕES PARA PROPOSTA DE REVISÃO DESTES INSTRUMENTOS” elaborado pela Fundação Instituto de Pesquisa Econômicas (FIPE), na versão ainda não validada pela Prefeitura, com vistas a cumprir o que determina o Termo de Referência para elaboração do Plano Salvador 500, do Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano – PDDU e da Lei de Ordenamento do Uso e Ocupação do Solo – LOUOS.

O trabalho foi parametrizado pelo Termo de Referência e corresponde ao item 6.2.2 – “**Análise da Legislação Urbanística vigente**”, parte integrante do item 6.2. ETAPA 2 - ESTUDOS BÁSICOS (Diagnóstico/Prognóstico).

Sobre o item 6.2.2., o Termo de Referência estabelece que: “Caberá a Consultoria elaborar análise da legislação do Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano tendo por referência a Constituição Federal, o Estatuto da Cidade (Lei Federal 10.257/2001), a Lei Orgânica do Município e um conjunto de leis federais e



estaduais que tratam de matérias afins.”. Em seguida, o Termo de Referência passa a destacar algumas Leis Federais que guardam relação com o Plano Diretor, e Leis municipais, como por exemplo, a Lei nº 3.377/2004 e a 8.167/2012 declaradas inconstitucionais pelo poder judiciário baiano, tendo inclusive decaído, pelo decurso do prazo estabelecido na decisão, o efeito da modulação de alguns poucos artigos.

É importante frisar que o produto P4.1 foi elaborado de acordo com Termo de Referência e deve refletir a “**Análise da Legislação Urbanística vigente**”. Ocorre que, conforme restará demonstrado ao final desta Análise Crítica, o Relatório P4.1 não cumpriu o objetivo para o qual foi elaborado, já que não apresenta uma análise da legislação urbanística vigente.

Para facilitar a apreciação do presente documento, didaticamente, ele será ordenado em 4 partes: 1) Abordagem Analítica; 2) Conclusões; 3) Questionamentos; 4) Recomendações.

1 – ABORDAGEM ANALÍTICA

ITEM 1. HISTÓRICO E ANTECEDENTES SOBRE OS PLANOS ANTERIORES

O Relatório P4.1 se inicia com o histórico do planejamento e planos realizados na cidade até a legislação atual, quando atinge a Lei nº 7.400 de 2008, Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano do Município do Salvador, atualmente em vigor. Ocorre que há repetição do conteúdo do “Relatório de Caracterização Atual”, também elaborado pela FIPE, apresentando complementações a algumas lacunas identificadas anteriormente.

O P4.1 promete apresentar uma análise detalhada do Plano Diretor e da LOUOS, porém o que se observa é uma análise superficial onde há a justificativa da obrigatoriedade de revisão do plano, no prazo máximo de oito anos (previsão existente na própria lei), a transcrição das finalidades, e a apresentação da estrutura deste plano. A estrutura foi analisada, correlacionando as temáticas do PDDU aos seus artigos correspondentes, conforme a ordem expressa no PDDU.

Sobre a Política Urbana (Título II), o relatório P4.1 indica que seus artigos estabelecem os princípios, os objetivos e instrumentos, **sem citar quais são, muito menos, analisá-los.**

Sobre o Desenvolvimento Econômico (Título III), há indicação dos artigos que estabelecem os princípios, os objetivos e instrumentos, e, mais uma vez, **não cita quais são estes princípios, objetivos e instrumentos tampouco os analisa.**

Sobre o Meio Ambiente (Título IV), o relatório P4.1 também indica que seus artigos estabelecem os princípios, os objetivos, as diretrizes e os instrumentos, citando a previsão da elaboração do Plano Municipal de Meio Ambiente e a criação do Sistema Municipal de Meio Ambiente. Além disso, pontua os subitens que possuem diretrizes específicas, transcrevendo o artigo do PDDU que trata sobre os

recursos costeiros, o que deixa implícito seu interesse nestes recursos e neste zoneamento. No entanto, embora haja transcrição de artigos, não há análise sobre o assunto.

Sobre a Política Cultural (Título V), indica que seus artigos estabelecem os princípios, diretrizes gerais e específicas para a produção e fomento às atividades culturais, para a conservação do patrimônio cultural, e para a conservação das áreas de valor cultural assegurada pela instituição e regulamentação do Sistema de áreas de Valor Ambiental e Cultural (SAVAM).

O relatório P4.1 destaca ainda que os artigos das temáticas citadas abordam princípios, objetivos, e diretrizes que se mostram adequados, mas **que podem ser revistos e alterados** em função da Visão Estratégica para Salvador 500, e das diretrizes acordadas com a sociedade no processo participativo e nos estudos específicos elaborados pela FIPE e aprovados pela Prefeitura de Salvador. Porém, **não há definição clara e explícita do que será revisto e alterado**.

A gravidade destas ausências é pela importância destas temáticas para o Planejamento e para a Gestão Municipal, porque seus princípios, objetivos e diretrizes são fundamentais para a definição do cenário da Cidade e do Município, portanto, deveriam se constituir como a base principal da análise e avaliação da legislação urbanística. Primeiro tem que ser definido o cenário desejado para depois traçar como este será atingido.

Sobre a Política Municipal de Habitação (Título VI) de Interesse Social (PHIS): indica que seus artigos serão revisados no item 5.4.

Sobre os Serviços Urbanos Básicos (Título VII), cita alguns conteúdos expressos no PDDU, acrescentando apenas que a titularidade dos serviços de saneamento do PDDU é conflitante com o texto da Constituição da Bahia, e informa que analisou esse conflito no “Relatório de Caracterização Atual”.

Sobre os Serviços Sociais (Saúde, Educação, Assistência social, Lazer, recreação e esportes, Segurança alimentar e nutricional e Abastecimento Alimentar), o relatório P4.1 apenas informa que seus artigos estabelecem diretrizes gerais, e afirma que os artigos “se mostram adequados, mas podem ser revistos e alterados”, **embora não cite e/ou apresente nenhuma análise acerca do conteúdo dos mesmos.**

Sobre os Serviços Urbanos (Iluminação Pública, Cemitérios e Serviços Funerários, Defesa civil, Segurança pública, Utilização de Energia e Telecomunicações), assim como no item anterior sobre Serviços Sociais, o relatório P4.1 apenas indica que seus artigos estabelecem diretrizes gerais, e afirma que os artigos “se mostram adequados, mas podem ser revistos e alterados”, **embora não apresente nenhuma análise sobre o assunto.**

Sobre o Ordenamento Territorial (Título VIII), indica que seus artigos estabelecem diretrizes e objetivos, menciona o objetivo e a caracterização do instrumento de Macrozoneamento, citando as macrozonas e macroáreas existentes, e define que, desde os objetivos do instrumento até a caracterização das macroáreas, será revisado e alterado, apontando como justificativa apenas a existência de conflitos entre o PDDU e a LOUOS em vez de explicitar a situação .

Quanto ao Zoneamento e suas categorias de Zona de Uso, apenas cita as categorias e subcategorias de uso existentes no PDDU, **não apresente nenhuma análise sobre o assunto.**

Quanto aos Coeficientes de Aproveitamento Básico e Máximo por Zonas de Uso, analisa que o CAB e o CAM diferem nas diversas zonas de uso, variando o CAB entre 0,5 e 2,50, e o CAM entre 1,00 e 4,00. Além disso, identifica a existência de zonas específicas que só tem o CAB definido: ZPR-1 (0,5), ZPR-3 (1,5) ZPR-6 (2,0) ZEU (1,0), ZEIS (1,5), ZIN-1(1,0) e ZIN-2 (1,0), ZEM (0,5), ZUE-1, 3, 4 e5 (1,0), ZUE-2 (2,0), CDL (1,0), não permitindo a aplicação de CAM, e conseqüentemente os instrumentos do Direito de Construir, Outorga Onerosa e Transferência do Direito

de Construir. Contudo, não apresenta nenhuma análise crítica (se atende ou não por exemplo o §3 art 28 do Estatuto da Cidade) sobre o assunto.

Considera que o incentivo dado para implantação de empreendimentos de Habitação de Interesse Social (HIS) nas ZEIS, que permite a utilização do Coeficiente de Aproveitamento Máximo (CAM) previsto na zona de uso, sem pagamento de contrapartida financeira, é muito bom devido à contribuição do setor privado na produção de habitação de interesse social. O relatório propõe o seu aprimoramento através da criação de um CAM para as ZEIS, compatível com a sua capacidade de suporte, e da demanda de produção de habitacional para as faixas de renda de 0 a 6 salários mínimos, visando ao adensamento adequado dessas áreas, bem como ao atendimento do déficit no município.

Destaca-se desde já, o enfoque constante aos coeficientes de aproveitamento e aos instrumentos do Direito de Construir, TRANSCON e Outorga Onerosa.

Quanto às Zonas sob Regime Urbanístico Especial (ZRE): o relatório P4.1 indica que são regidas pelas disposições dos Termos de Acordo e Compromisso (TAC) do loteamento, onde há interesse público de manter os padrões urbanísticos de plano e projetos específicos. Há a indicação apenas de dois loteamentos na cidade, o Loteamento Itaugara (conjunto residencial constituído por habitações uniresidenciais de padrão horizontal e edifícios residenciais multifaminiars, abrigando também no mesmo perímetro do desta ZRE a Escola Girassol, o shopping Itaugara), e o Loteamento Vela Branca (conjunto de edifícios residenciais multifamiliares).

Quanto à Zona de Proteção Ambiental (ZPAM), transcreve apenas o §2º do artigo 185, PDDU, que trata do licenciamento de empreendimento e atividade, **sem ao menos citar o que significa a sigla ZPAM (Zona de Proteção Ambiental), muito menos mencionar e analisar as áreas demarcadas como ZPAM e suas especificidades.**

Quanto ao Corredor Especial da Orla Marítima (CDO), **cita apenas que adquire as características de ocupação da zona de uso lindeira.**

Neste ponto, cabe destacar que, dentre os seis tipos de Corredores de Uso Diversificado existentes no PDDU, o documento tratou unicamente do Corredor Especial da Orla Marítima (CDO), **dando enfoque direto na ocupação da zona, deixando explícito o interesse de fomentar a ocupação da Orla Marítima.**

Quanto ao Gabarito de Altura, o relatório P4.1 reproduz apenas o conteúdo do artigo 238 e dos seus parágrafos, **sem apresentar nenhuma análise.**

Sobre a Mobilidade Urbana, lista todas as Seções do Capítulo de Mobilidade Urbana, e afirma que o tema “está sendo tratado pela FIPE, por meio de um modelo de uso do solo e transporte, que utiliza informações da pesquisa origem, destino, dados do sistema operacional dos transportes, que simula as características topográficas do sítio da cidade de modo a simular cenários que apontem a necessidade de ampliação da oferta de transportes e a melhoria da infraestrutura de acessibilidade para os diferentes modais em função da demanda de passageiros resultantes de cenários socioeconômicos para o horizonte 2049.”, **embora nada apresente e conclua.**

Sobre o Sistema de Áreas de Valor Ambiental e Cultural (SAVAM), **citou apenas a divisão deste sistema, em dois subsistemas: de Unidades de Conservação e de Áreas de Valor Urbano-Ambiental; e as suas subdivisões, Área de Proteção Ambiental e Áreas de Proteção de Recursos Naturais (APRN), Áreas de Proteção Cultural e Paisagística (APCP), Áreas de Borda Marítima (ABM) e Áreas Arborizadas (AA), sem nada analisar.**

Sobre os Instrumentos de Política Urbana, considera-os como “a essência das diretrizes da Lei Federal nº 10.257 de 2001”, e por isso trata-os separadamente, no item 2 deste produto.

Sobre o Sistema Municipal de Planejamento e Gestão, SMPG, **indica apenas a sua criação e quem o compõe, sem nada analisar.**

Sobre os Planos Urbanísticos das Regiões Administrativas, indica o artigo que estabelece o conteúdo dos planos, informa que os mesmos não foram elaborados, e cita que a própria lei define que a inexistência de plano urbanístico não inviabiliza a aplicação dos instrumentos previstos em lei.

Neste ponto, cabe destacar que a inexistência dos planos não inviabiliza a aplicação dos instrumentos legais do PDDU, **mas não os torna dispensáveis**, uma vez que objetivo dos planos é implementar o processo de planejamento no município, materializando-o no território.

Sobre os Instrumentos de Participação no Planejamento e Gestão, **cita apenas os instrumentos que estão previstos na lei, não menciona as suas diretrizes, composições e competências, muito menos os analisa.**

Sobre o Fundo Financeiro de Suporte às Políticas Públicas, indica a criação do Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano de Salvador (FUNDURBS), e a competência da sua administração, **sem mencionar a sua finalidade, e principalmente, a composição e a destinação dos seus recursos. Lacuna significativa é a ausência das informações quanto à utilização dos recursos do fundo e sua contribuição, ou não, para o desenvolvimento urbano da cidade de Salvador.**

Neste ponto, cabe destacar a importância deste fundo para a materialização do planejamento e da gestão municipal devido a sua finalidade em dar suporte financeiro à implementação das diretrizes, dos planos, programas e projetos integrantes ou decorrentes do Plano Diretor, através do recurso arrecadado (desde doações até aplicação de instrumentos da política urbana). E que, atualmente em Salvador, o FUNDURBS **encontra-se esvaziado e os recursos nunca foram utilizados para a política de desenvolvimento urbano, sendo gerido pela SUCOP e utilizado os recursos em atividade de manutenção**

urbana, com fulcro na Lei nº 7.979/2011, que alterou o artigo 231, parágrafo 2º do PDDU.

Juntamente com o FUNDURBS, o documento menciona o artigo 323, que trata da Articulação Metropolitana, no capítulo da Articulação Interinstitucional e Intergovernamental e da Descentralização Administrativa, transcrevendo o artigo 323 e o seu inciso I, **sem mencionar ou tratar dos demais, muito menos analisá-los.**

O relatório P4.1 finaliza com a transcrição do caput do artigo 338, das disposições transitórias.

Nada foi citado sobre alguns temas, como: as Regiões Administrativas, o Sistema de Informação Municipal, as Orientações para a Legislação, a Educação para a Cidadania, a Modernização Administrativa e Inovação da Gestão, dentre outros.

ITEM 2. IDENTIFICAÇÃO DO CONJUNTO DE INSTRUMENTOS URBANÍSTICOS EXISTENTES E DISPONÍVEIS; AVALIAÇÃO DA NECESSIDADE DE AJUSTES E ATUALIZAÇÕES

Esta parte do relatório P4.1 inicia retomando a “análise” do tópico anterior e complementa que o PDDU aborda as políticas públicas setoriais com maior profundidade para a cultura e habitação, e que a segurança pública relaciona-se às ações públicas de âmbito municipal envolvendo intervenções no ambiente urbano com objetivo de reduzir fatores de risco à segurança do cidadão.

Considera que o PDDU aborda todos os instrumentos de política urbana, por meio de diretrizes, quase sempre remetendo à legislação específica para tornar o instrumento aplicável. Parte para a análise dos instrumentos.

ITEM 2.1. CONTROLE DA FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE

Trata do instrumento de parcelamento, edificação ou utilização compulsória (urbanização compulsória) como sendo de fundamental importância para o controle da função social da propriedade. Transcreve a definição, os enquadramentos, os parâmetros, as áreas onde podem ser aplicados, e a existência de uma lei específica que definirá as condições, etapas, prazos, parâmetros mínimos, procedimentos de notificação e outras sanções (além das previstas no PDDU), conforme o diploma urbanístico. Avalia que as disposições atendem ao Estatuto da Cidade, e sinaliza que a lei específica não foi proposta pelo Executivo.

Verifica-se que não foram incorporadas as críticas construtivas elaboradas pelo Fórum - a cidade é nossa, quando da análise do item 6.1 do Relatório de Caracterização Atual, entregue em audiência pública, no qual fora ponderado que o tema consiste no coração da política de desenvolvimento urbano. Vale destacar que cabe ao PDDU materializar a função social da propriedade e que, no caso de Salvador, esta não saiu do papel, sendo este o conteúdo mais importante e que não recebeu a ênfase merecida no relatório apresentado.

ITEM 2.2. CONSÓRCIO IMOBILIÁRIO

Indica as formas de utilização do instrumento, conforme disposições do PDDU, e sinaliza que a aplicação “para viabilização de Habitação de Interesse Social (HIS) nas Zonas Especiais de Interesse Social, ZEIS III” foi inviabilizada pela não demarcação destas ZEIS no PDDU. Contudo, **deixa de analisar se este instrumento deve estar necessariamente associado à Operação Urbana Consorciada.**

ITEM 2.3. REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

ITEM 2.3.1. USUCAPIÃO ESPECIAL DE IMÓVEL URBANO



Indica que este instrumento foi estabelecido pela Constituição Federal e caracterizado pelo Estatuto da Cidade com a apresentação transcrita desta caracterização, e identifica que o instrumento aparece na Lei Orgânica do Município de Salvador (LOM) e na Lei nº 7.400, de 2008 (PDDU), transcrevendo os artigos em que o instrumento aparece.

ITEM 2.3.2. DEMARCAÇÃO URBANÍSTICA E LEGITIMAÇÃO DE POSSE

Indica como outros instrumentos importantes para a regularização fundiária, instituído pela Lei Federal nº 11.977 de 2009, alterada pela Lei nº 12.424 de 2001 (data errada) – posteriores ao PDDU, transcrevendo o artigo 49 que lhe instituiu. Cita a abrangência da regularização, alguns procedimentos e prazos estabelecidos, a forma de conversão do título de posse e a regularização fundiária de interesse social em Áreas de Preservação Permanente (incluída no Código Florestal, Lei nº 12.651/2012), conforme Lei nº 11.977/2009. Não cita, nem menciona como estes instrumentos serão incluídos no PDDU. Persiste parcialmente a crítica quanto à análise do produto 6.1, no qual foi omitida a menção a estes institutos, de forma genérica, sem esclarecer como pretende incluí-los. Porquanto, agora, eles são nominalmente mencionados, **mas não analisados em detrimento da realidade soteropolitana.**

ITEM 2.3.3. CONCESSÃO DE DIREITO REAL DE USO

Indica que este instrumento foi instituído pelo Decreto-Lei 271 de 1967, como uma faculdade do Poder Público, mediante a existência de utilidade pública ou interesse social, por meio de autorização legislativa, de forma gratuita ou onerosa, por tempo certo ou indeterminado, admitindo transmissão por ato de intervivos ou por sucessão legítima ou testamentária. Cita que o instrumento está previsto no artigo 69 do PDDU e nos artigos 14 e 81 da LOM, transcrevendo apenas o conteúdo do art. 14.

ITEM 2.3.4. CONCESSÃO DE USO ESPECIAL PARA FINS DE MORADIA



Indica que o instrumento foi estabelecido pela Medida Provisória nº 2.220, de 2001 e transcreve o conteúdo, a forma de concessão e os prazos estabelecidos pela medida provisória. Cita que a aplicação destes instrumentos estará a cargo das ações e programas relacionados ao Plano Municipal de Habitação e que a atualização e o ajuste dos 116 perímetros de ZEIS são de fundamental importância para permitir o enquadramento destes assentamentos precários na categoria de “interesse social”, e a melhor aplicação dos instrumentos abordados. **Deixa de analisar como ocorreu a aplicação “maciça” deste instrumento em nossa capital.**

ITEM 2.4. DESAPROPRIAÇÃO PARA FINS URBANÍSTICOS DE ÁREA CONTÍGUA E POR ZONA

Indica os casos previstos para aplicação deste instrumento, transcrevendo o conteúdo dos artigos do PDDU que o tratam, suprimindo alguns parágrafos e alíneas.

Ausência grave é a menção à Regularização Fundiária Plena, prevista na Lei nº 11.977/2009.

ITEM 2.5. DIREITO DE PREFERÊNCIA

Apenas transcreve o conteúdo estabelecido pelos artigos do PDDU que tratam deste instrumento. Nem sequer cita que o Direito de Preferência, segundo o PDDU, também demanda de regulamentação por lei específica.

ITEM 2.6. DIREITO DE SUPERFÍCIE

Indica como o instrumento pode ser adquirido e qual a sua finalidade, transcrevendo o único artigo do PDDU que o trata. Pontua como muito comum à



utilização deste direito pelo poder público e repete o conteúdo do artigo já transcrito, dando, como exemplo, a utilização do Direito de Superfície para a construção de um equipamento ou serviço.

O relatório P4.1 ainda analisa que o instrumento “abrange o direito de utilizar o solo, o subsolo ou o espaço aéreo relativo ao terreno, atendendo a legislação urbanística, de forma gratuita ou onerosa, podendo arcar com a totalidade ou parte dos tributos incidentes sobre o imóvel, de conformidade com as cláusulas do contrato assinado pelas partes.”, e o considera como “um instrumento bastante interessante também para ser utilizado em áreas de intervenção urbana, para permitir a ligação **entre terrenos situados de lados opostos de vias expressas, de via férrea, de rodovias e de linhas metroviárias**”. Complementa citando a forma de concessão deste direito, com a transcrição do artigo 21 do Estatuto da Cidade. **Nada conclui e/ou acrescenta.**

ITEM 2.7. INSTITUIÇÃO DE COEFICIENTES DE APROVEITAMENTO BÁSICO E MÁXIMO

Inicia indicando que os Coeficientes de Aproveitamento “permitem a aplicação do instrumento outorga onerosa do direito de construir.”, **sem mencionar o instrumento de Transferência do Direito de Construir (TRANSCON).**

Ressalta que não existe a definição de coeficiente básico único para toda a área urbana de Salvador, pontuando que se trata de recomendação do Estatuto da Cidade, embora apresente a transcrição do trecho do § 2º, do Art. 28, do Estatuto que deixa essa escolha a cargo do PDDU. Defende a aplicação do CAB único justificando que o coeficiente básico é diferenciado para todas as zonas de uso e há pouca diferença entre o CA básico e o CA máximo no PDDU.

Indica haver “forte concorrência” entre a Outorga Onerosa e a TRANSCON (agora cita este instrumento) porque o PDDU permite a utilização de

50% de cada instrumento e considera que isto dificulte a aplicação da outorga onerosa do direito de construir. Destaca que a única exceção para aplicação exclusiva da Outorga é nas áreas de Borda Marítima, colocando-a como item que merece atenção rigorosa, devido “a situações das leis de uso decorrentes de revogação”.

Trata do CAB das duas zonas de uso especial criadas pela Lei nº 8.378/2012, que legalmente não existem. Pontua que a criação das mesmas pretendia conceder gratuidade para usos institucionais importantes e que isto poderia ser resolvido com fatores de incentivo na fórmula para o cálculo da outorga onerosa. Considera importante “a discussão e a definição dos coeficientes de aproveitamento básico e máximo e o estabelecimento da fórmula de cálculo da outorga onerosa do direito de construir”.

Cita o conteúdo legal para a definição e finalidade do CA básico. Finaliza com a apresentação da reprodução do Quadro 01, do Anexo 2, do PDDU, que dispõe os coeficientes de acordo com as zonas, acrescido das alterações da Lei nº 8.167/2012 e 8.378/2012.

ITEM 2.8. LEI FEDERAL Nº 12.608 DE 2012 (ART. 42A) – AMPLIA O CONTEÚDO DO PLANO DIRETOR

Indica que esta lei ampliou o conteúdo do Plano Diretor, transcrevendo os artigos que contem os itens exigidos, deixando subentendido (porque não está dito), que a revisão do PDDU irá contemplá-la.

O assunto é de grande relevância **considerando as mais de quatro centenas de áreas de risco em Salvador e as recentes catástrofes ocorridas entre maio e junho de 2015 com mais duas dezenas de vítimas fatais.**

O relatório deixa de relacionar o tema com a regularização fundiária conforme a lei citada, que ainda exige o mapa de risco atualizado (o nosso é de

2004) e plano de prevenção de risco e catástrofe, que não possuímos, entre outras exigências.

ITEM 2.9 MACROZONEAMENTO

Indica a finalidade do Macrozoneamento e da divisão territorial do município, em macrozonas e macroáreas, apresentando-as textualmente, conforme o PDDU, como fez no Item I, anteriormente analisado, acrescentando apenas o Mapa 01-Macrozoneamento no PDDU.

Destaca que serão “[...] apresentados quadros contendo a zona de uso e os coeficientes de aproveitamento da Lei 7.400 de 2008, da Lei 8.167 de 2012 e da Lei 8.379 de 2012.”, como parte da análise solicitada pelo Termo de Referência.

ITEM 2.9.1. MACROÁREA DE REQUALIFICAÇÃO URBANA

Apresenta o objetivo da macroárea com transcrição do artigo do PDDU que lhe trata, constrói um diagnóstico acerca da Macroárea, identificando vários itens, tais como: intervenções previstas e realizadas no sistema viário; composição do Sistema de Transporte Coletivo de Passageiros e localização os seus componentes; composição do Sistema de Transporte de Carga; predomínio de equipamentos de abastecimento do município; integração do zoneamento do PDDU com a macroárea, através de Mapa; 20 bairros; predomínio das áreas mais significativas de Proteção Cultural e Paisagística; dois espaços abertos urbanizados; 21 perímetros de ZEIS¹; 1 Centro, 3 tipos de Corredores, e 3 Zonas Predominantemente Residenciais.

¹ Consta que, a caracterização de cada perímetro será objeto de avaliação das diretrizes contidas no Plano Municipal da Habitação de Salvador e de estudos que estão em desenvolvimento para a elaboração do Plano Salvador 500 e revisão do PDDU e LOUOS.

Indica também que parte desta macroárea está no perímetro da Operação Urbana Consorciada 1 – Baía de Todos os Santos, mas como a lei específica não foi elaborada, o perímetro desta operação deve ser revisto.

Conclui que esta macroárea precisa de instrumentos de política urbana que materialize as suas diretrizes e ainda afirma que, certamente, seu perímetro, seus objetivos e diretrizes serão reavaliados.

De todos os dados e informações citadas, a análise se restringiu apenas a CAB e CAM, viabilizando a aplicação de dois específicos instrumentos da política urbana: a transferência do direito de construir e a outorga onerosa do direito de construir através das zonas de uso da macroárea. Assim como não foi apresentada nenhuma conclusão e/ou proposição sobre esta macroárea.

O PDDU prevê oito instrumentos de política urbana aplicáveis a esta macroárea e a análise se restringiu a apenas dois deles, especificadamente, os que tratam do Direito de Construir. Seriam estes os instrumentos considerados pela equipe da FIPE viáveis para materializar as diretrizes da macroárea? Visto que os dados e as informações diagnosticadas, apenas foram apresentadas e não foram analisadas, questiona-se: o que fundamentará a reavaliação do perímetro, objetivos e diretrizes da macroárea?

ITEM 2.9.2. MACROÁREA DE MANUTENÇÃO DA QUALIDADE URBANA

Apresenta o objetivo da macroárea, com transcrição do artigo do PDDU que lhe trata, ao passo que transcreve os demais artigos sobre a finalidade, as diretrizes e os objetivos. Constrói um diagnóstico acerca da Macroárea, identificando vários itens, tais como: intervenções previstas e realizadas no sistema viário; composição do Sistema de Transporte Coletivo de Passageiros e localização os seus componentes; composição do Sistema de Transporte de Carga; existência de apenas um equipamento de abastecimento do município; 20 bairros; previsão de

sete instrumentos de política urbana aplicáveis a macroárea; integração do zoneamento do PDDU com a macroárea, através de Mapa; 19 perímetros de ZEIS²; 1 Centro, 3 Subcentros, 3 tipos de Corredor, quatro Zonas Predominantemente Residencial (ZPR), concentração dos perímetros da Zona Exclusivamente Uniresidencial (ZEU), 2 Zonas de Uso Especial; dois tipos de centralidades o CDR – Corredor Regional (5 CDR) e o CDM – Corredor Municipal (4 CDM); 10 Áreas de Proteção Cultural e Paisagística; 3 Parques Urbanos; 7 Áreas de Proteção dos Recursos Naturais; 4 Espaços Abertos Urbanizados.

Salienta que a macroárea “não apresenta uniformidade nas condições de infraestrutura, oferta de equipamentos e emprego necessária em todo o seu perímetro, necessitando análise mais aprofundada, para a definição de projetos que promovam a revitalização e a diversificação de atividades voltadas a cultura, recreação, turismo e lazer, e que ao mesmo tempo valorizem as Áreas de Proteção Cultural e Paisagística.”, contrapondo-se a caracterização estabelecida no Art. 137, do PDDU.

De todos os dados e informações citadas, a análise se restringiu apenas a CAB e CAM, viabilizando a aplicação de dois específicos instrumentos da política urbana, a transferência do direito de construir e a outorga onerosa do direito de construir através das zonas de uso da macroárea. Assim como não foi apresentada nenhuma conclusão e/ou proposição sobre esta macroárea.

ITEM 2.9.3. MACROÁREA DE REESTRUTURAÇÃO URBANA

Apresenta a caracterização da macroárea, com transcrição do artigo do PDDU que lhe trata, e ao passo que transcreve os demais artigos sobre os objetivos e as diretrizes, constrói um diagnóstico acerca da Macroárea, identificando vários

² Consta que, a caracterização de cada perímetro será objeto de avaliação das diretrizes contidas no Plano Municipal da Habitação de Salvador e de estudos que estão em desenvolvimento para a elaboração do Plano Salvador 500 e revisão do PDDU e LOUOS.

itens, tais como: 14 bairros; 12 perímetros de ZEIS³; intervenções previstas no sistema viário; composição do Sistema de Transporte Coletivo de Passageiros e localização os seus componentes (com a previsão de implantação do ascensor Capelinha); não há Áreas de Proteção Cultural e Paisagística; Sistema de Transporte de Carga existe previsão de um corredor primário ferroviário; previsão de sete instrumentos de política urbana aplicáveis a macroárea; um Centro, cinco Corredores Regionais (CDR), uma Zona Predominantemente Residencial (ZPR); uma centralidade o Subcentro Municipal 2 – Liberdade; integração do zoneamento do PDDU com a macroárea, através de Mapa.

Indica que, nesta macroárea, apenas é aplicável o instrumento da outorga onerosa de direito de construir para o fortalecimento das centralidades.

Não apresenta nenhuma conclusão e/ou proposição sobre esta macroárea.

ITEM 2.9.4. MACROÁREA DE ESTRUTURAÇÃO URBANA

Apresenta a caracterização da macroárea com transcrição do artigo do PDDU que lhe trata e, ao passo que transcreve os demais artigos sobre a finalidade e as diretrizes, constrói um diagnóstico acerca da Macroárea, identificando vários itens, tais como: 20 bairros; 35 perímetros de Zeis⁴; intervenções previstas e realizadas no sistema viário; composição do Sistema de Transporte Coletivo de Passageiros e localização os seus componentes; previsão de seis instrumentos de política urbana aplicáveis a macroárea; integração do zoneamento do PDDU com a macroárea, através de Mapa; três Subcentros (SM), três Corredores Regionais

³ Consta que, a caracterização de cada perímetro será objeto de avaliação das diretrizes contidas no Plano Municipal da Habitação de Salvador e de estudos que estão em desenvolvimento para a elaboração do Plano Salvador 500 e revisão do PDDU e LOUOS.

⁴ Consta que, a caracterização de cada perímetro será objeto de avaliação das diretrizes contidas no Plano Municipal da Habitação de Salvador e de estudos que estão em desenvolvimento para a elaboração do Plano Salvador 500 e revisão do PDDU e LOUOS.

(CDR), duas Zonas Predominantemente Residencial (ZPR), Zona Industrial (ZIN), 2 Zonas de Uso Especial; dois tipos de centralidades o CDR – Corredor Regional (5 CDR) e o CDM – Corredor Municipal (4 CDM); 10 Áreas de Proteção Cultural e Paisagística; 3 Parques Urbanos; 7 Áreas de Proteção dos Recursos Naturais; 4 Espaços Abertos Urbanizados.

Afirma que os parâmetros de CAB e CAM dispostos no PDDU não são suficientes para alcançar os objetivos e diretrizes propostos para a macroárea. Analisa apenas a aplicação do CAB e CAM nas zonas da macroárea e informa que os demais instrumentos estabelecidos não foram regulamentados.

Conclui que a macroárea de estruturação urbana corresponde às características de ocupação existente e apresenta grande potencialidade de transformação, por conta dos eixos viários estruturantes entre a Orla Atlântica e a Baía de Todos os Santos, e pela concentração de assentamentos precários com urbanização fragmentada e incompleta.

Neste ponto, cabe destacar que não se explica como a revisão do PDDU irá tratar esta potencialidade de transformação e a urbanização fragmentada e incompleta, de forma a revertê-la. Entretanto, depreende-se que consideram que a alteração do CAB e do CAM irá promover a transformação e, conseqüentemente, irá atingir uma urbanização mais adequada, já que se afirmou que os coeficientes previstos não são suficientes para a macroárea.

ITEM 2.9.5. MACROÁREA DE CONSOLIDAÇÃO URBANA

Apresenta a composição da macroárea em duas parcelas, uma voltada para a Baía de Todos os Santos e a outra nas proximidades do Aeroporto e no limite do município Lauro de Freitas, ao passo que, transcreve a caracterização, objetivos e diretrizes da macroárea dos artigos do PDDU, e constrói um diagnóstico acerca da Macroárea, identificando vários itens, tais como: nove bairros na primeira parcela e

oito bairros na segunda parcela (totalizando 17); sobreposição dos mapas de Zoneamento com Macroneamento do PDDU; sete perímetros de Zeis (não estando duas na sua totalidade)⁵; Perímetros de ZEU - zona exclusivamente uniresidencial, duas ZPR; dois Subcentros Municipais; um Corredor Regional (CDR), um Corredor Especial Ipitanga – CDI – 1; duas Áreas de Proteção Cultural e Paisagística; sete perímetros de ZEIS; intervenções previstas e realizadas no sistema viário; composição do Sistema de Transporte Coletivo de Passageiros e localização os seus componentes; previsão de seis instrumentos de política urbana aplicáveis a macroárea.

Conclui que o perímetro desta macroárea deverá ser revisto em função da necessidade do fortalecimento da integração urbana e metropolitana.

De todos os dados e informações citadas, a análise se restringiu apenas a CAB e CAM, viabilizando a aplicação de dois específicos instrumentos da política urbana, a transferência do direito de construir e a outorga onerosa do direito de construir através das zonas de uso da macroárea.

ITEM 2.9.6. MACROÁREA DE CONSERVAÇÃO AMBIENTAL

Apresenta a identificação de áreas de preservação ambiental (Área de Proteção Ambiental, Unidade de Conservação e Parques Urbanos) distribuídas pela cidade, localizando-as, ao passo que, transcreve a caracterização, objetivos e diretrizes da macroárea dos artigos do PDDU, e constrói um diagnóstico acerca da Macroárea, identificando vários itens, tais como: 14 áreas de preservação ambiental; sobreposição dos mapas de Zoneamento com Macroneamento do PDDU; três Zonas Predominantemente Residencial, maior parte é definida como Zona de Proteção Ambiental (ZPAM), Zona de Exploração Mineral (ZEM) e Zona

⁵ Consta que, a caracterização de cada perímetro será objeto de avaliação das diretrizes contidas no Plano Municipal da Habitação de Salvador e de estudos que estão em desenvolvimento para a elaboração do Plano Salvador 500 e revisão do PDDU e LOUOS.

Industrial ZIN -1 e ZIN-2; 3 perímetros de ZEIS; intervenções previstas e realizadas no sistema viário; Previsão de 3 instrumentos de política urbana aplicáveis a macroárea.

De todos os dados e informações citadas, a análise se restringiu apenas a CAB e CAM, viabilizando a aplicação de dois específicos instrumentos da política urbana, a transferência do direito de construir e a outorga onerosa do direito de construir através das zonas de uso da macroárea. Assim como, não foi apresentada nenhuma conclusão e/ou proposição sobre esta macroárea.

ITEM 2.9.7. MACROÁREA DE PROTEÇÃO E RECUPERAÇÃO AMBIENTAL

Indica que a macroárea está na contida na macrozona de proteção ambiental, ao passo que, transcreve a caracterização, objetivos e diretrizes da macroárea dos artigos do PDDU, constrói um diagnóstico acerca da Macroárea, identificando vários itens, tais como: três bairros e seis áreas; Maioria em ZPAM, ZEU – Zona exclusivamente uniresidencial, quatro ZPR, ZUE – 4 e ZUE – 5; três perímetros de ZEIS na Ilha dos Frades, seis perímetros na Ilha de Maré, cinco perímetros de ZEIS no continente; três Áreas de Proteção de Recursos Naturais; sete Áreas de Proteção Cultural e Paisagística; intervenções previstas no sistema viário; sobreposição dos mapas de Zoneamento com Macroneamento do PDDU; composição do Sistema de Transporte Coletivo de Passageiros marítimo e continental e a localização dos seus componentes; previsão de seis instrumentos de política urbana aplicáveis a macroárea.

Analisa a apenas a aplicação do CAB e CAM nas zonas da macroárea, e ressalta a necessidade de alterações mais significativas nestes coeficientes para induzir o uso residencial.

Conclui que a macrozona de proteção ambiental, compreendendo as suas duas macroáreas, demanda de estudos mais aprofundados sobre ocorrências

de atividades produtivas que possam ser caracterizados como área rural e maior investigação sobre os ecossistemas do meio ambiente natural e sobre legislações específicas estaduais e municipais incidentes, **sem, contudo, informar quando os estudos serão realizados e apresentados.**

ITEM 2.10 MACROZONEAMENTO – HIPÓTESE PRELIMINAR

Repete o mesmo conteúdo apresentado no “Relatório de Caracterização Atual”, no qual estabelece uma nova divisão territorial para o Macrozoneamento, a partir de elementos estruturadores do território (densidade demográfica/dinâmica urbana/centralidades/transporte e sistemas de transporte/SAVAM), definindo que: na Macrozona de Ocupação Urbana: Macroárea de Integração Metropolitana, Macroárea de Revitalização da Orla Atlântica, Macroárea de Qualificação da Orla da Baía de Todos os Santos, Macroárea de Estruturação Urbana (única macroárea mantida em perímetro e denominação); e na Macrozona de Proteção Ambiental: Macroárea de Conservação Ambiental e Macroárea de Proteção e Recuperação Ambiental (sem alteração).

Neste ponto, cabe destacar que, os elementos estruturadores estabelecidos, embora pareçam novos, não são, e não foram escolhidos aleatoriamente, pois eles estão presentes, de forma não “itemizada”, no conteúdo do artigo 131 do PDDU que trata do instrumento do macrozoneamento. **Quanto às delimitações das macroáreas, considerando as desigualdades sócio espaciais de uma cidade como Salvador, salienta-se que dificilmente um instrumento como este, pela sua escala, terá precisão técnica suficiente.**

Persiste a crítica feita anteriormente quando da análise do item 6.1 do Relatório de Caracterização Atual.

ITEM 3. ZONEAMENTO E A IDENTIFICAÇÃO DAS ÁREAS DE OCUPAÇÃO INDUZIDA VERSUS RESULTADOS OBTIDOS

Inicia indicando o que estabelece o artigo 164 do PDDU, transcrevendo alguns itens selecionados, sem considerar os demais, e transcreve as zonas de uso do Art. 165. Destaca novamente que “[...] são apresentados quadros contendo a zona de uso e os coeficientes de aproveitamento da Lei 7.400 de 2008, da Lei 8.167 de 2012 e da Lei 8.379 de 2012.”, como parte da análise solicitada pelo Termo de Referência. Parte para análise das zonas.

Sobre a Zona Exclusivamente Uniresidencial, analisa apenas o CAB e o CAM, e nada conclui.

Sobre as Zonas de Uso Predominantemente Residenciais, identifica que algumas zonas induzem a ocupação (ZPR4, ZPR5, ZPR6, ZPR7 e ZPR8) pela variação de CAB e possibilidade de aplicação de CAM, e propõe a adoção do coeficiente de aproveitamento básico único igual a 1,0, reduzindo-as em quatro tipos: ZPR de baixa intensidade de ocupação (CAB = 0,5 e CAM = 0,5) para a macrozona de proteção ambiental; ZPR de baixa densidade (CAB = 1,0 e CAM = 1,0); ZPR de média densidade (CAB = 1,0 e CAM = 2,0); ZPR de alta densidade (CAB = 1,0 e CAM = 3,0).

Apresenta como alternativa a concessão de um período de transição de dois anos para a redução do CAB das ZPR5, ZPR6 e ZPR8; e indica que se os técnicos da Prefeitura preferirem a manutenção dos CAB diferenciados por zona podem reduzir as zonas por tipos de intensidade de ocupação: baixa, média e alta.

Sobre as Zonas Sob Regime Urbanístico Especial (ZRE), repete as transcrições dos artigos do PDDU que tratam desta zona, sem nada estabelecer.

Analisa a utilização dos instrumentos do Direito de Construir, Outorga e TRANSCON, nas ZPRs, a partir de estudo da SEDHAM/COUSO (2008 a 2012), e constata que houve indução na verticalização em algumas zonas (ZPR-4, ZPR-5 e

ZPR-8) e bairros (Patamares, Brotas, Piatã, Pituaçu, Pituba/Itaigara, Camaragibe, Horto Florestal, Paralela, Graça, Imbuí, Barra, Boca do Rio, Luiz Anselmo e Costa Azul). Estes dados já haviam sido apresentados no “Relatório de Caracterização Atual”, elaborado pela FIPE.

Sobre as Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS), indica que existem 116 perímetros e 5 categorias de ZEIS definidas no PDDU, ressalta que o CAB aplicável é igual em todas as ZEIS, e transcreve a caracterização das categorias como estabelece o artigo do PDDU.

Destaca que o PDDU gerou uma classificação de 5 categorias para as ZEIS, mas apenas demarcou os perímetros sem identificá-las. Cita dois artigos do PDDU que dispõem sobre o planejamento habitacional, e textualiza o conteúdo do artigo 60 do PDDU, sem citá-lo.

Sobre as Zonas de Usos Não-Residenciais, repete os centros, os subcentros e as zonas que compõe estas zonas, apresenta o CAB aplicável as Zonas Industriais e a Zona de Exploração Mineral, ZEM, transcreve a localização e a finalidade das mesmas, conforme o PDDU, e especificadamente da ZEM, cita quase todo o conteúdo do PDDU e informa que esta zona será objeto de estudo pelo órgão competente.

Sobre as Zonas de Uso Especial (ZUE) transcreve parte da sua caracterização e finalidade, apresenta o CAB aplicável e as alterações posteriores do CAM, e afirma que não era necessário elevar o coeficiente de aproveitamento básico, se fosse definido um fator de isenção na fórmula de cálculo da outorga onerosa.

Sobre a Zona de Proteção Ambiental (ZPAM), apenas textualiza parte do artigo e dos seus parágrafos, sem nada concluir.

ITEM 4. AVALIAÇÃO DA REDE DE CENTRALIDADES SEGUNDO PERTINÊNCIA E EFICÁCIA DOS PARÂMETROS URBANÍSTICOS

Inicia tratando do termo “rede de centralidades” e indica que o termo foi definido pela Lei nº 7.400/2008, PDDU.

Neste ponto, cabe destacar que, no PDDU este termo não existe, tratando das centralidades utilizando-se como referências: Centros Municipais, Subcentros Municipais, Corredor Supramunicipal, Corredores Regionais, Corredores Municipais, Corredor Especial da Orla Marítima e Corredor Local, que se conformar como redes de centralidades, caso haja conexões necessárias para tal.

Segue tratando das centralidades conforme as referências do PDDU.

Sobre os Centros Municipais, transcreve a caracterização geral e as classificações estabelecidas pelo PDDU, incluindo as caracterizações específicas da classificação, citando o CAB e o CAM aplicável a estes centros.

Pontua que os Centros Municipais de Camaragibe e Retiro – Acesso Norte são os que apresentam o maior CAM e foram os que mais utilizaram os instrumentos do Direito de Construir, conforme o estudo da SEDHAM/COUSO (2008-2012).

Sobre os Subcentros, transcreve parte da caracterização geral estabelecida pelo PDDU, e cita que existem 13 Subcentros, apresentando os CAB e CAM aplicáveis a estes.

Neste ponto, cabe destacar que, é um equívoco sobre a legislação urbanística em vigor, pois legalmente só existem 12 Subcentros, instituídos pelo PDDU. O décimo terceiro Subcentro, o Subcentro do Lobato, foi criado pela Lei nº 8.378/2012, que não possui nenhum valor legal e, portanto, não existe.

Analisando os subcentros, a partir e unicamente pelos coeficientes, afirma que só existem três tipos de Subcentros (com CAB = 1,5 e CAM = 2,0; com CAB = 1,5 e CAM = 2,5; e com CAB = 1,5 e CAM = 3,0).

Sobre os Corredores Supramunicipais, cita a finalidade de acordo com o PDDU, e que são de dois tipos: Avenida Paralela e Avenida Tamburugy; correlacionando-os com o CAB e o CAM previsto.

Neste ponto, cabe destacar que é um equívoco sobre a legislação urbanística em vigor, pois legalmente existe apenas um Corredor Supramunicipal, o CDS-1 Av. Luis Viana (Paralela), instituído pelo PDDU. O segundo CDS foi instituído pela Lei nº 8.378/2012, que não possui nenhum valor legal e, portanto, não existe.

Pontua que o Corredor Supramunicipal (Paralela), apresentou significativo consumo de área adicional de construção significativo, mesmo com baixo diferencial entre os coeficientes de aproveitamento básico e máximo, com base no estudo SEDHAM/COUSO (2008-2012).

Sobre os Corredores Regionais, cita que existem 19 corredores no PDDU, a sua finalidade, e analisa a partir dos coeficientes, que compreendem dois tipos de ocupação do solo, tendo CAB igual e variação apenas no CAM, sendo onze CR com CAM de 2,5 e 8 CR com CAM de 2,0. Menciona também que foram criados mais quatro corredores regionais pelas Leis nº 8.167/2012 e 8.378/2012.

Neste ponto, cabe destacar que é um equívoco sobre a legislação urbanística em vigor, pois nenhum dos quatro Corredores Regionais, criados pelas Leis nº 8.167/2012 e nº 8.378/2012, existem do ponto de vista legal.

Sobre os Corredores Municipais: reproduz a sua finalidade, conforme o PDDU. Identifica a existência de 10 corredores municipais; analisa a partir dos coeficientes, que compreendem dois tipos de ocupação do solo, tendo CAB igual e variação apenas no CAM, sendo oito com CAM de 2,5 e 2 com CAM de 3,0; propõe um único tipo, com CAB igual a 1,0 e CAM igual a 2,5.

Sobre os Corredores Especiais de Orla Marítima, indica que “são camaleões, pois adquirem as características da zona de uso lindeira”. Analisa que o CDO-1 – Orla Baía de Todos os Santos passa por zonas de uso ZPR5 (Vitória, Campo Grande, indo do Farol da Barra até o Museu Solar do Unhão), e ZPR3 (Praia da Boa Viagem, Monte Serrat, Bonfim chegando até Ribeira). Analisa que o OCDO-2 – Orla Atlântica passa pela ZPR5 (Farol da Barra até a praia da Paciência), se estende de Amaralina, passando pelo Subcentro Municipal de Pituba, enquanto que, outro trecho passa pela ZPR8 (Costa Azul), ZPR 6 e ZPR8 (Praia da Boca do Rio), ZPR4 (Praia dos Artistas até a Praia de Patamares, e depois Placa Ford), pelo Subcentro Municipal de Jaguaribe e Subcentro Municipal de Itapuã, e um pequeno trecho passando por Stella Maris e Ipitanga (ZPR2 e ZPAM) nas proximidades do Aeroporto Internacional de Salvador, situado entre dunas e vegetação nativa, contido na Macroárea de Proteção e Recuperação Ambiental da Macrozona de Proteção Ambiental.

Neste ponto, cabe destacar que, embora nada tenha sido concluído sobre a complexidade destes corredores, fica claro, que os mesmos perdem sua característica principal de corredor por assumir as características das demais zonas de uso.

Sobre o Corredor Especial Ipitanga, apresenta primeiro o CAB e o CAM, para depois citar a sua importância de ligação do Subcentro Municipal de São Cristóvão com os municípios vizinhos da Região Metropolitana de Salvador. Indica os limites que compõe o corredor, identificando sempre o CAB e o CAM aplicável as zonas de uso.

Sobre o Corredor Local, destaca a Alameda das Cajazeiras e trata apenas do CAB e do CAM aplicável. Indica que existem sete Corredores Locais (CDL), citando-as, conforme o PDDU. Informa que os Corredores Locais de 1 a 6 são lindeiros a Zona Exclusivamente Uniresidencial (ZEU) situada no caminho das árvores, e os CDL 2, 3, 4 e 5 são lindeiros a ZEU, contida no bairro de Pituba.

Salienta que o PDDU não define CAB para todos os CDL, e infere que deve ser aplicado o CAB 1,0 por ser compatível com a ZEU lindeira.

ITEM 5. INSTRUMENTOS DE POLÍTICA URBANA QUE SÃO APLICADOS E QUE NECESSITAM AJUSTES

Analisa apenas quatro instrumentos: Transferência do Direito de Construir, Outorga Onerosa do Direito de Construir, Operação Urbana Consorciada e Zonas Especiais de Interesse Social.

ITEM 5.1. A TRANSFERÊNCIA DO DIREITO DE CONSTRUIR (TRANSCON)

Inicia do surgimento do instrumento até a sua instituição em Salvador, com a Lei nº 3.805/1987 (cita a alteração pela Lei nº 4.668/1992), transcrevendo a sua finalidade e forma de aplicação. Cita o artigo da Lei Orgânica do Município de 2006 que lhe condiciona, transcrevendo-o de forma integral. Cita as determinações e obrigações, instituídas pela Lei 3.805/1987, transcrevendo partes dos artigos que lhe trata, e responsabiliza-a pela geração de estoque de potencial construtivo no mercado. Menciona que a Lei nº 6.586/2004, PDDU de 2004, condicionou a implementação do instrumento outorga onerosa, depois que o saldo de TRANSCON tivesse atingido o mínimo de 20% do total existente. Transcreve a descrição, finalidade e aplicação do instrumento conforme a Lei nº 7.400/2008.

Repete novamente que o PDDU gerou uma classificação de cinco categorias para as ZEIS, mas apenas demarcou os perímetros sem identificá-las, e indica que a revisão do PDDU deverá identificar as categorias propostas de ZEIS no território para que seja possível a aplicação da TRANSCON para as finalidades previstas.

Apresenta todo o processo de transferência, conforme estabelece o PDDU, e ressalta apenas que o texto legal não menciona que a área construída do

bem preservado deverá ser deduzida do coeficiente de aproveitamento máximo. Cita a fórmula matemática de cálculo do potencial construtivo a ser transferido, transcrevendo o PDDU.

Transcreve integralmente o artigo do PDDU que prevê as situações para utilização de TRANSCON. Friza a exceção de aplicação na Área de Borda Marítima pelos titulares de TRANSCON, até a data de publicação da lei, e que os titulares que adquiram TRANSCON posteriormente a publicação da lei, poderão aplicar na Área de Borda Marítima, à razão de 50% do incremento com TRANSCON e 50% do incremento com aquisição de Outorga Onerosa do Direito de Construir. Transcreve o artigo do PDDU que estabelece critérios e restrições de concessão do instrumento.

Aponta que o instrumento vem sendo muito aplicado em Salvador, criando um mercado concorrente para a outorga onerosa do direito de construir, e pontua que talvez, seja esta a razão de ser limitada a aplicação de 50% de TRANSCON e 50% de outorga, e reservando o mercado da orla marítima para aplicação somente da outorga onerosa do direito de construir. Salaria que, o proprietário detentor de saldo de TRANSCON pode fazer uso desse instrumento no mercado imobiliário, porque as transações são efetuadas entre particulares, o que favorece a TRANSCON em relação à Outorga.

Propõe ajuste na fórmula de aplicação do TRANSCON com a inserção de fatores de incentivo diferenciados para a finalidade da doação, dando exemplos da inserção, e apresenta a nova fórmula. Conclui que o instrumento deve ser aperfeiçoado no sentido de contribuir com as ações de interesse público e as ações que serão estabelecidas na revisão do Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano. Sem informar quais ações propriamente serão estas, e quando serão apresentadas.

ITEM 5.2. OUTORGA ONEROSA DO DIREITO DE CONSTRUIR



Inicia mencionando que o instrumento foi originado do conceito de “solo criado”, apontando o seu surgimento e a sua concepção como princípio, em que funcionava como contrapartida do empreendedor ao poder público. Cita que a Lei nº 10.257/2001, Estatuto da Cidade, o transformou o princípio no instrumento da outorga onerosa do direito de construir. Reproduz a finalidade e algumas diretrizes da política urbana do Estatuto da Cidade, e também demais artigos que tratam do direito de construir, com as indicações do PDDU e de responsabilidade municipal.

Repete que o instrumento foi instituído em Salvador pela Lei nº 6.586/2004, PDDU de 2004, que condicionou a implantação da outorga à redução dos estoques de saldo de TRANSCON, conforme citou no item 5.1. Reproduz o conteúdo dos artigos que tratam do instrumento na Lei nº 7.400/2008, PDDU de 2008, estabelecendo o seu uso mediante contrapartida financeira a ser prestada pelo beneficiário, limitado à diferença entre o CAM e o CAB, como a TRANSCON. Cita as áreas definidas pelo PDDU para aplicação do instrumento, incluindo a exclusividade do seu uso nas áreas de Borda Marítima, e a limitação da sua utilização em 50% do incremento de potencial, nas demais áreas do Município, devendo o restante ser de saldo de TRANSCON, conforme citou no item 5.1.

Pontua que a isenção do pagamento de outorga para empreendimentos de habitação de interesse social é um incentivo a esta produção, reproduzindo o artigo do PDDU.

Destaca os critérios e restrições estabelecidos para a sua utilização, reproduzindo e transcrevendo os artigos do PDDU, mas escolhe apenas um critério o da quota de conforto na Área de Borda Marítima para analisar, transcreve o PDDU e o conceito e as condições instituídas pelo Decreto nº 19.508/2009 para esta cota. Reproduz o artigo que estabelece os itens a serem avaliados pela Prefeitura Municipal caso o potencial ultrapasse o percentual de 20% do CAB da zona, sem citar o artigo.

Volta a destacar quota de conforto mínima, reproduzindo o artigo da Lei nº 3.903/1988, Código de Obras de Município, que determina a relação entre a área útil da unidade imobiliária com o número de dormitório por pessoa, e cita como exemplo, a utilização da outorga em imóvel situado na Borda Marítima, identificando que a área útil necessária é maior do que nas demais áreas do município. Salienta a existência de outro parâmetro, a cota de terreno por habitação, de forma a controlar a densidade de uma área.

Reproduz a fórmula de cálculo da contrapartida financeira e todos os parágrafos do artigo que lhe institui no PDDU, destacando apenas que a fórmula não utiliza fator de isenção, e nem de estímulo, com exceção para a produção de Habitação de Interesse Social.

Repete as diversidades de valores instituídos pelo PDDU para o CAB por zonas de uso, de modo a defender novamente, que o CAB deve ser único nas zonas de uso (reforça o período de transição para a redução do CAB), e que as áreas de interesse público deve ter fator de isenção igual à zero, isentando do pagamento da outorga.

Trata da aprovação do Projeto de Lei Nº 201 de 2014 pela Câmara, que alterou a fórmula de cálculo da outorga onerosa do direito de construir, e demonstra a fórmula com transcrição do PL. Discorre sobre vários itens do PL, analisando-o como Projeto de Lei, sem compreender que, após a sua aprovação, tornou-se lei, fazendo necessário analisar a lei instituída (que nem foi citada) e não o conteúdo do PL. A aprovação do Projeto de Lei nº 201 de 2014, deu origem a Lei ordinária nº 8.798/2015, publicada no Diário Oficial do Município no dia 30 de junho de 2015.

Indica que a nova fórmula proposta para a aplicação do instrumento inviabilizou o pagamento da contrapartida, porque o valor venal do terreno do imposto que costuma ser menor do que o valor de mercado, e em Salvador houve uma alta valoração do valor venal, atingindo o valor de mercado. Apresenta como alternativa, continuar com o Valor Unitário Padrão do IPTU, podendo, nos casos,

onde houve um aumento excessivo usar um fator de localização(CL),fator de incentivo ao uso residencial em locais onde haja muito emprego e pouca moradia, fator de redução para edificações sustentáveis e fator de redução para usos sociais.

Ressalta que a manutenção do FUNDURBS é muito importante para o controle social, porque a destinação dos recursos deve ser aprovada pelo Conselho Municipal de Salvador, e lista as suas aplicações, conforme prevê o PDDU. Contudo, não analisa o que é mais importante, qual a atual situação deste fundo, qual o atual montante e como os seus recursos vem sendo aplicados no município. Ao que se sabe, NUNCA os recursos do FUNDURBS fora utilizado para o desenvolvimento urbano da cidade de Salvador, porquanto desviado para obras de manutenção da cidade e recuperação da mesma devido à chuva e intempéries em razão da lei 7.279/2011. A FIPE também deixa de analisar a Lei nº 8798/2015 que promove novas alterações na FUNDURB, e convalida todas as obras mesmo que em desconformidade com a sua finalidade legítima.

Volta a analisar o relatório/estudo da SEDHAM/COUSO, indicando que a maioria dos certificados de viabilidade refere-se aos empreendimentos multiresidenciais (subcategoria de uso R-3) – edifício de apartamento ou grupo de edifícios de apartamento, sendo as demais solicitações de usos comerciais, serviços ou mistos, e que, no período de 2008 a 2012, houve um acréscimo de 3.232.409,09 m² (100%) de área construída total no Município, sendo que 64%corresponde à área construída com CAB, e 36% corresponde à área construída com potencial adicional construtivo (instrumentos Outorga e TRANSCON). Apresenta gráficos, tabelas e mapas que demonstram a distribuição da área construída, segundo o CAB e a área adicional, por ano e por bairro, e segundo a quantidade de empreendimentos por bairro.

Analisa que a aplicação dos instrumentos, após a aprovação do PDDU, foi praticamente semelhante, em termos de acréscimo de área adicional construída, sendo que em 2010 houve uma retração do mercado imobiliário, que se manteve

até 2012, e repete a listagem dos bairros que mais consumiram área construída adicional no período de 2008 a 2012.

Analisa o tipo e a quantidade de empreendimentos por bairro, espacializando as informações em mapa, e constata que o acréscimo de área construída adicional foi preponderante para os empreendimentos residenciais, sendo que os empreendimentos maiores não residenciais foram realizados em Piatã, Paralela, Pituba, Camaragibe, e em menor escala no Caminho das Árvores, Candeal, Costa Azul, Garibaldi, Jardim Armação e Stiep.

Analisa a ocorrência de empreendimentos com uso misto, por tipo de instrumento (Outorga e TRANSCON), espacializando as informações em mapa, identificando que ocorreram principalmente em Amaralina, Brotas, Garcia, Iguatemi, Luis Anselmo, Ondina, Paralela, Pituba e Vitória.

Analisa os empreendimentos residenciais por bairro e por utilização de instrumento do Direito de Construir, espacializando as informações em mapa, identificando que os bairros que fizeram uso da Outorga de Direito de Construir e da Transcon foram: Cabula, Campo Grande, Candeal, Canela, Centenário, Graça, Itaipara e Stiep.

Analisa os empreendimentos não residenciais por bairro e por instrumento utilizado, espacializando as informações em mapa, identificando que os empreendimentos que fizeram uso da outorga onerosa e do Transcon estavam nos bairros de Camaragibe, Costa Azul, Garibaldi, Paralela e Itaipara.

Analisa os empreendimentos por tipo de instrumento e por bairro, espacializando as informações em mapa, identificando que a utilização dos instrumentos do Direito de Construir em conjunto prepondera sobre o uso individual, de outorga ou TRANSCON, o que reflete a aplicação preconizada no PDDU de utilização de 50% de cada instrumento, ficando a exclusividade da outorga apenas na orla atlântica.

ITEM 5.3. OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA (OUC)

Inicia indicando os artigos do PDDU que tratam dos objetivos e diretrizes do instrumento, transcreve as finalidades da Operação Urbana Consorciada e todos os itens do conteúdo mínimo previsto para o Plano da OUC, conforme o PDDU, e reproduz todos os demais conteúdos dispostos para esta operação. Identifica que no Mapa 02 – Zoneamento, do PDDU, “constam dois perímetros indicados para a aplicação do instrumento Operação Urbana Consorciada que deverão ser criados por lei específica, baseada nas diretrizes do Plano Diretor.”.

Neste ponto, cabe destacar que, é uma leitura equivocada do PDDU, pois o Art. 287 e o seu parágrafo único são claros, ao afirmar que, as áreas indicadas para efeito de Operações Urbanas Consorciadas e delimitadas no Mapa 02, do Anexo 03, deverão atender às condições de parcelamento e de uso e ocupação do solo, estabelecidas com base nas diretrizes da presente Lei e nas normas da legislação urbanística vigente, até a aprovação da lei específica de regulamentação de cada Operação Urbana Consorciada. Portanto, a utilização do instrumento não foi restritamente vinculada à aprovação de lei específica, conforme preconizou o produto, e sim, porque não houve comum interesse do poder público municipal e da iniciativa privada para a implantação deste instrumento.

Analisa a Operação Urbana Consorciada – OUC 1 – Baía de Todos os Santos, repetindo os limites de macroárea, zonas de uso e bairros que estão inseridos no seu perímetro. Identifica sua inserção nas faixas 1 e 2 de Gabarito de Altura, que limita a ampliação de potencial construtivo, e em algumas centralidades. Cita as intervenções viárias realizadas e a localização de componentes do Sistema de Transporte Coletivo de Passageiros. Ressalta que se trata de área com potencialidade para transformações urbanísticas com a valorização das Áreas de Proteção Cultural e Paisagística significativas e de atração turística: Monte Serrat, Colina e Baixa do Bonfime Penha/Ribeira. E conclui que, a avaliação deste

perímetro como OUC deverá ser realizada após estudos analíticos mais aprofundados sobre a dinâmica urbana que estão em andamento pelas equipes setoriais.

Analisa a Operação Urbana Consorciada – OUC 2 – Orla Atlântica, repetindo os limites de macroárea, zonas de uso e bairros que estão inseridos no seu perímetro. Identifica sua inserção nas faixas 10 e 11 de Gabarito de Altura, que possibilita a ampliação de potencial construtivo, e em algumas centralidades. Cita que possui quatro Áreas de Proteção Cultural e Paisagística. Pontua as intervenções viárias realizadas e a localização de componentes do sistema de transporte coletivo de passageiros, que se configura basicamente por ônibus. Considera que área possui boa dinâmica imobiliária, especialmente Piatã e Patamares, baseando-se no relatório da SEDHAM/COUSO, e grande potencialidade de transformação urbanística pela presença de Áreas de Proteção Cultural e Paisagística, em especial o Parque Pituaçu e Piatã. E conclui que, a viabilidade desta área como OUC só poderá ser aferida com a realização de estudos analíticos mais aprofundados e com a definição da Visão Estratégica para a Salvador 500.

Efetivamente, nada se concluiu sobre os perímetros e a viabilidade das duas Operações Urbana Consorciada, assim como, não analisou a forma de regulamentação destas e a criação de novos perímetros.

ITEM 5.4. ZONA ESPECIAL DE INTERESSE SOCIAL (ZEIS)

Inicia tratando do Estatuto da Cidade, como regulamentador dos artigos 182 e 183 da Constituição Federal de 1988, e da previsão de criação de instrumentos conforme três campos distintos: indução de formas de uso e ocupação do solo, ampliação das possibilidades de regularização das posses urbanas, e gestão participativa, de forma a salientar que, o instrumento da Zona Especial de Interesse Social (ZEIS) transita nestes três campos.

Identifica que o PDDU de 2008 criou condições necessárias para o cumprimento da função social da propriedade, através da adoção dos instrumentos urbanísticos previstos na Constituição da República e no Estatuto da Cidade e destaca, dentre eles, as ZEIS, reproduzindo a sua finalidade conforme o artigo do PDDU que lhe trata. Identifica que o PDDU se referiu às ZEIS, em diversos capítulos, porém ressalta as disposições sobre as Macrozonas, por considerar como melhor forma de avaliação da sua aplicação nas Macroáreas. Considera que os objetivos das ZEIS definidos pelo PDDU, são adequados à meta prioritária da Política Municipal de Habitação de Interesse Social, que é proporcionar moradia digna à população de menor renda, apresentando a transcrição completa do artigo que lhe trata. Repete que o PDDU definiu 116 perímetros de ZEIS, distribuídos entre a parte continental e insular da cidade de Salvador.

Identifica que, a grandeza territorial das ZEIS no Município de Salvador é de 11% do território, e ressalta que o grande desafio de redução de desigualdades sociais e urbanísticas a ser enfrentado pelo Plano Diretor, consiste nas ações setoriais voltadas a esse segmento da população.

Considera que a instituição das ZEIS pelo PDDU aperfeiçoou o processo de reconhecimento e o planejamento da cidade informal, estabelecendo a regularização urbanística e fundiária em áreas com esse tipo de ocupação, e que este processo se iniciou na década de 80, com a Lei nº 3.592/85, que enquadrou e delimitou as Áreas de Proteção Sócio Ecológicas (APSE).

Destaca que não houve regularização urbanística, mas que a regularização fundiária criou condições para a permanência da população de baixa renda nas áreas bem localizadas da cidade e propôs a melhoria das suas condições de vida. Analisa que a regulação das tipologias de Zeis, segundo categorias, destinou a facilitação do processo de regularização urbanística e fundiária de áreas ocupadas – favelas, loteamentos clandestinos, cortiços e moradias coletivas. Cita os planos estabelecidos pelo PDDU para o planejamento das ZEIS ocupadas.

Considera que o conteúdo dos artigos do capítulo de Habitação do PDDU contém: “uma visão estratégica do inter-relacionamento das questões urbanísticas, ambientais, fundiárias e de participação e demandará reparos, e que, para a sua revisão, será realizada análise aprofundada das dificuldades de aplicabilidade e implementação da PHIS, avaliando conceitos, condições de atendimento, adequação de subcategorias à realidade da cidade, atendimento as diretrizes das novas unidades habitacionais, critérios de enquadramento de novas ZEIS, e o conteúdo mínimo dos Planos de Regularização”. **Sem, contudo, informar quando ocorrerá esta análise e avaliação.**

Destaca que o PDDU não definiu diretrizes específicas para empreendimentos populares ou de interesse social, voltadas para o parcelamento do solo, ou ao parcelamento vinculado à construção de edificações (urbanização integrada de interesse social), para as ZEIS constituídas por vazios, e indica que os artigos 81, 86-VII e 87 da Lei nº 8.167/12 tratou genericamente de tais diretrizes. Os três artigos estão em vigor, portanto, regulamenta a matéria, mesmo que genericamente.

Repete que o PDDU estabeleceu cinco categorias de ZEIS, e avalia que isto gerou uma expectativa da instituição de parâmetros urbanísticos diferenciados para as categorias, o que, efetivamente, não ocorreu. Indica que o estabelecimento de parâmetros gerais de uso e ocupação do solo para as ZEIS foi uma previsão do PDDU, quanto à impossibilidade de regularização imediata das zonas, e transcreve integralmente o artigo que lhe trata no PDDU.

Indica que a disposição de usos e restrições para as ZEIS conforme as Leis nº 3.592/85 e n.º 3.377/84 e as modificações posteriores, presente das Disposições Transitórias do PDDU, denota a intenção de flexibilizar o rol de atividades permitidas nas ZEIS.

Indica os coeficientes aplicáveis as ZEIS, apresentados no item 3, e questiona se os índices em vigor (CAB 1,5 para uso residencial e CAB 1,0 para uso

não residencial), não são baixos demais para a utilização em reassentamento de famílias em ZEIS atualmente ocupadas e para a construção de equipamentos sociais como escolas, postos de saúde, etc. Pontua que nas ZEIS não foi instituído o CAM, e que seria desejável incentivar a construção de HIS e de outros usos, e não restringi-la.

Conclui que as Zonas Especiais de Interesse Social demandam de aperfeiçoamento na revisão da legislação, para que sejam alcançados os objetivos específicos de cada tipo, e o objetivo geral de estancar a perda de terrenos para outros usos, estimular o uso habitacional de interesse social e intensificar a promoção imobiliária para população de baixa renda em áreas melhor localizadas do ponto de vista do acesso às oportunidades.

Cita a experiência da Cidade de São Paulo através das Leis nº 13.340/02 e 16.050/14 (PDDU em vigor), demonstrando que é perfeitamente possível e sem conflito estabelecer diretrizes de caráter geral e diretrizes específicas de acordo com as categorias de ZEIS.

Destaca a importância de otimizar o instrumento na regulamentação e investimento em vazios urbanos, com potencial para a implantação de HIS, como medida preventiva à produção irregular da cidade. Prevê que a delimitação prévia de vazios urbanos como ZEIS pode acarretar na invasão dessas áreas e afetar diretamente o valor do imóvel em decorrência da restrição de uso que recai sobre o mesmo. Como alternativa, indica a permanência da área na categoria de ZEIS, após a execução dos planos, para evitar o eventual desvirtuamento pelo mercado imobiliário.

Analisa rever a tipologia das ZEIS em Salvador, podendo agrupá-las em tipologias básicas, dando como exemplo, ZEIS de áreas ocupadas e ZEIS de áreas vazias, por considerar que pouco se acrescentou à distinção de categorias no momento de regulamentar e definir procedimentos no tratamento de cada uma delas.

Pontua que, caso os técnicos da Prefeitura desejem manter a atual tipologia, recomenda rever a categoria ZEIS III, para contemplar, exclusivamente, terrenos e glebas vazias, considerando que a ação nessas áreas visa à produção de HIS, o que gera diferença das ZEIS, em terrenos não edificadas ou subutilizados, das edificações desocupadas ou em ruínas. Assim como recomenda, não restringir a categoria exclusivamente a terrenos “localizados em áreas dotadas de infraestrutura”, pois pode haver áreas adequadas à ocupação pelo uso residencial que ainda não estejam nessas condições, e que as áreas vazias já dotadas de infraestrutura podem não ser suficientes ao atendimento da demanda habitacional e restringir a construção de novas HIS, poderá inviabilizar a execução do Plano Municipal de Habitação. Indica que os cenários tendenciais e induzidos, que serão posteriormente desenvolvidos, tratarão dessa quantificação.

Considera que os imóveis subutilizados e as edificações desocupadas ou em ruínas poderão se constituir como uma nova categoria de ZEIS, ou dependendo das regras aplicáveis, integrar, por similaridade, a categoria ZEIS II, que corresponde à edificação ou conjunto de edificações deterioradas, localizados em regiões com infraestrutura urbana consolidada.

Considera que, as categorias ZEIS IV e V, por conta das especificidades locacionais, devem considerar os regimes específicos previstos em legislação para estas áreas, subordinando os parâmetros adotados para ZEIS.

Cita três vezes as alterações previstas na Lei nº 8.167/2012 e nº 8.379/2012, que não possuem valor legal, considera que houve um esforço destas leis de realizar a regulamentação das ZEIS, e que devem ser investigados os motivos que levaram a proposição de alteração dos perímetros, de modo a evitar a apropriação pelo mercado imobiliário e garantir a permanência da população de baixa renda. Indica como solução, a destinação obrigatória de percentuais mínimos de área construída destinada à habitação de interesse social, em novos empreendimentos que vierem a ser licenciados nesses locais para usos diversos.

ITEM 6. IDENTIFICAÇÃO DOS CONFLITOS ENTRE AS DIVERSAS LEIS DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO E DAS COMPLEXIDADES E IMPRECIÇÕES QUE COMPROMETEM A APLICAÇÃO DOS SEUS PARÂMETROS

Trata dos seguintes itens: Atual Zoneamento, papel do Sistema de Áreas de Valor Ambiental e Cultural (SAVAM), Parcelamento do Solo, Classificação dos Usos, Parâmetros de Ocupação do Solo, das Condições para os Usos serem permitidos, e Impactos Urbanísticos e Ambientais.

ITEM 6.1. CONSIDERAÇÕES INICIAIS

Inicia destacando que serão analisados os principais aspectos da Legislação de Ordenamento do Uso e Ocupação do Solo (LOUOS) vigente, com o objetivo de apontar algumas complexidades e imprecisões, que comprometem a sua aplicabilidade e eficiência, direcionando a sua futura revisão, de modo a superar problemas enfrentados no momento atual, facilitar a compreensão da lei, e trazer maior segurança aos agentes sociais na sua aplicação. Indica que a LOUOS deverá, prioritariamente, se adequar às estratégias de organização e desenvolvimento da cidade que serão definidas no projeto do PDDU.

Transcreve o artigo que trata dos objetivos do instrumento do zoneamento do PDDU, e avalia que pouco se avançou na consecução desses objetivos, e logo cita o processo de Ação Direta de Inconstitucionalidade nº 0303489-40.2012.8.05.000, com a decisão preliminar e a decisão final julgada pelo Tribunal de Justiça da Bahia, quanto à inconstitucionalidade das Leis nº 8.167/2012, nº 8.1378/2012 e nº 8.379/2012.

Apresenta que a atual legislação urbanística do Município do Salvador se sustenta no tripé das Leis nº 7.400/2008 (PDDU de 2008), nº 3.377/84 (LOUOS de 1984) e Lei nº 8.167/2012 (LOUOS de 2012), informando de modo superficial o que

está vigente em cada uma destas legislações. Afirma ainda que a aplicação fragmentada destas legislações gerou uma “absurda modelagem urbanística”, na qual, às zonas de uso criadas no PDDU de 2008 aplicam-se, na maioria, as regras e os parâmetros de uso e ocupação do solo, definidos sob as diretrizes de legislação anterior, em 1984, e para um zoneamento da cidade, diverso do atual. Finaliza, considerando que uma análise cujo objetivo é avaliar os efeitos que o PDDU/08 e a LOUOS decorrente causaram no ordenamento territorial, certamente, apresentará sérias distorções.

ITEM 6.2. SOBRE O ATUAL ZONEAMENTO

Considera que o zoneamento se caracteriza pela aplicação de diferenciados parâmetros de parcelamento, uso e ocupação do solo, e que as zonas devem refletir estas diferenças, por bairros e regiões. Repete as categorias das zonas de uso, conforme transcrição do artigo do PDDU.

Apresenta um gráfico mostrando como as categorias de zonas de uso residencial, não-residencial e de proteção ambiental estão distribuídas no território de Salvador, no qual se verifica que: 62% Zonas de Uso Residencial, 14% Zonas de Uso Não-Residencial, e 24% de Zona de Proteção Ambiental. Apresenta outro gráfico mostrando como as subcategorias de zonas de uso residencial, não-residencial e de proteção ambiental estão distribuídas no território de Salvador, no qual se verifica que: 49% Zonas Predominantemente Residencial, 11% Zonas Especiais de Interesse Social, 2% Zonas Exclusivamente Uniresidenciais, 0% Zonas Sob Regime Urbanístico Especial, 4% Zonas de Uso Especial, 23% de Zona de Proteção Ambiental, 5% Zona Industrial, 1% Zona de Exploração Mineral, 3% Centro Municipal, 2% Subcentros.

Identifica que na estruturação das zonas prevaleceu o critério da predominância do uso residencial em grande parte do Município, além do reconhecimento de núcleos terciários (centros e subcentros) e industriais, de

hierarquizados corredores viários com concentração de usos não residenciais, de territórios com características especiais e de territórios de preservação.

Considera positivo o uso misto ser admitido na maior parte das zonas destinadas preferencialmente aos usos uni e multiresidenciais, embora não tenha grande estímulo.

Analisa que, nas Zonas Predominantemente Residenciais – ZPR, não foi ampliada a permissão de instalação de usos relacionados à geração de empregos em escala municipal, de forma a reduzir os deslocamentos e racionalizar os custos de produção da cidade, principalmente em áreas carentes e mais periféricas do Município.

Analisa que as Zonas de Uso não Residenciais não possuem a nomenclatura mais adequada e que foram adotadas para abranger o agrupamento das áreas de uso misto e das centralidades, conflitando com as diretrizes presentes no próprio Plano Diretor, de reverter a tendência de decréscimo populacional das áreas centrais e de incentivo ao uso residencial, constantes, dentre outros, nos art.172, 174 e 176 da Lei nº 7.400/08.

Destaca que o PDDU não se ateve à conceituação dos diferentes tipos de zona, e, de imediato, partiu para a delimitação dos respectivos perímetros e definição das densidades construtivas, através do estabelecimento de coeficientes de aproveitamento básico e máximo de cada um deles, conforme o Quadro 01 do Anexo 2.

Analisa que o coeficiente de aproveitamento mínimo esteja presente conceitualmente no PDDU, quando se refere aos imóveis subutilizados, embora não tenha sido definido, e considera omissão do art. 186 que trata dos coeficientes de aproveitamento.

Salienta que a tipologia das zonas de uso confunde-se com os perímetros.

Repete que para os Subcentros – SM, considerando a variação entre o CAB e o CAM, é possível a distinção de três tipologias apenas: CAB = 1,50 e CAM = 2,00; CAB = 1,50 e CAM = 2,50; e CAB = 1,50 e CAM = 3,00.

Defende que o instrumento zoneamento não desempenha com eficiência seu papel controlador da distribuição dos usos, porque se encontra desassociado dos “Critérios de Compatibilidade Locacional”, definidos quanto à função da via e quanto à incomodidade de usos, definidos pela LOUOS.

Defende a redução da influência da classificação das vias na permissão de instalação de usos não residenciais, por ter como base padrões técnicos desejáveis, características físico-operacionais, sem ser condizentes com a função desempenhada pela via na malha viária existente, coibindo e/ou permitindo usos inadequados.

Considera que a incomodidade que determinados usos causam em outros existentes no entorno, é de aplicação complexa, que comprometem a eficácia da norma, porque requer um controle absoluto e confiável dos usos instalados na cidade.

Admite a aplicabilidade do “raio reverso”, ou seja, o uso pré-existente é o que gera incômodo por emissão de ruído, emissão atmosférica ou por exigência de segurança, e constitui fator impeditivo ao licenciamento de eventuais estabelecimentos de ensino, saúde, hospedagem ou usos residenciais, que representam o rol das atividades que, a priori, se busca dá proteção contra os referidos incômodos.

Recomenda eliminar o critério de incomodidade na revisão da LOUOS, considerando que prevê instrumentos adequados para a mitigação de incômodos ou de impactos ambientais e urbanísticos, como o EIA-RIMA e o EIV-RIVI, de forma a simplificar e melhor aplicar a lei. Identifica que o Zoneamento aparece desvinculado dos parâmetros de incomodidade.

Indica que os critérios para aferir o grau de poluição ambiental relacionada à emissão de ruído, de odores, de resíduos e aos riscos de segurança, em função da natureza do empreendimento ou atividade, na Lei nº 3.377/84 são determinantes para a classificação das categorias de uso, o que a torna bastante complexa (Tabelas IV.2 a IV.6 do Anexo 6).

Ressalta, apenas para fins de análise, que a Lei nº 8.167/12, para cada tipo de atividade que configura o uso e a ocupação do solo, atribuiu um potencial risco de segurança e de poluição ambiental, nas modalidades de ruído, resíduos sólidos, efluentes líquidos e emissões atmosféricas, que pode ser A (alto), M (médio) e B (baixo), de acordo com a Tabela III.2 do Anexo 3, e a partir do enquadramento em um dos níveis, é solicitado um procedimento administrativo adequado, por ocasião do pedido de aprovação de projeto de empreendimento ou atividade.

ITEM 6.3. SOBRE O PAPEL DO SISTEMA E ÁREAS DE VALOR AMBIENTAL E CULTURAL (SAVAM)

Inicia identificando que as atividades e os empreendimentos devem, ainda, observar restrições específicas e procedimentos administrativos, se estiverem localizados nas áreas integrantes deste sistema, do acervo arquitetônico tombado pelo IPHAN e em faixas de domínio dos sistemas de infraestrutura e zonas de proteção do entorno de edificações militares de aeroportos, aeródromos e heliportos.

Reproduz a importância e a composição do SAVAM, a partir dos artigos que lhe tratam no PDDU. Analisa que, apesar de ter sido estruturado como um sistema, sob o ponto de vista do ordenamento territorial, o SAVAM se comporta como um instituto zonal, que se sobrepõe a todas as zonas de uso da cidade, uma espécie de zona especial de preservação ambiental e cultural.

Identifica que o papel zonal do SAVAM nas Áreas de Borda Marítima, ABM, Borda da Baía de Todos os Santos e Borda Atlântica, como o mais evidente, por conta da regulação específica, no controle do gabarito de altura das edificações e nos recuos mínimos de frente, laterais e de fundo, citando os artigos que lhe tratam no PDDU.

Quanto ao gabarito de altura, reproduz novamente o conteúdo dos artigos que lhe trata no PDDU. Salaria que são necessárias mais diretrizes para justificar os parâmetros adotados na definição do gabarito de altura dos vários trechos da orla marítima. Identifica os parâmetros de sombreamento da praia e da preservação paisagem (visualização de marcos importantes da cidade do Salvador, explicitando alguns destes), e deduz que a intenção não foi de preservar as características morfológicas do sítio natural, pois não se observa um escalonamento crescente no sentido da silhueta da cidade até o limite da Área de Borda Marítima, em especial, na orla do Atlântico. Conclui que já existe o comprometimento da silhueta em alguns trechos, por conta das edificações altas existentes nas primeiras quadras, próximas ao mar.

Neste ponto, cabe destacar que as afirmações e deduções realizadas visam comprovar a necessidade da revisão dos parâmetros existentes para o Gabarito de altura.

Cita a majoração do gabarito em áreas da Borda Marítima prevista no PDDU, em relação ao anteriormente definido na Lei nº 6.586/2004, incidindo a cobrança de contrapartida financeira pela permissividade criada, conforme os artigos da Lei Orgânica do Município do Salvador.

Quanto aos recuos das edificações na Área de Borda Marítima do SAVAM, informa que irá abordar detalhadamente no tópico reservado aos parâmetros de ocupação do solo.

Destaca que o estabelecimento de limites de gabarito de altura das edificações da orla marítima e de recuos diferenciados são um dos principais temas

da pauta da revisão do PDDU, será criteriosamente fundamentado, notadamente, em estudos técnicos de conforto ambiental e sombreamento.

Salienta considerar, nos referidos estudos, a vocação natural dessas áreas da orla para o lazer e o turismo, e o interesse do ramo imobiliário hoteleiro. Justificando que estas questões foram centrais, na ação contra as Leis nº 8.167/2012 e nº 8.378/2012, por prever alterações nas disposições do PDDU para a Área de Borda Marítima.

De forma geral, cabe destacar que se reduziu a análise do papel do SAVAM a apenas uma única área, a Área de Borda Marítima, que por sua vez, também foi reduzida a dois dos seus itens, o gabarito de altura e os recuos das edificações (sendo que este não foi tratado).

ITEM 6.4. DO PARCELAMENTO DO SOLO

Inicia indicando a finalidade e o objetivo do parcelamento do solo, de forma breve. Cita que na legislação atual de Salvador a área e testada mínima do lote são definidos pela Lei nº 3.377/84, enquanto que, todos os demais parâmetros são definidos pela Lei nº 8.167/12, sob o agrupamento denominado “Empreendimentos de Urbanização”, e transcreve as modalidades previstas nesta lei.

Reproduz quase a totalidade dos artigos que tratam sobre o parcelamento do solo na Lei nº 8.167/2012, selecionando alguns itens, sem citar os artigos (embora todos possuam valor legal). Em suma, são apresentados parâmetros, critérios, e tipos e especificidades dos loteamentos. Analisa que a diferença existente entre o Loteamento Convencional e o de Interesse Social está nos percentuais mínimos de doação de áreas e na porcentagem mínima de lotes com área máxima. Destaca o limite máximo de 450m imposto para o comprimento das quadras, sendo obrigatório, quando ultrapassarem 300m, a divisão a cada

200m ou menos, por vias de circulação de pedestres, excluindo os loteamentos para fins industriais e aqueles destinados a lotes-chácara de área superior a 5.000m², conforme estabelece o art. 77 a Lei nº 8.167/12. Por considerar que as grandes quadras ou lotes podem ser fator de redução da qualidade urbana dos bairros, principalmente se tiverem grandes extensões de muros, pouca diversidade de usos e reduzida permeabilidade com o espaço público, considerando que essas características reduzem a interação do pedestre com o uso do solo, trazendo monotonia e insegurança.

Conclui que a revisão da LOUOS deverá redefinir as dimensões mínimas para área e frente dos lotes para cada zona de uso, poderá fixar a área máxima dos lotes e da extensão das quadras, considerando que poderá ser maior em determinadas zonas ou macroáreas, ou para determinados tipos de empreendimentos, de grande porte. E salienta que, nas demais disposições, não se evidenciou qualquer aspecto que merecesse destaque especial nesta análise.

ITEM 6.5. DA CLASSIFICAÇÃO DE USOS

Inicia citando que a classificação dos usos mais recente, proposta pela Lei nº 8.167/12 não está válida, e que se aplica a classificação das diversas atividades e empreendimentos, em categorias e subcategorias de uso, constante na Lei nº 3.377/84. Indica que a Lei nº 3.377/84 estabeleceu seis categorias de uso, e cita-as, conforme o artigo que lhe trata.

Identifica que as subcategorias correspondem às categorias de uso e foram definidas com base nas suas funções, totalizando 158, e apresenta as subcategorias conforme o uso: 8 subcategorias do uso residencial; 47 subcategorias do uso industrial; 40 subcategorias do uso comercial e de serviços; 20 subcategorias do uso institucional; 2 categorias de uso misto; 41 subcategorias de uso especial.

Pontua que a Lei nº 3.377/84 prevê ainda que as atividades podem ser reenquadradas em novo grupo, quando o porte do empreendimento superar em área, os valores discriminados nas Tabelas IV.7, IV.8 e IV.9 do seu Anexo 4.

Analisa que, para a identificação dos usos permitidos sem cada uma das zonas criadas pela Lei nº 7.400/08, é necessário realizar correspondência com as zonas de uso da Lei nº 3.377/84, conforme estabelece o próprio PDDU. Indica que a única exceção são os Corredores da Orla Marítima –CDO, que o PDDU relacionou os usos da Lei nº 3.377/84 admitidos para cada trecho. Destaca que, “Todavia se mantém a necessidade de buscar na legislação de 1984, os índices de ocupação e de permeabilidade, bem como, as dimensões mínimas para o lote, através de correspondência”.

Analisa que a Lei nº 8.167/12 não foi capaz de reduzir a complexidade na classificação das categorias de uso, e tornou a classificação ainda mais complicada, pela criação de novas subcategorias e subdivisões.

Considera, como forma de facilitar o entendimento, que a LOUOS deve ter diretrizes para os critérios das subcategorias, designadas por números (1, 2, 3, 4, 5, etc) e da subdivisão em grupos (A, B e C).

Analisa que todas as categorias de uso, com exceção do uso residencial, ainda agregam os chamados “níveis de abrangência”, designados por algarismos romanos, variáveis para cada tipo de atividade, em função da área de influência do uso e ao porte do empreendimento, e para aferir o grau de potencial de poluição ambiental, a cada atividade foi atribuída, uma letra correspondente à intensidade, sendo A (alto), M (médio) ou B (baixo).

Conclui que, a simplificação da classificação dos usos é fundamental na revisão da LOUOS.

ITEM 6.6. DOS PARÂMETROS DE OCUPAÇÃO DO SOLO



Inicia tratando que, na Lei nº 8.167/2012, constam os índices de ocupação, coeficiente de aproveitamento básico e máximo, recuos e gabarito independentem da zona em que se localizam, porém a variação destes ocorre conforme a zona de uso. Afirma ainda que o mesmo ocorre com os “Empreendimentos de Urbanização”, apontando como contradição da lei, tornando confusa e complexa a organização desses documentos.

Repete que os coeficientes de aproveitamento, básico (CAB) e máximo (CAM), e os limites de gabarito de altura das edificações, correspondem aos estabelecidos na Lei nº 7.400/08, PDDU. Cita que a disposição da Lei nº 8.167/2012 sobre as áreas da edificação não computáveis no cálculo do CA, precisa estabelecer limites para estas áreas.

Salienta que, caso sejam criados incentivos para o coeficiente de aproveitamento no PDDU, a LOUOS precisará diferenciar as áreas não computáveis padrão, daquelas que serão resultado de incentivos urbanísticos.

Indica que deve ser estabelecido o limite razoável para as áreas das varandas das unidades imobiliárias não serem computadas para o cálculo do coeficiente de aproveitamento, e uma melhor definição se o limite seja ultrapassado, se a varanda será integralmente computada no cálculo do coeficiente de aproveitamento ou se somente o acréscimo de área. Cita que na Lei nº 8.167/12 (art. 44-V), o limite é não ultrapassar 20% (vinte por cento) da área útil da unidade imobiliária, e na Lei nº 8.379/12, atualmente revogada, este limite foi majorado para 30%.

Identifica o gabarito de altura é tratado na Lei nº 8.167/2012, apenas para elucidar a forma de apurar a altura total da edificação, notadamente, com relação ao pavimento de cobertura, nos terrenos em aclave e declive, e nos terrenos com frente para mais de um logradouro público. Indica sobre a cota de implantação, que a legislação foi omissa, por tratar apenas dos terrenos em aclave ou declive, sem considerar as condições normais. Salienta que deve ser reavaliada a tolerância de

apenas mais 0,50m para a definição do pavimento térreo nos terrenos com desníveis acentuados, considerando a topografia de Salvador.

Cita para os demais parâmetros – índice de ocupação (IO), índice de permeabilidade (IP) e os recuos mínimos de frente, de fundo e laterais – que prevalecem as disposições da Lei nº 3.377/84, repetindo a necessidade de estabelecer correspondência entre as zonas do PDDU e da LOUOS para aplicá-los.

Sobre o índice de ocupação (IO) analisa que as variações numéricas previstas nas Leis nº 8.167/12 e nº 8.379/12, corrigiram as variações insignificantes da Lei nº 3.377/84 (o intervalo era de 5% e passou a ser 10%).

Trata especificadamente do cálculo do índice de ocupação (IO) nas Zonas de Concentração de Usos Comerciais e de Serviços (ZT), considerando-os como complexos, e resume que resultam em um escalonamento das ocupações, com a possibilidade do térreo e do pavimento imediatamente superior, ocuparem toda área do terreno resultante da aplicação dos recuos, e os pavimentos seguintes com cerca de 70% do térreo.

Analisa a exclusão das garagens (não implantadas em pavimento de subsolo) no computo do cálculo do índice de ocupação, afirmando que deve ser reavaliada, por que reduz o índice apenas a torre, embora a implantação de pavimentos de garagem gere uma ocupação bem maior do terreno.

Ainda sobre as garagens, salienta que não é exigido o recuo de frente zonal, quando implantadas em pavimento em subsolo, e por isso, cabe verificar como o município trata as eventuais desapropriações para a implantação de melhoramentos viários, considerando que sob áreas públicas poderão estar localizadas áreas privadas, utilizadas para as garagens, caso a área em superfície destinada ao recuo mínimo de frente obrigatório, tenha sido incorporada ao espaço do logradouro público.

Sobre o índice de permeabilidade (IP) indica que são aplicadas as exigências da Lei nº 3.377/84, que define para cada zona e uso permitido, a IP mínima, e identifica variação numérica de 0,10 a 0,70.

Sobre os recuos da edificação indica apenas que são aplicadas as disposições da Lei nº 3.377/84 e nº 8.167/2012. Cabe destacar que as regras estabelecidas para os recuos da edificação, localizada em Área de Borda Marítima, previstas no PDDU, foram invalidadas pela Lei nº 8.167/2012.

Indica como regra geral, que os recuos mínimos de frente, laterais e de fundo são os estabelecidos na Lei nº 3.377/84, e que variam conforme a zona de uso e o tipo de atividade.

Identifica que o recuo mínimo de frente, na maioria das situações, corresponde a 4m (quatro metros), os recuos mínimos laterais, geralmente, são de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros), e os recuos mínimos de fundo, variam bastante, no intervalo de 2m (dois metros) a 5m (cinco metros).

Completa citando algumas disposições da Lei nº 8.167/12, que tratam além do mínimo exigido, e estabelecem também: recuo frontal progressivo para as edificações com altura superior a 12,00m; dispensa de ambos recuos laterais, em lotes com testada inferior a 10,00m; dispensa em uma das laterais, quando em lotes com testada entre 10,00m e 12,00m; necessidade de dobrar o recuo quando exigido, se a edificação encostar em uma das divisas laterais do terreno.

Conclui, de forma parcial, que os critérios dos recuos da edificação são adequados, reproduzem as exigências da Lei nº 8.167/2012 (art. 46), e analisa os casos estabelecidos nas leis, correlacionando e comparando-as.

Trata dos recuos das edificações localizadas em Área de Borda Marítima, instituídos pelo PDDU e afirma que os mesmos devem ser analisados de forma mais aprofundada e fundamentada em estudos técnicos de insolação e aeração. Cita que os recuos das edificações localizadas nos trechos 01 a 03 (Baía de Todos

os Santos) são os estabelecidos pela Lei nº 3.377/84, e a mesma regra se aplica aos empreendimentos com até 12,00m de altura, nos demais trechos 04 a 12 (Orla Atlântica) respeitado o recuo frontal mínimo de 5m (cinco metros) da Lei nº 8.167/12, e os recuos das edificações com mais de 12,00m de altura, localizadas nos trechos 04 a 12, são progressivos e calculados em função do gabarito de altura máximo da edificação, e transcreve integralmente o art. 344 do PDDU, que trata dos cálculos, critérios e restrições, e finaliza, frisando que o recuo lateral mínimo deve ser aplicado igualmente em relação a ambas as divisas laterais do terreno.

ITEM 6.7. DAS CONDIÇÕES PARA OS USOS SEREM PERMITIDOS

Inicia tratando do número mínimo de vagas de estacionamento de veículos como um critério a mais a ser atendido, além dos já citados, e que, atualmente, é baseado nas disposições da Lei nº 3.377/84, que o estipula em função da categoria de uso.

Identifica que a necessidade de local de carga e descarga, de áreas de embarque e desembarque e de espaço suficiente para a acumulação de veículos, previstos pela Lei nº 8.167/2012, revogados pela ADIN, são pertinentes e possuem influência direta no trânsito da via pública, e, portanto, devem ser mantidos na revisão da LOUOS.

Aqui, faz-se necessário destacar o seguinte parágrafo: “Todavia, **cabe saber quais serão as diretrizes do novo PDDU em relação ao papel do automóvel na cidade**, voltadas às melhorias das condições de acessibilidade, de circulação e estacionamento de veículos, para, no processo de revisão da LOUOS, readequar as regras de proporcionalidade entre o número mínimo de vagas em função da área construída dos empreendimentos.” (grifo nosso).

Indica que a Lei nº 8.167/2012 aborda e disciplina questões relacionadas ao acesso, a declividade de rampas, a circulação interna de veículos, o

dimensionamento de vagas e das faixas de acesso a elas, nas garagens dos prédios, extrapolando, a matéria da legislação de uso e ocupação do solo e invadindo a competência normativa do Código de Edificações. Salaria que isto também ignora a responsabilidade técnica dos profissionais atuantes no projeto da edificação, a quem cabe conhecer e aplicar a legislação edilícia e normas técnicas pertinentes.

Afirma que a revisão da LOUOS deverá “evidenciar que as edificações possam ser adaptadas para os diversos usos, através de regramento específico para as mudanças de usos, que imponha como principal condição, a atividade ser permitida no local e, supletivamente, a edificação poder se adaptar ao uso não residencial, atendendo, no mínimo, às condições de instalação que se refletem no tráfego local, que podem ser as relativas: ao número mínimo de vagas para estacionamento de veículos; à implantação de pátio de carga e descarga; à implantação de área destinada a embarque e desembarque”.

Indica que os parâmetros das condições de instalação de usos poderão ser redefinidos por zonas ou mesmo variados por macroáreas; as exigências das condições de instalação de usos nos lotes de pequeno porte e localizados em regiões mais carentes poderão ser reduzidas, de modo a não dificultar a adequação à nova lei; e as outras condições diversas das existentes poderão ser previstas, tais como: lotação máxima, número máximo de funcionários por turno, área computável máxima e horário de funcionamento, se consideradas relevantes para a melhoria das condições do ordenamento territorial.

ITEM 6.8. DOS IMPACTOS URBANÍSTICOS E AMBIENTAIS

Inicia identificando que o PDDU atendeu à legislação federal e à Lei Orgânica do Município de Salvador, ao estabelecer a realização de Estudo de Impacto Ambiental- EIA, e o respectivo Relatório de Impacto Ambiental – Rima, para as atividades que geram impacto ambiental. Transcreve todos os empreendimentos



e atividades que necessitam de licenciamento ambiental e a apresentação de Estudo de Impacto Ambiental – EIA, conforme estabelecido pelo artigo do PDDU que trata sobre o assunto. Ainda cita a previsão de submissão do EIA e RIMA ao Conselho Municipal do Meio Ambiente – COMAM.

Reproduz todo o artigo do PDDU que estabelece a realização de Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV e o respectivo Relatório de Impacto de Vizinhança – REIV para empreendimentos ou atividades que gerem impacto de vizinhança, e transcreve os itens mínimos que devem ser observados. Transcreve também, todos os itens que o PDDU delegou para a LOUOS estabelecer sobre o EIV e REIV. Cita que o PDDU dispensou do EIV as construções de área inferior a 3.500m² (três mil e quinhentos metros quadrados), destinadas às atividades promotoras da educação e do saber, templos religiosos e atividades associativas (§ 3º do art. 271).

Cita a inclusão do EIV para os empreendimentos de relevante impacto urbanístico-ambiental nas diretrizes fixadas para as Zonas Predominantemente Residenciais – ZPR, no PDDU.

Identifica que a Lei nº 8.167/12, LOUOS limitou-se a exigir o Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV nos empreendimentos e atividades Geradores de Tráfego. Identifica que a definição de Polo Gerador de Tráfego não consta no PDDU, e que veio da Lei nº 3.853/88 (art. 6º), e foi posteriormente acrescido na Lei nº 3.377/84, transcrevendo-o conforme a LOUOS. Cita que o artigo da Lei nº 8.167/12, que estabeleceu o enquadramento das atividades e empreendimentos para os quais são necessários os EIV's, foi revogado.

Identifica que a regulamentação do EIV foi melhor definida pela Lei nº 8.379/12, que foi revogada. Cita os artigos desta lei que tratam do EIV. Apresenta as duas modalidades de EIV previstas na Lei nº 8.179/2012, EIV-1 e EIV-2, transcrevendo os enquadramentos estabelecidos nesta lei.

Considera que, atualmente, o controle dos impactos de vizinhança restringe-se aos Polos Geradores de Tráfego, segundo os critérios e procedimentos

fixados na Lei nº 3.377/84, anterior ao PDDU/08, os quais se faz necessária a solicitação de Análise de Orientação Prévia –AOP para empreendimentos com: área de construção superior a 3.500,00 m² (educação e saúde); área de construção superior a 10.000,00 m² (centro empresarial, shopping center, galpão, telheiro, nave industrial, centro de convenções, parque de exposições, central de abastecimento, feira permanente, hipermercado).

Reproduz o conteúdo do artigo 277 do PDDU, apresentando as fases dos procedimentos para o Licenciamento Ambiental e Urbanístico, e o conteúdo do artigo 238 do PDDU, apresentando os aspectos que devem constar na fase de diretrizes prévias, e que foram previstos casos para realização do EIV.

Transcreve o art. 279 que prevê a Licença Urbanística e Ambiental para empreendimentos potencialmente causadores de impactos/poluidores/capazes de causar degradação do meio ambiente e o artigo 280 que estabelece regras procedimentais mínimas para a concessão do licenciamento urbanístico e/ou ambiental pelo município. Identifica que este procedimento administrativo apenas foi previsto no PDDU, não existindo referência na LOUOS.

Destaca que as Leis nº 8.167/12 e nº 8.379/12 limitaram-se à exigência de EIV-1 e EIV-2 para polos geradores de tráfego e à definição acerca da necessidade de solicitação de AOP – Análise de Orientação Prévia, fixando diretrizes de uso e ocupação da área, de acordo situações específicas.

Recomenda a redefinição e tratamento específicos para as atividades geradoras de impacto urbanístico e ambiental, sem vinculação a categoria de uso e com a redefinição dos respectivos instrumentos de gestão dos impactos: polos geradores de impacto no sistema viário: Análise de Orientação Prévia pelo órgão competente responsável pelo trânsito; empreendimentos geradores de significativo impacto de vizinhança: elaboração de Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) e respectivo Relatório de Impacto de Vizinhança (RIVI), analisado e aprovado por Comissão composta por representantes de órgãos da Administração Municipal;

empreendimentos geradores de impacto ambiental: elaboração de Estudo de Impacto Ambiental (EIA) e respectivo Relatório de Impacto Ambiental (Rima), analisado e aprovado pela autoridade ambiental competente.

2 – CONCLUSÕES

A partir do exposto, considera-se que:

1) O produto negligenciou completamente os princípios e as diretrizes de temas fundamentais para a Cidade e o Município. Este conteúdo não foi citado, analisado nem avaliado.

Este descumprimento pode ser justificado parcialmente, com base no próprio conteúdo do Termo de Referência, porque este estabelece que as Diretrizes gerais da Política Urbana e Diretrizes para as Políticas Públicas setoriais estarão na Etapa 5 – Política Urbana, enquanto que o P 4.1 está na Etapa 2. Entretanto, não justifica que não tenham sido citados e analisados, por ser parte integrante da legislação vigente.

2) O produto P4.1 possui como maior característica a **seletividade temática**, pois alguns temas foram apenas citados, outros nem citados, outros apenas tratados, e apenas poucos foram analisados.

Conforme análise do texto do Termo de Referência, verifica-se que esta seletividade temática foi direcionada pelo Termo, entretanto, salienta-se que não caberia a FIPE se limitar ao direcionamento, já que o produto P4.1 entregue a Prefeitura tinha como objeto a “Análise da Legislação Urbanística vigente”, o que não foi efetivamente feito.

3) O produto P4.1 iniciou e seguiu em todo o conteúdo do item 2 tratando os dispositivos das leis nº 8.167/12, nº 8.378/12, nº 8.379/12, como se todos os seus dispositivos estivessem válidos, inclusive, comparando-as com a Lei

nº 7.400/2008, PDDU, sem considerar que estas leis foram julgadas inconstitucionais pelo Tribunal de Justiça da Bahia (TJ-BA), em decorrência da decisão em sede de medida cautelar na Ação Direta de Inconstitucionalidade (ADIN) nº 03033489- 40.2012.8.05.0000⁶. A decisão final é de conhecimento público, não integrando o ordenamento jurídico do Município de Salvador.

O que se constitui como um grande equívoco, tratando-se de um processo de análise e avaliação da legislação urbanística vigente que subsidiará a revisão do PDDU e da LOUOS, mesmo que a utilização das três leis tenha ocorrido quase que exclusivamente para analisar o CAB e o CAM e justificar as possíveis alterações nos seus valores.

A partir do item 4, passa a tratar e citar a decisão da ADIN, de forma recorrente, até o final do documento, dificultando a compreensão pelo leitor, uma vez que tais leis não existem legalmente. Se o objetivo era atender ao TR, a melhor técnica correta era fazer em um anexo ou em um capítulo específico.

4) O produto P4.1 trata das Leis nº 8.167/12, nº 8.378/12, nº 8.379/12, como sendo todas LOUOS, embora apenas as Leis nº 8.167/2012 e nº 8.379/2012 disponham sobre o ordenamento do uso e da ocupação do solo, configurando-se

⁶ Decisão transcrita na íntegra: JULGOU-SE PROCEDENTE A AÇÃO PARA DECLARAR A INCONSTITUCIONALIDADE DOS ARTS. 4º, I A VIII, 14, 15, 16, 17, CAPUT E §3º, 20, 21, 23, 24, PARÁGRAFO ÚNICO, 25, II, 33, 36, CAPUT E §3º, 40, 41, II, 42, 45, 52, III, 53, 55, III E IV, ALÍNEA 'a', 56, I, ALÍNEA 'a', II, ALÍNEA 'a', E III A V, 57, I E III, 59, CAPUT E §4º, 76, III, 78, II, 79, III, 84, I E IV, 85, 88, 89, 94, 95, 98, I E II, 100, I E IV, 119, I ALÍNEA 'g', E II, ALÍNEA 'h', 123, 131, II, ALÍNEA 'b', 148, 149, 150, 151, 152, 153, 154, 155, 156, 157, 158, 159, 160 E 161 DA LEI MUNICIPAL N. 8.167/2012, BEM ASSIM, EM SUA INTEGRALIDADE, DAS LEIS N. 8.378/2012 E N. 8.379/ 2012, MODULANDO-SE OS SEUS EFEITOS PARA MANTER A VIGÊNCIA, PELO PRAZO DE 12 MESES A CONTAR DA PUBLICAÇÃO DO ACÓRDÃO OU ATÉ QUE SEJA EDITADA NOVA LEI EM ESTRITA OBSERVÂNCIA DO PROCESSO LEGISLATIVO ESPECIAL, O QUE OCORRER PRIMEIRO; DO ART. 4º DA LEI N. 8.378/2012, APENAS NO PONTO EM QUE MODIFICA O ART. 181, VI, DA LEI 7.400/2008 E EXCLUSIVAMENTE NO QUE SE REFERE À CONSTRUÇÃO DO CENTRO ADMINISTRATIVO MUNICIPAL LOCALIZADO NO VALE DOS BARRIS; DO ART. 6º DA LEI 8.378/2012, APENAS NO QUE SE REFERE À ZONA DE USO ESPECIAL VI, QUE CUIDA DO CENTRO ADMINISTRATIVO MUNICIPAL; E DOS ARTS. 34 A 39 E 120 DA LEI N. 8.379/2012, NO QUE TANGE A REGULAMENTAÇÃO DO ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA, TUDO POR MAIORIA. Fonte: Tribunal de Justiça da Bahia, 19 fev. 2014. Disponível em: http://www.tjba.jus.br/diario/internet/download.wsp?tmp.diario.nu_edicao=1142. Desta forma, apenas os artigos da Lei nº 8.167/2012 que não foram declarados inconstitucionais estão válidos e possuem valor legal, e as Leis nº 8.378/2012 e nº 8.379/2012 foram declaradas inconstitucionais na sua integralidade. O prazo de vigência da modulação de efeitos finalizou no dia 19 de fevereiro de 2015, exatos doze meses após a decisão do Tribunal de Justiça da Bahia, o que significa que os itens "modulados" não possuem mais efeitos.

como LOUOS, enquanto que a Lei nº 8.378/2012 trata de alterações da Lei nº 7.400/2008, que dispõe sobre o PDDU. Tal equívoco também confunde o leitor.

5) O Produto P 4.1, ao tratar dos instrumentos de política urbana, analisou os instrumentos de Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios, ZEIS, Operações Urbanas Consorciadas, Estudo de Impacto de Vizinhança, Estudo de Impacto Ambiental, Transferência do Direito de Construir e Outorga Onerosa do Direito de Construir, dando um enfoque maior aos instrumentos que tratam do Direito de Construir, e os demais instrumentos previstos no PDDU, apenas foram citados superficialmente com meras transcrições de texto de lei. Vale a crítica feita anteriormente à ênfase completamente injustificada à outorga onerosa do direito de construir e à TRANSCON que são instrumentos urbanísticos já regulamentados e largamente utilizados na contemporaneidade, sem, contudo, levar a nenhuma transformação positiva na dinâmica da cidade de Salvador. O P4.1 é totalmente omissivo quanto aos resultados da aplicação destes institutos para o desenvolvimento urbano de Salvador, nem oferta sugestões para impedir que tal problema se repita.

Salienta-se que, dentre os instrumentos de política urbana, instituídos pelo PDDU, com o foco no ordenamento territorial totalizam treze (13), sendo que, sete (7) necessitam de regulamentação por lei específica (Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios; Direito de Preferência; Operações Urbanas Consorciadas; Desapropriação Urbanística e por Zona; Estudo de Impacto de Vizinhança, EIV; Outorga Onerosa do Uso; Consórcio Imobiliário, estabelecido pela lei de cada OUC), cinco (5) são autoaplicáveis (Estudo de Impacto Ambiental, Direito de Superfície, Transferência do Direito de Construir e Outorga Onerosa do Direito de Construir; Zonas Especiais de Interesse Social, ZEIS), restando apenas, o instrumento do Licenciamento Urbanístico e Ambiental, que mais se configura como procedimento administrativo.

Caberia a FIPE analisar todos os instrumentos de política urbana estabelecidos na legislação urbanística vigente, o que não ocorreu. Destaca-se que

os instrumentos que necessitam de regulamentação por lei específica não são aplicados exatamente pela falta desta lei, criando um “obstáculo legal” que precisa ser superado, e nada sobre isto foi analisado e/ou recomendado.

Sobre a aplicação dos instrumentos autoaplicáveis, apenas analisou-se os instrumentos do direito de construir, TRANSCON e Outorga Onerosa, por considerar que estes são os únicos instrumentos autoaplicáveis do PDDU, por não indicarem necessidade de regulamentação por lei específica. Embora a justificativa seja equivocada. Estes dois são, sem dúvidas, os instrumentos mais utilizados no mercado imobiliário em Salvador, sem ganhos reais para a coletividade e para o tecido urbano.

6) O Produto P 4.1 **foi exaustivo** na temática dos Coeficientes de Aproveitamento Básico e Máximo, apresentando muitas (e até repetidas) considerações e recomendações.

Salienta-se que foram utilizadas três formas para analisar e avaliar o CAB e o CAM: através de comparações equivocadas entre as legislações (conforme já citado); através de dados de densidade populacional por zona (obtidas por dados secundários provenientes da junção e compatibilização dos setores censitários do Censo Demográfico do IBGE de 2010 com as zonas existentes, que resulta em amostras de densidade e não a totalidade existente); e através de dados e informações do relatório da SEDHAM/COUSO, sobre a aplicação dos instrumentos do direito de construir, TRANSCON e Outorga, na cidade de Salvador, no período de 2008 a 2012, indicando como e onde ocorreu, efetivamente, a atuação do setor imobiliário na cidade. Esta três formas não se apresentação como suficientes para subsidiar a determinação de valores numéricos para os coeficientes de aproveitamento por zonas da cidade.

Para analisar de forma satisfatória estes coeficientes, seriam necessários estudos primários de densidade populacional e estudos analíticos da estrutura urbana do Município, que compatibilizados,

subsidiariam a verificação da capacidade de suporte e viabilidade de empreendimentos e atividades por zonas da cidade, e, a partir desta análise, poder-se-ia constituir valores numéricos para os coeficientes de aproveitamento básico e máximo.

7) O Produto P4.1 indica a necessidade de realização de estudos específicos e mais aprofundados para analisar alguns assuntos, tais como: a Macrozona de Proteção Ambiental e as suas macroáreas, os perímetros de Operação Urbana Consorciada, o Gabarito de Altura das edificações, e os Recuos das edificações localizadas em Área de Borda Marítima.

Esta indicação fez com que **a FIPE deixasse de analisar efetivamente estes assuntos na legislação.** O que não deveria ter ocorrido.

Com base no Termo de Referência, depreende-se que os referidos estudos farão parte da Etapa 5 – Política Urbana, fase posterior aos estudos básicos (fase 2, na qual se encontra a análise da legislação urbanística). Conforme análise do cronograma de Etapas/Atividades apresentado, não consta indicação clara em qual das três etapas deste cronograma, estão inseridos os itens da Etapa 5. Apenas consta na Etapa 2 – Elaboração e discussão do PDDU e LOUOS, o título “Diretrizes da Política Urbana”, que indica corresponder aos itens 6.5.1 Diretrizes Gerais da Política Urbana e 6.5.2 Diretrizes para as Políticas Públicas setoriais, integrantes da Etapa 5, tendo como prazo o mês de Julho, e que ainda não foi cumprido.

8) O produto P4.1 não procede tratamento exauriente ao Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV, nem propõe dar-lhe auto aplicabilidade, considerando que o importante instrumento não foi aplicado na cidade de Salvador desde a sua instituição em 2008. No entanto, atribui ao EIV ainda maior peso na medida em que propõe critérios de incomodidade. Registre-se que o potencial do EIV como instrumento viabilizador da expansão urbana e ordenada da cidade, bem como a possibilidade de se evitar a mais valia urbanística, a transferência dos

impactos negativos do empreendimento não compensados para a coletividade.

9) O produto P4.1 deixa de analisar os planos de bairros que são institutos jurídicos imprescindíveis para permitir um pacto social intrazonal, por bairros, com grande potencial de viabilizar a aplicação adequada e eficaz deste instrumento urbanístico.

10) O produto P4.1 negligenciou a existência de outras legislações, posteriores a Lei nº 3.377/84, que modificaram o seu conteúdo, antes das Leis nº 8.167/2012 e nº 8.379/2012, e posteriores a Lei nº 7.400/2008, PDDU, antes e após a Lei nº 8.378/2012, que alteraram e regularam alguns dos seus conteúdos, e as posteriores, e que compõem a legislação urbanística vigente no Município do Salvador. **Tais leis não foram citadas, muito menos analisadas.** Dentre estas, destacam-se o ELEVADO NÚMERO de leis, decretos, portarias e instruções normativas, na forma que segue:

LEIS:

Lei nº 8.675/2014 – Estabelece as Zonas e os Eventos que, quanto ao Limite de Decibéis. – Estabelece as zonas e os eventos que, quanto ao limite de decibéis previsto, estão excluídos do disposto no art. 3º da Lei nº. 5.354, de 28 de janeiro de 1998, no Município de Salvador, e dá outras providências. (07/10/2014)

Lei 8.674/2014 – Autoriza o Poder Executivo a doar áreas de terra do domínio Municipal, que indica, ao Fundo de Arrendamento Residencial – FAR, destinadas à implantação de unidades de habitação popular de interesse social, e dá outras providências. (01/09/2014)

Lei nº 8.641/2014 – Implantação de portões ou guaritas em vias públicas – O poder Executivo Municipal fica autorizado a aceitar, a custo dos interessados, propostas para implantação de portões ou guaritas em vias públicas. (25/08/2014)

Lei nº 8.641/2014 – Altera o caput do art. 8º da Lei 4.607, de 1992, alterado pela Lei 8.032, de 14 de julho de 2011, e dá outras providências. (15/08/2014)



Lei nº 8.637/2014 – Dispõe sobre a obrigatoriedade de vagas para táxis comuns nos estabelecimentos reconhecidos como Polos Geradores de Tráfego – PGT, no Município de Salvador. (07/08/2014)

Lei nº 8.287/2012 – Dispõe sobre a assistência técnica pública e gratuita no âmbito da arquitetura, urbanismo e engenharia para habitação de interesse social voltada à população de baixa renda. (17/05/2012)

Lei nº 8.165/2012 – Regulamenta as Áreas de Proteção Cultural e Paisagística, integrantes do Sistema de Áreas de Valor Ambiental e Cultural – SAVAM da Lei 7.400/2008 que indica e dá outras providências. (17/01/2012)

Lei nº 8.164/2012 – Regulamenta as Áreas de Proteção de Recursos Naturais -APNR de Pituacú, Mata dos Oitis e Manguezal do Rio Passo Vaca, integrantes do Sistema de Áreas de Valor Ambiental e Cultural – SAVAM da Lei 7.400/2008 e dá outras providências. (17/01/2012)

Lei nº 8.140/2011 – Dispõe sobre a padronização dos passeios públicos do Município de Salvador, e dá outras providências. (08/11/2011)

Lei nº 8.056/2011 – Dispõe sobre as vagas de estacionamento e criação de credenciais destinadas, exclusivamente, a veículos que transportem idosos, pessoas com deficiência e/ou mobilidade reduzida no Município de Salvador e dá outras providências. (01/08/2011)

Lei nº 8.043/2011 – Estabelece a largura e altura livre mínimas das portas de edificações públicas e privadas destinadas ao uso coletivo para viabilizar a circulação de pessoas portadoras de deficiência ou com mobilidade reduzida no Município de Salvador. (19/07/2011)

Lei nº 8.032/2011 – Altera a redação do art 8º da Lei nº 4.607/1992, que incentiva a oferta de lotes populares, dispõe sobre condomínios fechados e dá outras providências. (14/07/2011)

Lei nº 7.899/2010 – Dispõe sobre a obrigatoriedade do uso de limitadores de sons e ruídos, produzidos por automóveis ou imóveis de qualquer natureza. (14/10/2011)



Lei nº 7.719/2009 – Autoriza o Poder Executivo a adotar medidas visando à participação do Município de Salvador no PROGRAMA MINHA CASA MINHA VIDA, instituído pela Lei Federal nº 11.977/2009 e dá outras providências. (24/09/2009)

Lei nº 6.322/2003 – Dispõe sobre a alteração dos Critérios de Compatibilidade Locacional dos Usos CS - 10 e CS - 19.3, previstos na Lei nº 3377, de 23 de Julho de 1984, a permissão do Uso CS - 19.3 e dá outras providências. (07/08/2003)

Lei nº 6.092/2002 Altera dispositivos da Lei nº 3.377/84 e dá outras providências.

Lei nº 6.080/2001 – Altera dispositivos das Leis nº 3.377/84, 5.502/99 e 5.669/99 e dá outras providências. (21/01/2002)

Lei nº 5.696/2000 - Altera delimitação de Zonas de Concentração de Usos Residenciais e Industriais que indica e dá outras providências. (06/01/2000)

Lei nº 5.692/2000 – Alteração das Leis 3.377, de 23 de julho de 1984 e 3.805, de 04 de novembro de 1987 – Dispõe sobre a alteração das Leis 3.377, de 23 de julho de 1984 e 3.805, de 04 de novembro de 1987 e dá outras providências. (06/01/2000)

LEI Nº 5.553/99 Altera a Lei nº 3.377 de 23 de julho de 1984, modificada pela Lei nº 3.853/88 e dá outras providências.

Lei nº 5.502/99 – Estabelece restrições de uso e de ocupação para a área que indica e dá outras providências. Publicada no Diário Oficial Municipal em 08 de fevereiro de 99.

DECRETOS:

Decreto nº 25.913/2015 – Restabelece o Uso do Instrumento da Transferência do Direito de Construir- Transcon- Originário das áreas denominadas Sítio Catu e Sítio Catu Novo, e dá outras Providências. (30/03/2015)

Decreto nº 24.879/2014 – Enquadra logradouros da rede viária do Município do Salvador e dá outras providências (01/04/2014)

Decreto nº 24.419/2013 – Regulamenta os art. 32 a 46 da Lei Municipal nº 8.421, de 15 de Julho de 2013, referentes ao Cadastro Informativo Municipal – CADIN Municipal (05/11/2013)



Decreto nº 24.350/2013 – Estabelece regras para a utilização do instrumento da Transferência do Direito de Construir – TRANSCON no Município, com base nos resultados apresentados pela Superintendência de Controle e Ordenamento do Uso do Solo do Município – SUCOM. (10/10/2013)

Decreto nº 24.236/2013 – Estabelece regras para a utilização do instrumento da Transferência do Direito de Construir – TRANSCON no Município, com base nos resultados apresentados pelo Grupo de Trabalho, instituído pela Portaria nº 022/2013-SUCOM, conforme o Decreto nº 23.760, de 02 de janeiro de 2013. (11/09/2013)

Decreto nº 23.809/2013 – Suspende, temporariamente, a utilização do instrumento da Transferência do Direito de Construir – TRANSCON no Município de Salvador. (07/03/2013)

Decreto nº 23.730/2012 – Regulamenta A Zona de Proteção Ambiental de Ipitanga, integrantes do Sistema de Áreas de Valor Ambiental e Cultural – SAVAM da Lei 7.400/2008 e dá outras providências. (26/12/2012)

Decreto nº 23.732/2012 – Regulamenta o disposto no § 3º do artigo 278 da Lei 7.400/2008 – PDDU e dá outras providências. (26/12/2012)

Decreto nº 23.719/2012 – Altera os Decretos 21.676, de 12 de abril de 2011 e 23.509, de novembro de 2012, e dá outras providências. (21/12/2012)

Decreto nº 23.709/2012 – Regulamenta a Zona de Proteção Ambiental – ZPAM das Ilhas de Bom Jesus dos Passos, Língua de Baleia, Santo Antonio, Coqueiros e Itapipuca e dá outras providências. (21/12/2012)

Decreto nº 23.509/2012 – Altera, na forma que indica, a planta do Plano de Manejo da Ilha dos Frades constante do Decreto nº 20.179/2009, que regulamenta a Zona de Proteção Ambiental – ZPAM da Ilha dos Frades. (23/11/2012)

Decreto nº 22.451/2011 – Estabelece prazos para a execução de Vias Marginais das Avenidas que indica e dá outras providências. (07/12/2011)

Decreto nº 22.384/2011 – Estabelece normas para operação de Carga e Descarga no Município do Salvador. (23/11/2011)



Decreto nº 21.676/2011 – Estabelece nova Regulamentação para a Zona de Proteção Ambiental – ZPAM da Ilha dos Frades, institucionalizada pelo decreto 20.179, de 29 de outubro de 2009, e dá outras providências. (12/04/2011)

Decreto nº 21.571/2011 – Altera dispositivos dos Decretos nº 13.305/2004 e 12.642/2000 e dá outras providências. Dispõe sobre a instalação de engenhos e outros meios publicitários em imóveis. (03/02/2011)

Decreto nº 21.543/2011 – Regulamenta a aplicação do disposto no § 2º do Artigo 238 da Lei 7.400/2008 (PDDU) e dá outras providências. (18/01/2011)

Decreto nº 21.434/2010 – Regulamenta a Zona de Proteção Ambiental de Aratu integrante do Sistema de Área de Valor Ambiental e Cultural – SAVAM e dá outras providências. (07/12/2010)

Decreto nº 21.082/2010 – Suspende a utilização da Transferência do Direito de Construir – TRANSCON em receptores situados nas áreas de Borda Marítima de Salvador e determina a apuração de supostas irregularidades denunciadas na Câmara de Vereadores do Município. (20/08/2010)

Decreto nº 20.714/2010 – Estabelece normas para operações de carga e descarga no Município do Salvador. (13/04/2010)

Decreto nº 20462/2009 – Dispõe sobre a realização de processo licitatório com vistas à cessão de uso de espaço público destinado à instalação de camarote, praticável, arquibancada, palcos e similares, praticáveis para emissoras de televisão, de rádio, jornais, portais e outros órgãos de imprensa em espaço público. (18/12/2009)

Decreto nº 20.188/2009 – Altera dispositivos e o Anexo Único do Decreto nº 16.302/06 (que Regulamenta a Lei nº 6779, de 28 de julho de 2005, que concede isenção e remissão de tributos e incentivos que indica e dá outras providências) e dá outras providências. (03/11/2009)

Decreto nº 20.023/2009 – Regulamenta dispositivo da Lei 7.400/2008 – PDDU, quanto a utilização do Instrumento da transferência do direito de construir na forma que indica e dá outras providências. (29/09/2009)



Decreto nº 19.757/2009 – Dispõe sobre ajuste no valor da contraprestação calculada na forma do Decreto nº 18.571, de 17 de julho de 2008 e dá outras providências. (14/07/2009)

Decreto nº 19.752/2009 – Cria o Parque Municipal do Manguezal do Rio Passa Vaca e dá outras providências. (13/07/2009)

Decreto nº 19.753/2009 – Regulamenta dispositivos constantes da Lei nº 7.400/2008 – PDDU e dá outras providências. (13/07/2009)

Decreto nº 19.508/2009 – Regulamenta a aplicação da quota de conforto na utilização dos instrumentos da outorga onerosa do direito de construir e da transferência do direito de construir, estabelecidos nos artigos 256 e 264 da Lei 7.400/08 e dá outras providências. (23/04/2009)

Decreto nº 18.571/2008 – Regulamenta os artigos 85, 86 e 87 da Lei Orgânica do Município, que dispõe sobre o procedimento para o cálculo de contraprestação pela utilização de índices ou parâmetros urbanísticos mais permissivos, e dá outras providências. (17/07/2008)

Decreto nº 18.440/2008 – Regulamenta disposições da Lei nº 5.176/96 que dispõe sobre a regularização de edificações, parcelamentos do solo, arruamento, atividades e dá outras providências. (05/06/2008)

PORTARIAS:

Portaria nº 0024/2015 — IPTU VERDE – Considerando que o Decreto de nº 25.899 de 24 de Março de 2015, Institui o Programa de Certificação Ambiental IPTU VERDE em edificações no Município de Salvador. (29/06/2015)

Portaria Ambiental nº 175/2015 – Dispõe sobre a Autorização de Supressão de Vegetação em áreas privadas de competência da Secretária Municipal de Urbanismo. (25/05/2015)

Portaria SEFAZ nº 307/2013 – Disponibiliza o sistema informatizado do Cadastro Informativo Municipal – CADIN Municipal. (05/12/2013)

Portaria SEMOP nº 200/2013 – Dispõe sobre o exercício de atividades do comércio informal em logradouros público, durante as Festas Populares de 2013. (27/11/2013)



Portaria SEMOP nº 201/2013 – Dispõe sobre o exercício de atividades do comércio informal em logradouros públicos, durante o Carnaval 2014 na cidade de Salvador, e dá outras providências. (27/11/2013)

Portaria SEMOP Nº 202/2013 – Dispõe sobre o Ordenamento e o funcionamento do comércio e serviços na faixa de areia da orla marítima do município do Salvador, e dá outras providências. (23/11/2013)

Portaria nº 128/2013 – Dispõe sobre a colocação dos recipientes para acondicionamento de entulho. (11/09/2013)

Portaria SEMUT nº 182/2013 – Dispõe sobre a aplicação de dispositivos constantes da Lei nº 7.400/2008 que trata sobre a avaliação para utilização de Potencial Adicional Construtivo – PAC. (12/08/2013) – Aprova a **INSTRUÇÃO NORMATIVA Nº 001/2013** - Aplicação de dispositivos constantes da Lei nº 7.400/2008 referentes à avaliação para utilização de Potencial Adicional Construtivo – PAC (12 / 08 / 2013) **1. OBJETIVO** Estabelecer procedimentos e padronizar a interpretação dos dispositivos da Lei nº 7.400/2008 na avaliação para a autorização da utilização de PAC.

INSTRUÇÕES NORMATIVAS:

Instrução Normativa nº 01/2014 – Esclarecimentos quanto ao entendimento das restrições a serem adotadas no exame de projetos de empreendimentos, evitando-se a ocorrência de interpretações distintas e de situações não previstas na legislação edilícia. (17/09/2014)

Instrução Normativa nº 001/2013 - Aplicação de dispositivos constantes da Lei nº 7.400/2008 referentes à avaliação para utilização de Potencial Adicional Construtivo – PAC. (12/08/2013)

Diante de todo o exposto, conclui-se que, o conteúdo do produto P4.1 não se constitui uma análise da legislação urbanística vigente, e se caracteriza como omissa, negligente, meramente indicativo e pouco propositivo, não sendo suficiente para subsidiar o processo de revisão do Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano e a Lei de Ordenamento do Uso e do Solo do Município do Salvador.



Por fim, recomenda-se ao Poder Público Municipal solicitar a empresa contratada, a FIPE, a revisão e complementação deste produto.

Gabriel Galvão Brasileiro

Gabriel Galvão Brasileiro
Urbanista CREA-BA 83501

* O conteúdo da abordagem analítica e as conclusões são do trabalho denominado de “Considerações acerca do P4.1 – Relatório: Avaliação do PDDU e da LOUOS em vigor e respectivas justificativas e recomendações para a proposta de revisão destes instrumentos” elaborado por Gabriel Galvão Brasileiro e entregue ao grupo Participa Salvador no dia 16 de agosto de 2015.



3 – QUESTIONAMENTOS

Diante de todo o exposto, faz-se necessário que o Município de Salvador, bem como, a sua contratada FIPE, responda aos questionamentos abaixo relacionados e que merecem profunda atenção:

- 1) Porque o Município de Salvador e a FIPE não se debruçou na análise dos princípios, diretrizes e objetivos do PDDU de 2008, já que o P4.1 deveria analisar toda a legislação vigente? Como é possível analisar os artigos de uma lei sem integrar os seus princípios?
- 2) O PDDU - Lei 7.400/2008 reduziu significadamente as diretrizes e princípios constantes no PDDU de 2004, o que causou impacto negativo. Na avaliação do Município de Salvador e da FIPE essa alteração foi positiva ou negativa? Por que? O Município de Salvador e a FIPE pretendem trazer para o PDDU de 2015 os princípios e diretrizes na forma e modalidade constantes no Diploma de 2004?
- 3) O novo PDDU trará no seu conteúdo dispositivos programáticos ou primará pela autoexecutoriedade dos seus instrumentos, considerando que a experiência histórica revela a não edição das leis regulamentadoras? Na visão da FIPE e do Município de Salvador quais as vantagens e desvantagens dos instrumentos serem autoexecutáveis através do próprio PDDU?
- 4) O Município de Salvador e sua consultora FIPE pretendem inserir as diretrizes gerais da LOUOS no PDDU como fez o PDDU de São Paulo, de forma a assegurar o conteúdo mínimo estabelecido por pela lei?
- 3) Porque o Município de Salvador e a FIPE não analisaram a integração do PDDU e da LOUOS constantes nos artigos 72 a 92 da Lei Orgânica Municipal (LOM)? Cumpre registrar que na LOM consta expressamente qual deverá ser o conteúdo fundamental do PDDU e quais as diretrizes para o planejamento municipal. Onde está tal apreciação no P4.1?

- 4) Por que a FIPE achou desnecessário analisar os instrumentos de planejamento e de democratização da gestão urbana previstos na LOM (art. 71) e no PDDU (art. 9, parágrafo 1º, II)? Por que?
- 5) A FIPE analisou se o Sistema de Informações previsto no PDDU tem sido atualizado, de forma a tornar esta ferramenta satisfatória? Qual a proposta sobre este tema para o novo PDDU?
- 8) Considerando que, no produto P4.1, o Sistema de Informação Municipal não foi tratado, cumpre à FIPE esclarecer sobre esta ausência e avaliar os prejuízos desta ausência para o planejamento municipal? Caso positivo, qual a análise de sua aplicação nos últimos 7 anos? Se negativo, como o Município e a FIPE pretendem superar este problema?
- 10) O Município de Salvador e a FIPE acham necessário que o PDDU tenha previsão de plano de metas, prazos e sanções, e/ou outros métodos coercitivos para a implementação de institutos urbanísticos?
- 11) O Fundo de Desenvolvimento Urbano (FUNDURBS) contribuiu de que forma para a qualidade de vida no ambiente urbano?
- 12) Considerando que a FIPE ressaltou no Produto P4.1 a importância do FUNDURBS, por que não foram analisadas as profundas alterações, previstas nas leis posteriores, que alteraram substancialmente este fundo?
- 13) O Município de Salvador e a FIPE acham que, apesar da heterogeneidade da cidade de Salvador, será possível o rebatimento no solo dos instrumentos urbanísticos de forma adequada, apenas com base no macrozoneamento? O Zoneamento deve constar no PDDU?
- 14) O Município de Salvador e a FIPE observaram ao apresentar a proposta de verticalização da orla de Salvador as questões relativas ao parcelamento do solo pré-existente?

- 15) No que se refere à verticalização da Orla, como o instituto da outorga onerosa pretende organizar o fato de que uma vez construído, o vizinho ficará impedido de construir, devido à necessidade de deixar espaços para ventilação?
- 16) Considerando que o relatório demonstra que o instituto do Consórcio Imobiliário nunca foi aplicado na cidade de Salvador, deveria a FIPE estabelecer estudos capazes de determinar o porquê deste instituto nunca ter sido utilizado. Questiona-se: o consórcio imobiliário nunca foi utilizado por que o gestor não quis ou por que a forma como se apresenta é inoperante? Este instrumento corresponde a uma necessidade da cidade? E na hipótese de ser implantado, qual a predição do resultado?
- 17) Considerando que o Estatuto da Cidade recomenda que o PDDU delimite os institutos urbanísticos para que os mesmos sejam aplicados corretamente, no que se refere ao Direito de Preferência, o Município deveria espacializar a cidade, delimitando onde efetivamente se aplicaria o instituto. A legislação urbanística atual e a vindoura delimitam as áreas de aplicação do Direito de Preferência? Este instrumento já foi utilizado alguma vez na cidade de Salvador? Na hipótese de resposta positiva, qual o resultado? Na hipótese de resposta negativa, como o Município de Salvador e a FIPE pretendem promover a aplicação do instrumento?
- 18) Quais são os estudos ou fonte de dados que respaldam a afirmação da FIPE, e que, portanto, serviram de base para a constatação de que as áreas decretadas como “ZEIS em vazios” (áreas destinadas a habitação de interesse social) são vulneráveis à ocupação ilícita (podem estimular invasão)?
- 19) Como a aquisição do Potencial Adicional Construtivo será prevista e definida? Quais os critérios e parâmetros que serão adotados para as áreas localizadas em borda marítima?
- 20) Por que a capacidade de suporte da infraestrutura não foi mensurada para a avaliação dos coeficientes de aproveitamento propostos?

- 21) Qual a fonte de dados que serviu de parâmetro para disciplinar e instituir um coeficiente de aproveitamento básico único para toda a cidade?
- 22) A legislação atual prevê no artigo X que a utilização de CA superior a 20% do CAB implica em estudos de capacidade de suporte da infraestrutura, o Município de Salvador e a FIPE irão manter esta exigência legal, ou o estabelecimento antecipado de CAM por macrozoneamento, sem estudos primários de densidade e saturação da infraestrutura? Os 20% estipulados atualmente foi estipulado aleatoriamente?
- 22) Considerando que o relatório P4.1 sugere a criação de três coeficientes de aproveitamento: mínimo, básico e máximo para cada zona de uso, estabelecendo se necessário um sistema progressivo para se chegar a um coeficiente básico único para toda a cidade, faz-se necessário a FIPE esclarecer qual o objetivo para se estabelecer um CAB único para toda a cidade? Com base em que dados seriam estipulados tais índices? Como ocorreria a redução ao longo do tempo para se atingir um CAB único?
- 23) O Município de Salvador e a FIPE analisaram a possibilidade de se instituir coeficientes básicos diferentes considerando áreas vazias, áreas construídas e/ou densamente ocupadas?
- 24) O Município de Salvador e a FIPE afirmam no relatório P4.1 que o Direito de Construir através do aumento de potencial construtivo com TRANSCON e Outorga Onerosa vem sendo muito aplicado em Salvador. Qual a análise do Município de Salvador e da FIPE quanto aos resultados para a coletividade e para o tecido urbano da aplicação destes institutos? Esse suposto acréscimo na arrecadação foi investido onde, quando e em que tipo de obra?
- 25) Quais os dados atualizados que o Município dispõe referentes às áreas de risco geológico, que serão utilizados no PDDU de 2015 de forma a atender a lei de Política Nacional de Defesa Civil Lei nº 12.608/2012 e seu decreto regulamentador?

O município pretende utilizar os dados desatualizados do PDDU de 2004, que foram coletados em 2002, e portanto, já estão defasados pois datam de 13 anos atrás?

- 26) Como o Município de Salvador e a FIPE pretendem, através dos instrumentos urbanísticos constantes do PDDU, combater a Gentrificação proveniente do aumento de IPTU?
- 27) Como o Município de Salvador e a FIPE pretendem evitar a Gentrificação, no caso específico do bairro do Cassange, único vetor de crescimento da cidade?
- 28) A FIPE, visando atender a legislação federal Lei nº 12.587/2012 - Lei de Política Nacional de Mobilidade Urbana em seus artigos 8 e 24, inserirá o plano de mobilidade urbana como conteúdo do PDDU? Como, se o plano de mobilidade urbana ainda está na fase de licitação?
- 29) O Município de Salvador e a FIPE não acham necessário avaliar as dezenas de leis, decretos e portarias constantes no bojo desta nossa manifestação que alteraram substancialmente o PDDU? Acreditam que algumas dessas normas não estejam vigentes no ordenamento municipal? Quais? E das que consideram vigentes, quais serão revogadas quando da edição do novo PDDU?
- 30) A FIPE afirma no relatório P4.1, de forma genérica, que houve melhoramentos viários na cidade. Faz-se necessário que a FIPE informe expressamente quais foram estes melhoramentos? E, após análise, esclareça quais as intervenções que funcionaram e quais foram equivocadas, bem como estabeleça dentre as que não foram executadas, quais são as prioritárias?
- 31) O novo PDDU pretende enfrentar e estabelecer, de forma clara, como se dará a restrição de não edificação nas áreas projetadas para as vias estruturantes e seus entornos?
- 32) Como o PDDU pretende legislar sobre os eixos viários estruturantes?

- 33) Por que o Município de Salvador e a FIPE não acharam necessário analisar os eixos estruturantes de transporte previstos na legislação vigente?
- 34) A FIPE acha adequado fazer as servidões administrativas nas áreas de eixos de transporte conforme previsão no artigo 81 da LOM?
- 35) O Município de Salvador e a FIPE, visando atender a legislação federal Lei nº 11.445/2007 - Lei de Política Nacional de Saneamento Básico, inserirá o plano de Saneamento Básico como conteúdo do PDDU?
- 36) O Município de Salvador e a FIPE pretendem colocar como proposta no projeto do PDDU o banco de dados dos vazios urbanos? Qual será o prazo para elaboração de forma a permitir a aplicação dos institutos do parcelamento compulsório, IPTU progressivo e desapropriação-sanção?
- 37) Qual o prazo para análise da viabilidade dos dois perímetros estabelecidos atualmente para a Ocupação Urbana Consorciada? A FIPE estuda outros perímetros? Quais? Haverá indicação da implementação destas alterações?
- 38) A FIPE já teve acesso aos estudos de viabilidade da aplicação das Operação Urbana Consorciada no Município de Salvador do Retiro Acesso Norte? O Município de Salvador e a FIPE pretendem inserir tal proposta no novo PDDU?
- 39) Qual é o estoque de TRANSCON existente na cidade de Salvador hoje? Na visão do Município de Salvador e da FIPE a legislação poderia delimitar onde deveriam ser aplicadas? Em nível de Política Urbana, para quais áreas serão direcionadas?
- 40) O Município de Salvador e a FIPE consideram importante desvincular, de forma obrigatória, o Consórcio Imobiliário da Operação Urbana Consorciada, que atualmente estão vinculadas, para que possam ter destinação diferente?
- 41) Visando materializar a função social da propriedade, o Município de Salvador e a FIPE, considerando que nunca houve aplicação do parcelamento compulsório e

IPTU progressivo nesta cidade, pretendem propor sua autoexecutoriedade e total disciplinamento no próprio texto do PDDU?

- 42) Quando o Município de Salvador e a FIPE apresentarão os estudos aprofundados sobre a Macrozona de Proteção Ambiental?
- 43) Por que o Município de Salvador e a FIPE não acham necessário analisar os impactos para a qualidade ambiental do SAVAM no restante da cidade, já que tal análise no P4.1 restringi-se apenas à orla de Salvador?
- 44) Considerando que o instrumento Estudo Impacto de Vizinhança -EIV não tem sido aplicado no Município do Salvador nos 7 anos de promulgação e vigência do atual PDDU, como a FIPE prevê superar esta questão? A FIPE não considera a possibilidade deste instrumento vir a ser autoaplicável ou autorregulamentado no próprio PDDU?
- 45) Considerando que o Estudo de Impacto Ambiental -EIA no Município do Salvador tem sido dispensado pelo Poder Público Municipal, visto que, de mais de três mil licenças ambientais foi concedida apenas uma, como o Município de Salvador e a FIPE vislumbram que o PDDU possa superar este problema?
- 47) Como o novo PDDU pretende regular a cidade informal?
- 48) Por que a FIPE negligenciou a avaliação pertinente aos planos de bairro previstos no PDDU? Qual a experiência acumulada nos 7 anos de vigência do atual PDDU quanto à este tema? Quais foram feitos? Quais deram certo? Na hipótese de não realização satisfatória dos planos de bairro, qual motivo? E quais são as alterações que devem ser introduzidas no PDDU para garantir a aplicação deste instituto urbanístico importantíssimo?
- 49) Por que a FIPE não achou necessário propor alterações no capítulo 10 - Da Defesa Civil, em seus artigos 121 e 122 do PDDU à luz da nova Lei de Política Nacional de Defesa Civil (Lei nº 12.608/2012, artigo 42, alínea “a”)?

50) O Município de Salvador e a FIPE pretendem que o PDDU de Salvador seja predominantemente urbanístico? Ou também vinculará serviços urbanos e sociais – segurança alimentar, educação, saúde etc?

51) O Município de Salvador e a FIPE revelam no relatório P4.1 que os artigos que tratam sobre os serviços urbanos e sociais se mostram adequados, mas que podem (devem) ser revisados para o novo PDDU. Portanto, é imprescindível saber no que estes artigos são adequados, e em que medida? Em que medida merecem ser revisados? E em que?

4 – RECOMENDAÇÕES

- Considerando que é de responsabilidade da Prefeitura Município de Salvador avaliar o documento P4.1 apresentado pela FIPE, sua contratada, faz-se necessário que o relatório passe pelo crivo do Executivo Municipal e que o mesmo se manifeste sobre ele. Ademais, deve-se cobrar desta fundação a complementação do referido relatório, com estudos mais aprofundados e técnicos. É imprescindível que o Município de Salvador se manifeste sobre o relatório P4.1, de forma a verificar se a metodologia aplicada atende ao Termo de Referência e se tal relatório apresenta fonte rica e fidedigna para a elaboração do novo PDDU de Salvador. Após a análise do Município, deve ser publicado novo documento e realizada audiência pública.
- O ideal, e a base para qualquer norma a ser aprimorada, é aprender com as experiências vivenciadas pela aplicação da legislação passada a ser atualizada. Portanto, faz-se necessário que o Município de Salvador e a FIPE analisem TODOS os instrumentos urbanísticos da política urbana individualmente, constantes no PDDU, apreciando a aplicação prática de cada um deles ao longo dos anos de vigência, identificando se funcionaram ou não; se deram certo ou não; porque não

deram certo; Especialmente, o que poderia ser feito para que os institutos urbanísticos fossem aplicados corretamente;

- É necessário avaliar e trazer à baila para o novo PDDU os princípios e diretrizes do PDDU de 2004, de forma a verificar se a metodologia utilizada em 2004, com detalhamento das diretrizes de forma temática, não se mostrava mais compreensível para a população em geral, visando atingir os objetivos de simplificação da legislação e sua maior eficácia;
- Como o principal objetivo do PDDU é assegurar meios para materializar a função social da propriedade, é necessário ser mais criativo e incisivo na regulamentação dos instrumentos urbanísticos com potencialidade de efetivação deste direito-dever. O relatório apresentado pela FIPE deve: a) avaliar a possibilidade de instituir prazos para o parcelamento compulsório, IPTU progressivo e desapropriação-sanção com títulos da dívida ativa; b) absorver o conceito de subutilização vigente no atual PDDU usando de forma associada ao conceito de aproveitamento mínimo; c) apresentar estratégias tecnológicas para o cadastramento dos vazios urbanos e sua utilização; d) apresentar cota de solidariedade e) preestabelecer como não edificantes as faixas lindeiras previstas em curto, médio e longo prazo para a construção de vias públicas e/ou suas duplicações; f) fixar metas, objetivos e prazos para a materialização de todas as medidas e instrumentos urbanísticos que levem a funcionalização da propriedade privada e pública.
- O Município de Salvador e a FIPE devem deixar claro e transparente os estudos técnicos que permitiram a fixação da capacidade de suporte e saturação de cada zona, de forma a justificar a proposta de revisão de índices. O relatório P4.1 deve esclarecer se os índices atualmente utilizados estão coerentes com a capacidade de suporte e quais zonas os índices necessitam de alteração e porque, bem como qual será o resultado esperado com esta alteração, correlacionando a estrutura urbana presente e futura.

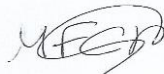
- A FIPE deve esclarecer com a maior celeridade possível, considerando a pretensão de encaminhamento do projeto de lei do PDDU para a Câmara de Vereadores, qual será o conteúdo do PDDU, e o que integrará o conteúdo da LOUOS, especialmente quanto ao zoneamento;
- O Município de Salvador e a FIPE devem revisar o cronograma do PDDU, de forma a permitir a análise criteriosa de toda a legislação urbana vigente no Município, bem como a realização dos estudos primários de densidade e saturação da infraestrutura de forma a permitir uma correta aplicação e seu rebatimento no território, sob pena de produzir uma legislação urbana sem qualidade, e sem a concepção de uma cidade justa, democrática e sustentável.

Salvador/BA, 31 de agosto de 2015.



Arilma Barreto Borges

Advogada OAB-BA 44.440



Maria Fernanda Caldeira Pimenta

Advogada OAB-BA 42.776



Carl von Hauenschild

Arquiteto e Urbanista