

## PROMOTORIA DE JUSTIÇA DE HABITAÇÃO E URBANISMO

### RECOMENDAÇÃO nº 07/2015

Recomendação ao Secretário Municipal de Urbanismo e Coordenador Geral do Plano Salvador 500 e da Atualização do PDDU e da LOUOS, Silvio Pinheiro; e à Coordenadora Técnica, Presidente da Fundação Mário Leal Ferreira, Tania Scofield, para o aperfeiçoamento da Minuta de revisão do PDDU de Salvador – Versão de 18/09/2015.

O **Ministério Público do Estado da Bahia**, pela Promotora de Justiça de Habitação e Urbanismo, que esta subscreve, tendo por base os elementos colhidos no Inquérito Civil tombado sob o SIMP nº 003.0.79857/2014 e as contribuições de especialistas das diversas disciplinas que guardam interface com as questões urbanas, no exercício de suas atribuições constitucionais, arts. 127, *caput*, e 129, inciso III; e Lei Complementar nº 75/93, art. 5, inciso II, d, III, c e d; e a Lei Complementar Estadual nº 11/96, art. 84, expede a presente Recomendação e Solicitação de esclarecimentos pertinentes à Minuta de revisão do PDDU de Salvador – Versão de 18/09/2015, a fim de promover não só o seu aperfeiçoamento, como também a sua adequação às exigências legais do ordenamento jurídico pátrio e, conseqüentemente, a proteção da ordem urbanística e do direito à cidade sustentável:

## Sumário

<b>TÍTULO I - DAS RECOMENDAÇÕES FUNDAMENTAIS .....</b>	<b>3</b>
<b>CAPÍTULO I – DA FALTA DOS ESSENCIAIS HORIZONTES TEMPORAIS E METAS NA MINUTA DO PDDU .....</b>	<b>3</b>
<b>CAPÍTULO II – DA AUSÊNCIA DE ESTUDOS TÉCNICOS IMPRESCINDÍVEIS .</b>	<b>4</b>
<b>CAPÍTULO III – DA FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE COMO DIREITO COLETIVO .....</b>	<b>6</b>
<b>CAPÍTULO IV – DO COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO MÍNIMO INSIGNIFICANTE, INSUFICIENTE PARA PROMOVER NO PLANO MATERIAL A FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE .....</b>	<b>7</b>
<b>CAPÍTULO V – APLICAÇÃO GENÉRICA DOS INSTRUMENTOS URBANÍSTICOS, DADA A FALTA DE DELIMITAÇÃO ESPACIAL EFETIVA E EFICAZ, COMO DETERMINA O ESTATUTO DA CIDADE .....</b>	<b>9</b>
<b>CAPÍTULO VI – DO ZONEAMENTO INACEITÁVEL - APENAS A TIPOLOGIA, SEM O RESPECTIVO REBATIMENTO NO TERRITÓRIO.....</b>	<b>13</b>
<b>CAPÍTULO VII – DA VERTICALIZAÇÃO DA ORLA E DO SOMBREAMENTO DAS PRAIAS DE SALVADOR.....</b>	<b>14</b>
<b>CAPÍTULO VIII – DO (INDEVIDO) ESTÍMULO À CONSTRUÇÃO DE PRÉDIOS NOS ENTORNOS IMEDIATOS DOS PARQUES URBANOS – FLAGRANTE PREJUÍZO COLETIVO .....</b>	<b>21</b>
<b>CAPÍTULO IX – DAS ZEIS EM VAZIOS URBANOS – PROPOSTA IRRISÓRIA</b>	<b>23</b>
<b>CAPÍTULO X – DO PLANO MUNICIPAL DE HABITAÇÃO - DESCONSIDERAÇÃO .....</b>	<b>25</b>

<b>CAPÍTULO XI – DA INCONSTITUCIONALIDADE DAS LEIS 8.164/2012 E 8.165/2012, RECEPCIONADAS PELA MINUTA DE REVISÃO DO PDDU (ART. 422, § 2º) .....</b>	<b>26</b>
<b>CAPÍTULO XII – DA OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA – ESCALA TERRITORIAL SEM PRECEDENTES NO BRASIL, CONTRADIZENDO A IDEIA DE EXCEÇÃO INERENTE A ESTE INSTITUTO URBANÍSTICO.....</b>	<b>27</b>
<b>CAPÍTULO XIII – DA SUPRESSÃO DE 3,5 MIL HECTARES DA MACROZONA DE PROTEÇÃO AMBIENTAL, SEM ESTUDOS TÉCNICOS.....</b>	<b>30</b>
<b>CAPÍTULO XIV – DA MOBILIDADE URBANA – VISÃO RODOVIARISTA E AUSÊNCIA DE INTERFACE COM O USO E ORDENAMENTO DO SOLO ....</b>	<b>31</b>
<b>CAPÍTULO XV – DO PLANO URBANÍSTICO AMBIENTAL DO VETOR IPITANGA – TOTALMENTE IGNORADO.....</b>	<b>33</b>
<b>CAPÍTULO XVI – DA OBRIGATORIEDADE DO MAPEAMENTO DE RISCO NO PDDU.....</b>	<b>37</b>
<b>CAPÍTULO XVII - DO NÃO ATENDIMENTO DO CONTEUDO MÍNIMO DO PDDU.....</b>	<b>38</b>
<b>TÍTULO II - RECOMENDAÇÕES DE APERFEIÇOAMENTO CONCEITUAL.....</b>	<b>41</b>
<b>TÍTULO III – RECOMENDAÇÕES PREDOMINANTEMENTE ADITIVAS .....</b>	<b>48</b>
<b>TÍTULO V - RECOMENDAÇÕES AMBIENTAIS .....</b>	<b>57</b>
<b>TÍTULO VI - RECOMENDAÇÕES SOBRE MOBILIDADE URBANA .....</b>	<b>72</b>
<b>TÍTULO VII - RECOMENDAÇÕES SOBRE O ORDENAMENTO DOS RISCOS.....</b>	<b>79</b>
<b>TÍTULO VIII - RECOMENDAÇÕES GERAIS .....</b>	<b>84</b>

# TÍTULO I - DAS RECOMENDAÇÕES FUNDAMENTAIS

## **CAPÍTULO I – DA FALTA DOS ESSENCIAIS HORIZONTES TEMPORAIS E METAS NA MINUTA DO PDDU**

**Considerando (a)** que o Plano Diretor é o instrumento básico da política de desenvolvimento e expansão urbana do Município, tendo o dever de definir os objetivos de tal política de forma clara, assim como os caminhos (diretrizes) a serem trilhados para a consecução das metas elencadas, dentro de um horizonte temporal também preestabelecido; **(b)** que trata-se de um documento técnico, fruto de pacto social, detentor de informações e propostas concretas compatíveis com a capilaridade de recursos orçamentários municipais, não podendo, de forma alguma, transmutar-se em um documento genérico, uma mera “carta de intenções” abstrata e/ou um simples reflexo de desejos políticos – muitas vezes não implementáveis no lapso de tempo de sua validade; **(c)** que consta no art. 6º, § único, e art. 7º da Minuta do Projeto de Revisão do PDDU a seguinte redação:

*“Art. 6º - O Executivo deverá encaminhar à Câmara Municipal proposta de revisão do PDDU no ano de 2023, tendo como referência o Plano Salvador 500 e estudos complementares necessários a sua atualização.*

***Parágrafo único. O horizonte temporal das ações e metas deste PDDU não se restringe ao prazo de sua revisão”***

***“Art. 7 - Na condição de elemento central do processo de planejamento do Município, o Plano Diretor será objeto sistemático de implantação, que deverá prever o acompanhamento permanente, avaliação periódica e orientação para o uso dos instrumentos da política urbana contemplados no plano, e a preparação de sua revisão e atualização, em tempo hábil, de forma a atender ao disposto no art. 6 desta Lei.”***

**1) RECOMENDA,** o Ministério Público, que o Município de Salvador, através da Coordenação Geral e Técnica de atualização do PDDU, **(1)** proceda ao estabelecimento de metas com seus respectivos horizontes temporais de implementação já predefinidos, a fim de permitir o controle (tanto por parte do próprio Poder Executivo, como da sociedade civil) sobre a efetivação (ou não) das metas preconizadas de acordo com os prazos que se preestabelecer; **(2)** bem como estabeleça a hierarquização das ações, de forma a tornar possível a efetiva implementação das propostas e o controle social sobre as mesmas;

**(3) Esclareça:**

- a) Onde estão definidos os horizontes temporais das ações e as metas nesta Minuta?
- b) Como será possível acompanhar sistematicamente a implantação do PDDU se não há prazos, metas e a priorização, seguida da hierarquização das ações?

## ***CAPÍTULO II – DA AUSÊNCIA DE ESTUDOS TÉCNICOS IMPRESCINDÍVEIS***

**Considerando (a)** que o Município, para elaboração da atualização do PDDU, não realizou levantamentos primários, sendo utilizados os dados levantados para elaboração do PDDU de 2004; **(b)** que os dados secundários utilizados não possuem o fundamental grau de precisão para se avaliar corretamente o adensamento populacional e a capacidade de infraestrutura; **(c)** que existem, ainda, áreas em que faltam dados primários de 2004, o que impossibilita as projeções (dados secundários), sendo imprescindível, para elaboração de um bom PDDU, possuir dados sobre o coeficiente de aproveitamento realizado, a capacidade de suporte da infraestrutura, os índices de permeabilidade a densidade/taxa de ocupação; **(d)** que, para revisão do PDDU, é necessário utilizar uma Unidade Espacial de Planejamento (UEP), a fim de permitir a comparação dos indicadores quantitativos e qualitativos, o setor censitário, bairro e distrito municipal, e, a partir destes dados, definir metas e melhorias, bairro a bairro; **(e)** que, para atualização do PDDU, foram utilizados como referência as prefeituras bairro, definidas recentemente pela atual gestão, e, portanto, sem compatibilização com as UEPs utilizadas nos levantamentos de dados anteriores (PDDU de 2004, 2008 e IBGE), o que inviabiliza a comparação dos dados em diferentes momentos e, conseqüentemente, compromete a elaboração do zoneamento (o qual, registre-se, não foi especializado no território); **(f)** que, diante do exposto, mostra-se impossível o cumprimento da diretriz constante do art. 10, inciso IV, da Minuta:

*“IV. adequar o adensamento populacional à capacidade da infraestrutura existente e projetada, otimizando sua utilização e evitando a sobrecarga ou ociosidade das redes de atendimento público;”*

**Considerando ainda (g)** que a ausência desses estudos técnicos prejudicam

substancialmente a aplicação correta e efetiva dos instrumentos urbanísticos, especialmente a Outorga Onerosa, o TRANSCON, o Direito de Preferência, a Operação Urbana Consorciada e o Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV; **(h)** que não houve a publicação, no site do Plano Salvador 500, dos estudos básicos e analíticos, dos cenários e da modelagem espacial em que se baseou a definição da política de desenvolvimento urbano e, por conseguinte, restou impossibilitada a análise, pela sociedade, das propostas preconizadas pela Prefeitura; **(i)** que não foram apresentados estudos técnicos com análise dos planos, programas e projetos, nem marcos políticos institucionais, todos relevantíssimos para fundamentar tecnicamente a definição das estratégias de desenvolvimento do Município consolidadas na minuta, a exemplo do Hospital Municipal (art. 135, XIII e Art. 175, VI); do Polo Logístico (art. 139, VI, art. 176 e art. 216, X); da implantação do Calçadão: Iguatemi – Retiro (art. 139, XI); da Reestruturação do Dique do Tororó e Arena Fonte Nova (art. 141, XI); **(j)** que a ausência de estudos técnicos foi um dos motivos principais da ADIN 0303489-40.2012.8.05.0000, a qual resultou na nulidade de propostas anteriores de alteração do PDDU e da LOUOS - realizadas em 2012 -, sendo, portanto, inadmissível que este erro se repita.

**2) RECOMENDA**, o Ministério Público, que o Município de Salvador, através da Coordenação Geral e Técnica de atualização do PDDU, **(1)** realize, efetivamente, com celeridade, estudos primários, para os bairros onde não existam dados secundários consistentes, essenciais para a verificação do adensamento populacional, saturação e capacidade da infraestrutura - dados técnicos imprescindíveis para subsidiar e possibilitar que as políticas públicas urbanas adotadas no PDDU sejam adequadas às nossas demandas circunstanciais; **(2)** proceda à apresentação comparativa dos indicadores, quantitativos e qualitativos, por Unidade Espacial de Planejamento (EUP), institucionalizado no PDDU de 2008, com a nova unidade a ser institucionalizada nesta revisão do PDDU atualmente em trâmite, retratando a situação atual e permitindo a comparação com o quadro de 2008; **(3)** analise a possibilidade de se utilizar uma unidade do UEP (Unidade Espacial de Planejamento) similar a que foi utilizada no PDDU de 2004 e 2008, permitindo a comparação dos dados de forma produtiva e orientadora, tanto dos indicativos quantitativos como dos qualitativos; **(4)** disponibilize, de imediato, no site do Plano Salvador 500, os estudos básicos e analíticos, os cenários, e a modelagem

espacial que alicerçam, tecnicamente, a política de desenvolvimento urbano preconizada na 1ª Minuta do Projeto de Lei de Revisão do PDDU; **(5)** proceda à apresentação dos estudos técnicos, com a respectiva análise dos planos, programas e projetos que levaram à definição das propostas estratégicas, a exemplo: do Hospital Municipal (art. 135, XIII e Art. 175, VI); do Polo Logístico (art. 139, VI, art. 176 e art. 216, X); da implantação do Calçadão: Iguatemi – Retiro (art. 139, XI); da Reestruturação do Dique do Tororó e Arena Fonte Nova (art. 141, XI); ZEIS em vazios e Operações Urbanas Consorciadas atestando, desta forma, a necessidade e as prioridades, bem como esclarecendo a justificativa técnica para a localização especializada destes equipamentos públicos;

### ***CAPÍTULO III – DA FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE COMO DIREITO COLETIVO***

**Considerando (a)** que o Estatuto da Cidade é a Lei Federal que visa estabelecer normas de ordem pública e interesse social com o escopo de regular o uso da propriedade urbana em prol do coletivo, da segurança e do bem estar dos cidadãos, bem como do equilíbrio ambiental (art. 1º, parágrafo único do Estatuto da Cidade), tendo definido, nesta esteira de inteligência, a função social da propriedade como um direito coletivo da sociedade em ver as propriedades urbanas privadas e públicas destinadas ao interesse coletivo; **(b)** que a função social da propriedade, como princípio constitucional que rege a ordem econômica, deve assegurar a **todos** uma existência digna, conforme os ditames da justiça social – sendo, repita-se, um Direito COLETIVO que jamais pode ser entendido como um direito de usufruto reservado aos proprietários, como o fez, lamentavelmente, o art. 8º, § 2º da Minuta publicada, a seguir reproduzido:

*“A função social da propriedade urbana corresponde ao direito que o proprietário tem de usufruir a sua propriedade, observando e respeitando as exigências do ordenamento territorial, em especial, os coeficientes de aproveitamento mínimo, básico e máximo estabelecidos no Quadro 01 do Anexo 02 desta lei, e os usos e demais parâmetros urbanísticos e edilícios estabelecidos pela LOUOS, complementar a este PDDU.”*

**3) RECOMENDA**, o Ministério Público, que o Município de Salvador, através da Coordenação Geral e Técnica de atualização do PDDU, altere a conceituação

reducionista e destoante da orientação constitucional e do Estatuto da Cidade, constante do art. 8º, §2º, relativa à função social da propriedade, para que, em seu lugar, seja redigido um conceito que deixe claro que o direito de propriedade submete-se à qualificação urbanística dada pela função pública da administração, explicitando que os interesses individuais subordinam-se aos interesses coletivos, e respeitando, desta forma, ao quanto disposto no art. 39 do Estatuto da Cidade – a seguir transcrito:

*“Art. 39. A propriedade urbana cumpre sua função social quando atende às exigências fundamentais de ordenação da cidade expressas no plano diretor, assegurando o atendimento das necessidades dos cidadãos quanto à qualidade de vida, à justiça social e ao desenvolvimento das atividades econômicas (...)”.*

#### **CAPÍTULO IV – DO COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO MÍNIMO INSIGNIFICANTE, INSUFICIENTE PARA PROMOVER NO PLANO MATERIAL A FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE**

**Considerando (a)** que o artigo 163 da Minuta, fazendo referência ao quadro 01 do anexo 02, estabelece, como coeficiente de aproveitamento mínimo (CAMin), os percentuais de 0,05 e 0,10; **(b)** que tais percentuais foram fixados com base na tipologia das zonas, mas, em nítida incoerência, essas zonas não foram sequer especializadas no território, o que inviabiliza tanto a confiabilidade como a utilidade dos coeficientes preconizados; **(c)** que o CAMin de 0,05% e 0,10% estabelecido é meramente simbólico, insignificante e, por conseguinte, afronta violentamente a intenção constitucional e infraconstitucional de regular o uso da propriedade privada urbana em prol do bem coletivo, uma vez que se consubstancia num verdadeiro incentivo à retenção especulativa do imóvel urbano (ao tornar inócuos os instrumentos previstos no Estatuto das Cidades para a tutela da função social - IPTU progressivo; parcelamento, edificação e utilização compulsórios; desapropriação sanção), como facilmente se pode visualizar no exemplo a seguir exposto: num campo de futebol, com área total de 10.000,00 m<sup>2</sup> (equivalente a 1 ha), se o proprietário apenas construir em uma área de 500m<sup>2</sup> (equivalente a 0,05) e respeitar os demais parâmetros urbanísticos, terá cumprido, nos termos meramente formais da minuta, a função social da sua propriedade urbana – quando, na realidade, no plano fático, a função social terá sido rasgada em migalhas:





**Verificando ainda (d)** que o PDDU atualmente em vigor estabelece 20% como Coeficiente de Aproveitamento Mínimo, e isso foi definido há quase uma década, quando o adensamento da cidade era muito menor; **(e)** que, numa análise comparativa, o Plano Diretor Estratégico do Município de São Paulo, Lei nº 16.050/2014 – o qual serviu como base referencial para alguns conteúdos dispostos na minuta de revisão do PDDU de Salvador –, determina como Coeficiente de Aproveitamento Mínimo os percentuais de 0,5 e 0,3; ou seja, o CAMin em São Paulo chega a ser 10 vezes maior do que o que se pretende para Salvador, explicitando, assim, que o CAMin atualmente preconizado pela Prefeitura de Salvador não cumprirá seu mister de tutelar a função social da propriedade urbana.

**4) RECOMENDA,** o Ministério Público, que o Município de Salvador, através da Coordenação Geral e Técnica de atualização do PDDU, redimensione o coeficiente de aproveitamento mínimo (CAMín) estabelecido no Quadro 01 do Anexo 2, aumentando-o para um percentual mais adequado, de forma a assegurar, materialmente, a função social da propriedade, fazendo com que a Minuta de Revisão do PDDU de Salvador seja compatível com legislação hierarquicamente superior (Estatuto das Cidades), ao garantir que a retenção especulativa do imóvel urbano seja, efetivamente, sancionada e, conseqüentemente, inibida. Neste ponto, o *parquet* sugere que o CAMín seja de 0,5%.

## **CAPÍTULO V – APLICAÇÃO GENÉRICA DOS INSTRUMENTOS URBANÍSTICOS, DADA A FALTA DE DELIMITAÇÃO ESPACIAL EFETIVA E EFICAZ, COMO DETERMINA O ESTATUTO DA CIDADE**

**Considerando (a)** que o Estatuto da Cidade, nos seus artigos 42 e 42 - A, determina que o Plano Diretor deve conter, no mínimo:

- 1) Delimitação das áreas urbanas onde será aplicado o parcelamento, edificação, ou utilização compulsória, considerando a existência de infraestrutura e a demanda para utilização;
- 2) Art. 25 (Direito de perempção);
- 3) Art. 28 (Outorga onerosa);
- 4) Art. 29 (Possibilidade de alteração do uso do solo para um diverso daquele previsto pelo PDDU, mediante contrapartida prestada pelo beneficiário);
- 5) Art. 32 (Operação urbana consorciada);
- 6) Art. 35 (TRANSCON);

**E considerando ainda (b)** que a Resolução nº 34 do ConCidades, dispõe, no art. 3º:

*“Art. 3º. Definidas as funções sociais da cidade e da propriedade urbana , nos termos do artigo 2º, o Plano Diretor deverá:*

*(...)*

*III - delimitar as áreas urbanas onde poderão ser aplicados o parcelamento, a edificação e a utilização compulsórios, considerando a existência de infraestrutura e de demanda para utilização;*

*(...)*

*V – delimitar as áreas definidas pelo art. 2º desta Resolução e respectivas destinações nos mapas, e descrição de perímetros, consolidando no plano diretor toda a legislação incidente sobre o uso e ocupação do solo no território do município;”*

**E considerando** também, nesta esteira, que **(c)**, no que pese a existência destas exigências em legislação federal, a minuta publicada do PDDU não atende a diversos destes requisitos, já que não consta em seu corpo normativo a espacialização, no território, dos locais específicos onde estes instrumentos poderão ser aplicados. Com efeito, de acordo com minuta, permite-se a utilização praticamente de todos os instrumentos, em todos os territórios – e, se se permite tudo, em todos os lugares, obviamente, não se regulou/delimitou nada. A tabela abaixo demonstra esta pseudo delimitação, mediante a explicitação de que, na prática, permitiu-se a aplicação de qualquer instrumento em qualquer lugar, em total afronta ao Estatuto das Cidades e à Resolução 34 do ConCidades:

Macroárea de Estruturação Urbana	Macroárea de Integração Metropolitana	Macroárea de Urbanização Consolidada	Macroárea de Reestruturação da Borda da Baía de todos os Santos	Macroárea de Requalificação da Borda Atlântica	Macrozona de Conservação Ambiental
Parcelamento, Edificação e Utilização compulsória	Parcelamento, Edificação e Utilização compulsória	Parcelamento, Edificação e Utilização compulsória	Parcelamento compulsório, somente, art. 267	Parcelamento, Edificação e Utilização compulsória	
Outorga onerosa de construir	Outorga onerosa de construir	Outorga onerosa de construir	Outorga onerosa de construir	Outorga onerosa de construir	-
Outorga onerosa de alteração de uso	Outorga onerosa de alteração de uso	Outorga onerosa de alteração de uso	-	-	-
TRANSCON	TRANSCON	TRANSCON	TRANSCON	TRANSCON (área de origem)	TRANSCON (área de origem)
Direito de preferência	Direito de preferência	Direito de preferência	Direito de preferência	Direito de preferência	Direito de preferência
		Operação urbana consorciada		Operação urbana consorciada	
	Concessão urbanística	Concessão urbanística	Concessão urbanística	Concessão urbanística	
Incentivos financeiros e fiscais	Incentivos financeiros e fiscais				Incentivos Financeiros e fiscais (para conservação)
Desapropriação	Desapropriação	Desapropriação	Desapropriação	Desapropriação	Desapropriação
EIV	EIV	EIV	EIV	EIV	EIV
-	-	-	-	-	Zoneamento ambiental
-	-	-	-	-	Pagamento por serviços ambientais
Regularização Fundiária: demarcação urbanística/ legitimação de posse/ Usucapião especial	Regularização Fundiária: demarcação urbanística/ legitimação de posse/ Usucapião especial	Regularização Fundiária: demarcação urbanística/ legitimação de posse/ Usucapião especial	Regularização Fundiária: demarcação urbanística/ legitimação de posse/ Usucapião especial	Regularização Fundiária: demarcação urbanística/ legitimação de posse/ Usucapião especial	-
Consórcio Imobiliário	Consórcio Imobiliário	Consórcio Imobiliário	Consórcio Imobiliário	Consórcio Imobiliário	-

**Considerando ainda (d)** que o Estatuto das Cidades e a Resolução 34 do Concidades estabelecem que seja determinada a delimitação dos instrumentos urbanísticos e o que ocorreu nesta minuta foi o inverso, uma não delimitação, já que há a aplicação em todo o território. Ademais, isto foi desatrelado de estudos da demanda real de equipamentos e infraestrutura, conforme determina o art. 74, II, da

Lei Orgânica do Município de Salvador - o que é ainda mais grave;

**Por fim, considerando (d)** que, para a definição das Macrozonas de ocupação urbana, constantes do art. 132, parágrafo único, foram utilizados dados secundários, faz-se necessário, mais uma vez, questionar a qualidade e confiabilidade dos dados para aferir o “estágio de adensamento, a disponibilidade de espaço, a oferta de infraestrutura e serviços, e a capacidade de suporte do meio ambiente”, visto que estes dados foram obtidos a partir, como dito, da compatibilização de dados secundários, método com grande margem de erro, devido à incompatibilidade das metodologias e bases utilizadas pelas diferentes fontes geradoras destes dados (IBGE, IPEA, PMS, Pesquisa OD de Salvador, etc.). Com efeito, deveriam ter sido utilizados dados primários de adensamento, da disponibilidade de espaço, da oferta de infraestrutura e serviços, e da capacidade de suporte do meio ambiente, pois somente assim se garantiria a qualidade e confiabilidade dos dados. Assim, como a subdivisão das Macroáreas é objeto resultante dos dados secundários, não se pode atestar a sua qualidade e confiabilidade. Além disso, cabe destacar que áreas com realidades socioespaciais completamente desiguais estão configuradas como pertencentes a uma mesma macroárea, o que não contribui para diminuir as desigualdades existentes, e sim, desastrosamente, reforça-las.

**5) RECOMENDA**, o Ministério Público, que o Município de Salvador, através da Coordenação Geral e Técnica de atualização do PDDU, **(1)** promova a efetiva delimitação, no território, dos instrumentos urbanísticos, através do efetivo zoneamento, levando em consideração para tanto as demandas reais de equipamentos e infraestrutura, conforme dispõe o inciso II, do art. 74, da L.O.M., já que a pretendida aplicação por macroárea é muito generalista e não respeita as multicaracterísticas e singularidades existentes; **(2)** aplique os instrumentos urbanísticos de forma específica, por zonas, de acordo com a compatibilidade e a necessidade da utilização específica de cada um deles em cada zona, eliminando a aplicação dos instrumentos urbanísticos por macroárea, em razão da grande diversidade de realidades socioespaciais configuradas nos amplos territórios que compõem cada macroárea, diversidade esta que torna a aplicação dos instrumentos preconizada pela minuta completamente genérica e não delimitada, em franco desrespeito ao *quantum* determinado pelo Estatuto das Cidades.

**Considerando (a)** que o estabelecimento genérico dos instrumentos urbanísticos ensejará a impossibilidade de aplicação correta destes, bem como de “controlar o processo de adensamento construtivo e da saturação viária” (na exata dicção do art. 143, VII, da Minuta); **(b)** que para toda a extensão da Macroárea de Consolidação Urbana é permitida a utilização de adicionais construtivos (TRANSCON e outorga onerosa) com percentuais elevados (variação média de 2 a 3 de CAM), o que se consubstancia num verdadeiro obstáculo ao intuito de “controlar o processo de adensamento construtivo”, em especial o processo de verticalização, já que o supramencionado permissivo legal de adicional construtivo pode configurar, inclusive, direito subjetivo. Vejamos a transcrição do RT. 143, VII:

*“VII. Controlar o processo de adensamento construtivo e da saturação viária, por meio da contenção do padrão de verticalização, da restrição à instalação de usos geradores de tráfego e do desestímulo às atividades não residenciais incompatíveis com o uso residencial;”*

**6) RECOMENDA**, o Ministério Público, que o Município de Salvador, através da Coordenação Geral e Técnica de atualização do PDDU, **(1)** estabeleça restrições à utilização do Coeficiente de Aproveitamento Máximo – CAM nas zonas que encontram-se dentro desta macro área de urbanização consolidada, utilizando, como parâmetro para tanto, a densidade, a demanda e a saturação da infraestrutura de forma específica.

**(2) Esclareça:**

**a)** Como se pretende “controlar o processo de adensamento construtivo e da saturação viária, por meio da contenção do padrão de verticalização”, se o uso do Instrumento da Transferência do Direito de Construir e Outorga do Direito de Construir estão previstos para toda a macroárea? Quais medidas serão adotadas e quais os critérios que serão utilizados para tal contenção? O art. 143, VII, é mera retórica vazia?

**b)** Como se processará o controle do adensamento e da saturação da infraestrutura para os empreendimentos em que não é exigido EIV (Estudo de Impacto de Vizinhança), nas hipóteses de concessão de aumento de potencial construtivo?

## ***CAPÍTULO VI – DO ZONEAMENTO INACEITÁVEL - APENAS A TIPOLOGIA, SEM O RESPECTIVO REBATIMENTO NO TERRITÓRIO***

**Considerando (a)** que o texto da 1º Minuta do Projeto de Revisão do PDDU reduziu-se a apresentar a tipologia, pois os artigos 160 e 161 não encontram configuração em mapas; ou seja, falta o rebatimento no território das zonas; **(b)** que, embora a 1º Minuta do Projeto de Revisão do PDDU divida o Município de Salvador em zonas de uso, a mesma não procedeu à respectiva espacialização das indigitadas zonas no território - algo imprescindível -, ocasionando grave falha técnica que necessita ser revista; **(c)** que é um grave equívoco desta minuta de Plano Diretor remeter a definição do zoneamento e demais parâmetros urbanísticos para uma futura LOUOS; **(d)** que, notadamente, a ausência do zoneamento com a respectiva delimitação cartográfica e espacial das zonas previstas nesta minuta de plano diretor, nas quais devem incidir os coeficientes de aproveitamento e demais parâmetros urbanísticos, compromete substancialmente o planejamento da expansão urbana; **(e)** que a ausência da delimitação das diferentes zonas propostas por essa minuta de plano diretor (Quadro 1) impede, por exemplo, a informação sobre a área passível de construção, impossibilitando que se mensure e avalie a capacidade de expansão imobiliária, de ambiente construído e dos seus usos associados nos diferentes espaços do Município de Salvador.

**7) RECOMENDA**, o Ministério Público, que o Município de Salvador, através da Coordenação Geral e Técnica de atualização do PDDU, **(1)** proceda à necessária e impostergável espacialização do zoneamento, na 1º Minuta do Projeto de Revisão do PDDU, respeitando as características físico-territoriais das zonas, porquanto inexplicável tecnicamente um zoneamento sem a respectiva espacialização; **(2)** apresente os estudos de capacidade de suporte ambiental atuais e projetados para o horizonte temporal do plano diretor, particularizados para cada zona definida no zoneamento do Município, e justificadores dos coeficientes de aproveitamento definidos para cada uma das mesmas, assim como das áreas de incidência de TRANSCON e outorga onerosa; **(3)** apresente o zoneamento integral para o conteúdo do PDDU ou estabeleça, dentro da macroárea, as Microáreas que, efetivamente, demandem capacidade de suporte para aplicação da TRANSCON e da outorga.

#### **(4) Esclareça:**

a) Como o território foi dividido e as zonas foram estabelecidas sem a espacialização? Como foram elaboradas as diretrizes sem compatibilização com as características físico-territoriais das zonas?

### **CAPÍTULO VII – DA VERTICALIZAÇÃO DA ORLA E DO SOMBREAMENTO DAS PRAIAS DE SALVADOR**

**Considerando (a)** que a Seção III – “Do Conforto Ambiental Urbano” configurou-se em uma análise doutrinária - o que é incompatível com um texto Legislativo - que traduz conclusões gerais, não contextualizadas com a cultura local, uma vez que presume, subliminarmente, equivocadamente e sem fundamento algum, que o soteropolitano teria horror ao seu clima e que a temperatura da cidade (ao invés de ser motivo de orgulho, como realmente o é) causaria insuportável incômodo coletivo; **(b)** que, na verdade, o povo soteropolitano sente-se abençoado e completamente integrado com o clima de sua terra, o qual, inclusive, influencia de forma salutar na personalidade dos cidadãos, fazendo com estes sejam reconhecidos, no Brasil e no Mundo, pela hospitalidade, disposição e alegria contagiante; **(c)** a inexistência de queixas e reclamações relativas ao clima da cidade, por parte da população, durante as oficinas de bairro realizadas pelo Município;

**Considerando**, neste contexto, **(d)** que, de acordo com o art. 27 da 1º Minuta do Projeto de Revisão do PDDU, epílogo da seção de Conforto Urbano Ambiental, permite-se o sombreamento de espaços abertos, incluídas às praias, antes das 9:00h e depois das 15:00h, uma vez que tal dispositivo só exige estudo de impacto de sombreamento nos horários das 9:00h, 12:00h e 15:00h e, apenas em algumas em situações específicas – que sequer foram esclarecidas -, a SUCOM poderia exigir estudo de sombreamento em outros horários; como se pode inteligir da leitura do indigitado artigo:

*“Art. 27. Para minimizar o impacto das edificações no sombreamento em espaços abertos deverá ser exigida na aprovação de projeto de edificações a apresentação de estudo de impacto do sombreamento da edificação no seu entorno imediato para*

*os solstícios de verão e de inverno e equinócios nos horários das 9h00, 12h00 e 15h00.”*

Tal dispositivo é complementado pelo artigo 254, incisos III e IV, a seguir transcritos:

*“III. Controle da altura das edificações ao longo da ABM, visando ao controle do sombreamento da praia no período das 8h (oito) horas até às 15h (quinze) horas e resguardando a ventilação dos espaços interiores;”*

*“IV. Incentivo à regeneração urbana por meio da substituição de edificações deterioradas e ocupação dos espaços subutilizados localizados nas quadras próximas ao mar representados pela ABM no Mapa 07 do Anexo 03 desta Lei, permitindo superar o limite de gabarito em até 50% (cinquenta por cento) daquele estabelecido, admitindo-se flexibilizações no horário do sombreamento, mediante pagamento de potencial construtivo até o CAM para a zona de uso e de contraprestação financeira por utilização de parâmetro mais permissivo, a critério da Comissão Normativa da Legislação Urbanística, após manifestação do órgão competente do Executivo de que não haverá prejuízo urbanístico.”*

**Considerando ainda, nesta esteira, (e)** que as praias constituem bem de uso comum do povo, de uso e fruto **coletivo, indivisível e inalienável**, protegidas, neste diapasão, pelo artigo 20 da Constituição e pela legislação infraconstitucional; **(f)** que a zona costeira é patrimônio nacional, tendo a Lei Federal nº 7.661/1988 estabelecido em seu artigo 3º prioridade na conservação dos recursos naturais, com referência expressa às praias; **(g)** que o art. 10 da mencionada Lei confere especial tutela às praias:

*“[...] as praias são bens públicos de uso comum do povo, sendo assegurado, sempre, livre e franco acesso a elas e ao mar, em qualquer direção e sentido, ressalvados os trechos considerados de interesse da segurança nacional ou incluídos em áreas protegidos por legislação específica”.*

*[...] §3º. Entende-se por praia a área coberta e descoberta periodicamente pelas águas, acrescida da faixa subsequente de material detrítico, tal como areias, cascalhos, seixos e pedregulhos, até o limite onde se inicie a vegetação natural, ou, em sua ausência, onde começa em outro ecossistema.”*

**Considerando também (h)** que o Código Civil (art. 100), a Constituição do Estado da Bahia (arts. 214 a 216) e a Lei Orgânica do Município do Salvador (art. 224) também destinam especial proteção às praias, qualificando-as como bem de uso comum do povo e vedando o sombreamento das mesmas, em qualquer hipótese; **(i)** que ao poder público é defeso dispor de bem de uso comum do povo e, por conseguinte, não pode este desafetar as praias, sendo flagrantemente ilegal e inconstitucional qualquer ato normativo que autorize o sombreamento das praias; **(j)** que capitais brasileiras como Recife e o Rio de Janeiro fracassaram na solução deste problema, pois sucumbiram ao capital imobiliário e, conseqüentemente,



permitiram que suas praias fossem sombreadas; **(k)** que o Município de Salvador deve envidar todos os esforços necessários para harmonizar a verticalização com a preservação da paisagem da orla, com o respeito ao clima e com o direito à praia como bem de uso comum de todos;

**8) RECOMENDA**, o Ministério Público, que o Município de Salvador, através da Coordenação Geral e Técnica de atualização do PDDU, **(1)** adote, expressamente, na minuta do PDDU, o termo “tolerância zero” no que se refere à possibilidade de sombreamento das praias, respeitando, assim, o hábito do soteropolitano de permanecer nas praias depois das 15h00. Ou seja, recomenda o *parquet* que o Poder Executivo, ao formular o Projeto de Lei do PDDU, proíba completamente o sombreamento das praias de Salvador, não o permitindo em hipótese alguma, em horário algum; **(2)** providencie estudo de sombreamento; **(3)** exija dos empreendedores imobiliários que almejem realizar construções a realização de estudo de impacto de sombreamento da edificação e seu entorno, nos solstícios de verão e inverno e nos equinócios, do horário do nascimento até o por do sol; **(4)** elimine os artigos 23 a 26 da atual minuta publicada, em razão do conteúdo ali presente ser puramente doutrinário e não normativo, já que restringe-se a tão somente defender a verticalização da cidade para, supostamente, enfrentar o clima “rigoroso”; **(5)** discipline, já no PDDU, de forma pormenorizada, as regras para a verticalização, conferindo, neste diapasão, a segurança jurídica necessária a este assunto de vital importância para todo e qualquer cidadão; **(6)** inclua o conceito Praia nos termos definidos no art. 10 da Lei Federal nº 7661/1988; **(7)** Insira, expressamente, no texto da minuta, a restrição estabelecida pelo art. 214 da Constituição do Estado da Bahia, a qual veta construção particular, inclusive muros, em faixa de, no mínimo, sessenta metros, contados a partir da linha de preamar máxima. Por oportuno, reproduzimos o dispositivo citado:

*“Art. 214. O Estado e Municípios obrigam-se, através de seus órgãos da Administração direta e indireta, a: (...)  
IX - garantir livre acesso às praias, proibindo-se qualquer construção particular, inclusive muros, em faixa de, no mínimo, sessenta metros, contados a partir da linha da preamar máxima.”*

**9) RECOMENDA, ainda, (8) que** discipline, de forma clara, as restrições de altura máxima na Área da Borda Marítima de Salvador, sendo inadequada a

deliberação “caso a caso”, em função da integração sistêmica dos diversos empreendimentos que ocorrerão sucessivamente, não podendo, de forma alguma, ser analisado o impacto “caso a caso”.

**(9) Esclareça:**

**a)** Quais foram os estudos técnicos que subsidiaram o entendimento esposado pelo art. 27, segundo o qual apenas seriam necessários estudos de sombreamento dos espaços abertos às 9:00h, às 12:00h e às 15:00h?

**b)** No art. 23, inciso V, o que aduz este inciso? Como é possível sombrear a trajetória do sol (considerando o fato de que a posição do sol se modifica durante as quatro estações do ano)? Quais são os estudos que garantem a perda de energia térmica pelo sombreamento?

**c)** No art. 24, quais são os estudos que garantem a tese de que o sombreamento aumenta a sensação de conforto? E em quais aspectos e limites isto ocorre? Ademais, argumentou-se que o sombreamento seria o principal vetor para impedir o aumento das temperaturas superficiais; porém, em nítida contradição, retirou-se a impermeabilização do solo do conceito de conforto ambiental, mesmo sendo incontroverso que é este o verdadeiro e principal causador do aumento das temperaturas superficiais (Art. 22).

**d)** No Art. 24, inciso II, quais são os locais do Município de Salvador que comportariam passarelas implantadas com a finalidade única de gerar sombreamento de áreas e espaços?

**e)** No Art. 25, quais são os estudos que comprovam, no que se refere à realidade específica de Salvador, todo o conteúdo ali elencado?

**f)** No Art. 25, inciso IV, consta a expressão “tratar as superfícies com materiais”, mas, quais são estes materiais? Por que não foram expressos?

**g)** No Art. 27, Quais são os espaços abertos considerados neste artigo? As praias são espaços abertos? As praias serão sombreadas das 9h às 15h? O que significa entorno imediato da edificação? Qual a delimitação do entorno imediato? Qual será o critério utilizado para defini-lo?

**h)** O art. 27, parágrafo único, prevê que, em situações específicas, o órgão licenciador poderá solicitar análise do impacto de sombreamento para outros horários. Quais são as situações específicas? Quais os critérios? Cabe ao plano diretor definir e disciplinar, e não deixar a cargo do órgão licenciador.

**i)** A Prefeitura de Salvador pretende permitir o sombreamento das praias depois das 15h00? Em que situações e em quais locais o Município pretende permitir que o gabarito seja superado em até 50%? E como se dará a flexibilização do horário do sombreamento mediante contrapartida financeira?

**Considerando (a)** a importância da paisagem de Salvador para a referência afetiva coletiva dos soteropolitanos e para a manutenção do encanto que atrai os turistas, movimentando a economia; **(b)** que a própria minuta publicada do PDDU preconiza que o turismo profissional é uma das alavancas da modernização econômica da capital baiana; **(c)** que é muito preocupante a ideia de verticalização da cidade como solução, especialmente da orla; **(d)** que nenhuma capital do país, quicá do mundo, conseguiu enfrentar o desafio da verticalização de forma harmônica com a preservação paisagística; **(e)** que o artigo 29 da 1º Minuta do Projeto de Revisão do PDDU estabelece que serão elaboradas regras específicas de desenho urbano, disciplinando o posicionamento dos edifícios, o afastamento, a orientação dos mesmos em relação aos ventos, em situações específicas, sem disciplinar, contudo, quais são essas regras específicas e sem definir quais as situações específicas, alertando apenas que devem ser observadas “em especial” nas áreas de operação urbana consorciadas. Neste ponto, parece-nos imprescindível transcrever o dispositivo em comento:

*“Art. 29. Regras específicas de desenho urbano, incluindo afastamento entre edifícios, posicionamento em relação a outros edifícios e a orientação dos mesmos em relação ao vento, devem ser definidas para as situações específicas, devendo ser observadas, em especial, nas áreas de operação urbana consorciada.”*

**Verificando, portanto, (f)** que, no indigitado art. 29, as regras específicas elencadas correspondem ao disciplinamento necessário e fundamental para o processo de verticalização (principalmente, para a verticalização de edificações situadas na orla marítima), e que a 1º Minuta do Projeto de Revisão do PDDU - ao invés de disciplinar, de forma clara, como se dará o processo, é omissa, postergando, para momento indefinido, a definição de quais são as situações específicas; de quais são os critérios que devem ser adotados para a seleção das situações específicas; e de quem serão os responsáveis por esta regulamentação... Omissões que se constituem em GRAVE RISCO ao conforto ambiental urbano e à

qualidade de vida dos cidadãos soteropolitanos; **(g)** que, pertinente ao planejamento e direcionamento de recursos ambientais situados na borda costeira, disciplinados no art. 33 e 34, houve uma redução da proteção, sendo eliminado o gabarito limitador de preservação da silhueta da cidade, sem haver disciplinamento substitutivo, restando a análise “caso a caso”, quando é notório que a SUCOM não tem estrutura técnica ou “experts” para o enfrentamento de tal apreciação, bem como estará sujeita a pressões políticas e econômicas poderosas; **(h)** a imprescindibilidade de regras restritivas claras, pertinentes à orla de Salvador, dado o grande interesse imobiliário (e especulativo) que paira sobre esta área; **(i)** que o artigo 34 não torna expressa a exigência de EIA RIMA, em total afronta às determinações da Lei Federal 7.681/88; **(j)** a correlação com o art. 254, que trata das diretrizes da borda atlântica, sem limite de gabarito de altura das edificações, e ainda com flexibilização dos horários de sombreamento das praias, com revisão dos padrões de ocupação do solo do Jardim de Alá até Jaguaribe, espaço territorial para o qual foi previsto uma ocupação urbana consorciada; **(l)** a redação demasiadamente genérica do art. 255 em relação às limitações urbanísticas da área de borda marítima, a seguir reproduzida:

*“Art. 255. As edificações a se implantar nas Áreas de Borda Marítima ficam sujeitas à restrição de altura máxima, em decorrência de critérios relativos ao patrimônio cultural e ambiental, conforto do ambiente urbano, insolejamento das praias e demais disposições estabelecidas nesta lei e na legislação de ordenamento do uso e ocupação do solo.”*

Redação que, como se vê, precisa ser aprimorada, com melhor definição das regras pertinentes às restrições de altura máxima na área de borda, dada a sua influência direta no clima da cidade, bem como a possibilidade de sombreamento das praias e reflexos diretos na paisagem, conforme já mencionado;

**10) RECOMENDA**, o Ministério Público, que o Município de Salvador, através da Coordenação Geral e Técnica de atualização do PDDU, **(1)** realize estudos técnicos com equipe multidisciplinar, tendo em vista o patrimônio cultural e ambiental, o conforto do ambiente urbano e o insolejamento, sobre toda orla de Salvador, e, utilizando como supedâneo as conclusões desses estudos - contextualizados com a realidade da morfologia, do clima e da cultura do nosso povo -, discipline, por trecho da área de borda marítima, qual será o gabarito de altura

máxima – registre-se que este é um assunto de extrema importância para cada um dos três milhões de habitantes que tem na praia seu maior e mais democrático espaço de lazer; **(2)** estabeleça, previamente, com regras claras e amplamente discutidas com a sociedade, quais são as regras específicas que vão ordenar a verticalização da cidade, especialmente na orla de Salvador, observando que a sociedade não aceita, de forma alguma, a verticalização com sombreamento de praias, nem a verticalização que comprometa o clima da cidade com sua brisa refrescante, ou que altere de forma não harmônica a paisagem da cidade, deixando-a parecida com qualquer outra cidade amplamente verticalizada; **(3)** reveja a redação demasiada genérica do art. 34, esclarecendo quais são os projetos especiais, e os critérios especiais, bem como torne expressa a exigência de EIA / RIMA, conforme determina a Lei Federal 7681/88; **(4)** Observe, com rigor técnico, a correlação do limite de gabarito da altura das edificações, com a flexibilização de horário de sombreamento das praias, especialmente no Jardim de Alah, onde está prevista Operação Urbana Consorciada; **(5)** Reveja a redação demasiadamente genérica do art. 255 em relação às limitações urbanísticas da área de borda marítima, já que, na 1ª Minuta do Projeto de Lei de Revisão do PDDU, não há tal disciplinamento e, ademais, a aplicação integrada com o art. 27 exigirá estudos técnicos relativos ao patrimônio cultural, ao ambiental e ao conforto do ambiente urbano; **(6)** que, em virtude de o art. 27 exigir estudos de insolejamento como regra apenas às 09h, 12h e 15h, é imperiosa a alteração de tal dispositivo para que o mesmo passe a tornar obrigatória a realização, pelo próprio Município, de estudos técnicos voltados à proteção do patrimônio ambiental e cultural, no ambiente urbano, para toda a orla de Salvador, antes de se deliberar quanto à verticalização em massa, bem como passe a exigir estudos complementares dos empreendedores para todos os horários, referentes a todos os aspectos.

**(7) Esclareça:**

- a) Quais são as regras específicas do desenho urbano planejadas para a verticalização de Salvador?
- b) Qual será o afastamento dos edifícios?
- c) Qual será o posicionamento de um edifício em relação a outros edifícios?
- d) Como se equacionaria a questão do terreno vizinho ao prédio que não poderá ser verticalizado com a construção de uma torre?

e) Quais são as situações específicas referidas no artigo?

f) Quais as áreas da cidade em que haverá regras específicas e situações específicas para a verticalização?

## ***CAPÍTULO VIII – DO (INDEVIDO) ESTÍMULO À CONSTRUÇÃO DE PRÉDIOS NOS ENTORNOS IMEDIATOS DOS PARQUES URBANOS – FLAGRANTE PREJUÍZO COLETIVO***

**Considerando (a)** que a 1ª Minuta do Projeto de Lei de Revisão do PDDU, em seu artigo 130, inciso XIV, estabelece, como um dos “objetivos da Política Urbana do Município relativas [sic] ao ordenamento territorial”, “requalificar as vias do entorno dos principais parques da cidade, estimulando a implantação nestas vias de edifícios com uso misto”; **(b)** que este indigitado objetivo levará ao total comprometimento da ambiência, já que o soteropolitano, ao passear nos parques, deparar-se-á com uma paisagem de “paliteiros” de prédios, já que, em virtude desta política pública que se pretende implantar, o parque estará “murado” por torres de concreto; **(c)** que não há sentido algum propiciar a instalação de prédios ao redor dos parques urbanos; ora, se a finalidade do parque é promover a proteção do meio ambiente e de paisagens naturais dentro de um espaço urbano, assim como a integração dos cidadãos com a natureza, não há que se pensar em urbanizar de forma densa os arredores dos parques – isto é um flagrante e inaceitável contrassenso; **(d)** que esta proposta de verticalização não possui limite de gabarito e que caberá ainda, ao Município, requalificar as vias no entorno dos Parques Urbanos da Cidade, de forma a estimular a construção dos prédios no entorno, estimulando a especulação imobiliária em áreas fronteiriças a outras de preservação ambiental – o que se constitui numa verdadeira privatização de direitos genuinamente coletivos, como o é o direito a usufruir da natureza; **(e)** que este objetivo, nitidamente, não se pauta pelo interesse público, pois serão investidos recursos públicos na reestruturação de vias, agregando valor a áreas que serão exploradas pela especulação imobiliária, justamente por estarem juntas a parques urbanos, favorecendo, assim, apenas a população mais abastada da cidade (já favorecida), ao propiciar que os Parques Urbanos da Cidade se tornem uma espécie

de extensão de seus playgrounds; em contrapartida, a população pobre que poderia usufruir o parque, deleitando-se com a paisagem, terá sua integração com o ambiente comprometida, com a chegada destes prédios, estimulado pelo poder público. Enquanto quem tem condições financeiras poderá ver o parque de sua varanda, quem não tem terá que ver, do parque, as (centenas de) varandas *gourmet* alheias que por ali instalar-se-ão – e a finalidade do parque, que é possibilitar o desfrute da natureza por qualquer cidadão, restará (absurdamente) prejudicada, em favor de uma ínfima minoria.

**11) RECOMENDA**, o Ministério Público, que o Município de Salvador, através da Coordenação Geral e Técnica de atualização do PDDU, suprima o objetivo XIV, do art. 130, de forma a impossibilitar a construção de prédios na área do entorno direto dos Parques Urbanos da Cidade de Salvador, sendo necessário inclusive preestabelecer parâmetros urbanísticos que impeçam a verticalização no entorno dos parques, dado o comprometimento da paisagem, e da finalidade para a qual foram criados os referidos parques.

## ***CAPÍTULO IX – DAS ZEIS EM VAZIOS URBANOS – PROPOSTA IRRISÓRIA***

**Considerando (a)** que foi estabelecida como diretriz, no art. 55, II, da 1ª Minuta do Projeto de Revisão do PDDU, o estímulo à:

*“produção de HIS em vazios urbanos bem localizados em relação a infraestrutura e serviços e adequados ao uso residencial e intervenção em áreas passíveis de urbanização”*

**Verificando, nesta esteira, (b)** que tal diretriz não foi observada no estabelecimento das ZEIS em vazios previstas no art. 167, III, (mapa 3); **(c)** que das quatorze ZEIS (Zonas Especiais de Interesses Social) em vazios urbanos, propostas na 1ª Minuta do Projeto de Lei de Revisão do PDDU, treze estão situadas em áreas da periferia destituídas da infraestrutura necessárias, conforme listagem a seguir:

*“91 - TUBARÃO II - Terreno de grandes dimensões nas imediações de São Tomé de Paripe;  
164 - ULYSSES GUIMARÃES - Terreno de dimensões médias nas proximidades da*

*Sussuarana;*

*211 - CASSANGE I - Terreno de dimensões médias nas proximidades da BA 526 (Estrada CIA-Aeroporto);*

*213 - AVENIDA 29 DE MARÇO - Terreno de grandes dimensões nas proximidades de Cajazeiras VII e Fazenda Grande II - O maior Terreno de tipo ZEIS III;*

*214 - AVENIDA SENHOR DO BOMFIM - Terreno de dimensões médias nas proximidades da BA 526 (Estrada CIA-Aeroporto);*

*215 - CASSANGE II - Terreno de dimensões médias nas proximidades da BA 526 (Estrada CIA-Aeroporto);*

*216 - RUA JARDIM AVALICE - Terreno de dimensões médias nas proximidades da Massaranduba;*

*217 - RUA SANTA FILOMENA - Terreno de dimensões médias nas imediações de São Tomé de Paripe;*

*218 - RUA ALEGRIA DE CAMPINAS - Terreno de dimensões médias nas proximidades de Porto Seco Pirajá;*

*219 - RUA MARIA ZUMBA - Terreno Pequeno nas proximidades das Granjas Rurais Presidente Vargas;*

*221 - PARIPE II - Terreno Pequeno nas proximidades de Paripe;*

*222 - RUA GERVÁSIO CERQUEIRA - Terreno Pequeno nas proximidades de Itacaranhá;*

*223 - RUA DA ESTAÇÃO NOVA ESPERANÇA - Terreno de dimensões médias nas proximidades do Jardim Santo Inácio.”*

**Considerando ainda (d)** que a ideia de ZEIS em vazios urbanos é combater a segregação sócioespacial e racial das cidades, estabelecendo um Banco de Terras Públicas para Habitação de Interesse Social, e que não houve este enfrentamento na minuta do PDDU, permitindo a reprodução e continuidade deste grave problema, na maior cidade negra do mundo; **(e)** que a forma levada a efeito na 1º Minuta do Projeto de Revisão do PDDU onerará o poder público, o qual terá que implantar a infraestrutura necessária, visando criar as condições para que as habitações que ali se instalem sejam dignas; **(f)** que, para a identificação dos vazios urbanos, foram desconsideradas as mais de mil áreas cadastradas no Plano Municipal de Habitação de 2008, as integrantes do levantamento técnico realizado recentemente pelo Município para atualização do IPTU, bem como a pesquisa científica “Vazios Urbanos: mapeamento e classificação da terra urbana em Salvador/BA” do Professor e Pesquisador Gilberto Corso Pereira;

**12) RECOMENDA**, o Ministério Público, que o Município de Salvador, através da Coordenação Geral e Técnica de atualização do PDDU, **(1)** amplie significativamente o número de ZEIS em vazios urbanos, primando por estabelecer ZEIS em áreas urbanas com infraestrutura adequada; **(2)** que, visando combater a segregação social e racial, indique ZEIS vazias também em áreas valorizadas na



cidade, para que seja atendida a diretriz prevista no art. 55, II; **(3)** que analise a possibilidade de estabelecer como ZEIS em vazios todas as áreas listadas como passíveis de implantação de Habitação de Interesse Social no Plano Municipal de Habitação que se encontram em vazios; **(4)** utilize, para identificação dos vazios urbanos, as mais de mil áreas cadastradas no Plano Municipal de Habitação de 2008; o levantamento técnico realizado recentemente pelo Município para atualização do IPTU; e a pesquisa científica “Vazios Urbanos: mapeamento e classificação da terra urbana em Salvador/BA” do Professor e Pesquisador Gilberto Corso Pereira;

**(5) Esclareça:**

- a) Quais foram os critérios adotados para definir as ZEIS em vazios? Quais os estudos técnicos que respaldaram tal decisão?
- b) Para definir as áreas onde seriam implantadas ZEIS em vazios, o Município utilizou o critério do CAMin de 0,05% e 0,10% de ocupação do terreno? (Visto que possuem apenas nove áreas demarcadas como ZEIS-3).
- c) Quanto ao agrupamento das ZEIS e à criação da nova classificação para vazios urbanos, alguma área deixou de ser ZEIS? Caso sim, quais áreas?

## ***CAPÍTULO X – DO PLANO MUNICIPAL DE HABITAÇÃO - DESCONSIDERAÇÃO***

**Considerando (a)** que o Município de Salvador possui um Plano Municipal de Habitação amplamente discutido com a sociedade, com projeções para 2025, elaborado com a contribuição de *experts*, como a professora Ângela Gordilho e o urbanista relator do PDDU de São Paulo, Nabil Abud; **(b)** que o Capítulo do PDDU de 2008 sobre Habitação, cuja elaboração alicerçou-se no Plano Municipal de Habitação, é considerado pelos profissionais da área como de alta qualidade; **(c)** que, na 1º Minuta do Projeto de Revisão do PDDU, foi totalmente desconsiderado, imotivadamente e injustificadamente, o referido Plano Municipal de Habitação vigente, reduzindo-se a mencionar, no art. 57, a necessidade de sua atualização; **(d)** que o Plano Municipal de Habitação contém, dentre outros conteúdos, um diagnóstico da questão habitacional municipal, assim como a quantificação das

necessidades habitacionais em Salvador, cenários, tendências, bem como metas e estratégias de implementação do plano; **(d)** que, na hipótese deste plano precisar de atualização, a sua consideração permitiria uma definição da Política Municipal de Habitação de Interesse Social em bases mais consistentes e ancoradas numa estratégia territorial e política de enfrentamento do passivo habitacional no Município.

**13) RECOMENDA**, o Ministério Público, que o Município de Salvador, através da Coordenação Geral e Técnica de atualização do PDDU, reelabore o “Título VI – Da Habitação”, utilizando o diagnóstico da questão habitacional municipal; a quantificação das necessidades habitacionais em Salvador, cenários, tendências, as metas e as estratégias de implementação que já se fazem presentes no Plano Municipal de Habitação vigente - até porque não foi realizado nenhum estudo técnico substitutivo para a elaboração da atual minuta e aquele ainda tem prazo de projeções válidas até 2025.

### ***CAPÍTULO XI – DA INCONSTITUCIONALIDADE DAS LEIS 8.164/2012 E 8.165/2012, RECEPCIONADAS PELA MINUTA DE REVISÃO DO PDDU (ART. 422, § 2º)***

**Considerando (a)** que a 1ª Minuta do Projeto de Lei de Revisão do PDDU, ao disciplinar o subsistema de Áreas de Valor Urbano Ambiental – SAVAM, em seu artigo 242, o qual dispõe sobre APRNs (Área de Proteção Natural) e APCPs (Área de Proteção Cultural e Paisagística), traz a informação de que a regulamentação das APRNs e APCPs ocorrerá posteriormente por lei específica, mas, ao mesmo tempo, recepciona as Leis 8.164/2012 e 8.165/2012; **(b)** Que configura-se um gravíssimo equívoco do art. 242, §2º da indigitada minuta recepcionar as Leis 8.164/2012 e 8.165/2012, pois estas foram aprovadas em 29 de dezembro de 2012, no mesmo dia, na mesma sessão, e com os mesmos vícios da Lei 8.167/2012; **(c)** que o Tribunal da Justiça, em decisão histórica, proferida em 12/02/2014, em sede de ADIN proposta pelo Ministério Público (nº 0303489-40.2012.8.05.0000), declarou inconstitucionais os artigos: “*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, as Leis n. 8.378/12 e n. 8.379/2012, com base no art. 27 da Lei n. 9.868/99”, **(d)** que manter tais leis como recepcionadas no texto da 1ª Minuta do Projeto de Lei de Revisão do PDDU maculará o atual documento com o vício da inconstitucionalidade, já que tais leis foram aprovadas sem estudo técnico e sem participação da sociedade civil, da mesma forma que as Leis 8.167/2012, 8378/2012 e 8379/2012; **(e)** que tais leis não foram avaliadas pela equipe técnica do Município e da FIPE, quando da análise da legislação municipal vigente (P41) e, portanto, tal equipe desconhece seu conteúdo;

**Considerando ainda (f)** que as Leis 8.164/2012 e 8.165/2012 acarretam grandes prejuízos para a coletividade, pois configuram, na verdade, “desafetação de fato” das APCPs, retirando-lhes a proteção qualificada e aplicando-lhes os mesmos parâmetros urbanísticos regulamentados pelas LOUOS para as áreas que não integram o SAVAM, inclusive as ZUDs (Zona de Uso Diversificado). Ora, estas leis em comento, de forma capciosa, promovem um verdadeiro “by-pass” nas APCPs, pois: estimulam na Ladeira da Barra a verticalização lindeira ao mar; admitem o desmatamento da vegetação na encosta do Canela; permitem prédios de 12 metros de altura no Mont Serrat e na Colina da Baixa do Bomfim, assim como prédios de 9 metros na Ribeira; permitem a remoção da vegetação da Encosta da Vitória; contraditoriamente, na APCP da Nossa Senhora de Guadalupe, proíbem, em determinados trechos, a pesca, a mariscagem, o camping e qualquer atividade esportiva, ao mesmo passo em que admitem edificações de 24 metros de altura nesta localidade; alteram completamente o zoneamento do Parque de Pituaçu; permitem, na área do manguezal do Passa Vaca, todos os usos e ocupações previstas na legislação urbanística. Assim, é incompreensível, absurdo, inaceitável que o novo PDDU recepcione tais leis, até porque elas têm disposições conflitantes com o atual disciplinamento;

**14) RECOMENDA**, o Ministério Público, que o Município de Salvador, através da Coordenação Geral e Técnica de atualização do PDDU, **(1)** não recepcione, na minuta do PDDU, as Leis 8.164/2012 e 8.165/2012; **(2)** suprima totalmente o §2º e seus incisos do art. 242 da 1ª Minuta do Projeto de Lei de Revisão do PDDU;

## ***CAPÍTULO XII – DA OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA – ESCALA TERRITORIAL SEM PRECEDENTES NO BRASIL, CONTRADIZENDO A IDEIA DE EXCEÇÃO INERENTE A ESTE INSTITUTO URBANÍSTICO***

**Considerando (a)** que o Estatuto da Cidade prevê o instrumento urbanístico da Operação Urbana Consorciada (arts. 32 a 34), consistente em um tipo especial de intervenção urbanística, um tipo de exceção, voltado para a transformação diferenciada e estrutural de um determinado e limitado espaço da cidade; **(b)** que a Operação Urbana Consorciada tem como características: I – a modificação de índices e características de parcelamento, uso e ocupação do solo e subsolo, bem como alterações das normas edilícias, considerando o impacto ambiental dela decorrente; II – a regularização de construções, reformas ou ampliações executadas em desacordo com a legislação vigente; **(c)** que, em virtude da própria essência deste instituto de direito urbanístico, ele deve ser aplicado de forma pontual, em pequenas áreas, já que é instituto de exceção, que prevê regras de exceção – e a exceção não pode ser trasmudada em regra geral **(d)** que foram estabelecidas, na 1ª Minuta do Projeto de Revisão do PDDU, enormes áreas territoriais para aplicação das Operações Urbanas Consorciadas (OUC), quais sejam: Ribeira; Centro Histórico e Orla Atlântica e que essa forma é uma escala inadequada de delimitação da OUC, já que diz respeito a um tipo de gestão modulada em grande medida por interesses empresariais e mercadológicos; **(e)** que os perímetros das operações frequentemente correspondem a projetos delimitados dentro de certo bairro (sistema viário, produção de empreendimentos imobiliários, reabilitação de uma área etc.); **(f)** que a implementação da OUC tem se dado através de parcerias público-privadas, articuladas à definição de um caráter de excepcionalidade dos parâmetros urbanísticos nas áreas de incidência, com ganhos e contrapartidas ínfimas para a coletividade; **(g)** que, de modo recorrente, a OUC tem viabilizado quase que exclusivamente projetos voltados para uma apropriação e gestão empresarial, notadamente imobiliária, de espaços valorados de cidades brasileiras.

**Acrescente-se também (h)** que é completamente inadmissível que cada uma das três operações urbanas consorciadas previstas na 1ª Minuta do Projeto de Lei

de Revisão do PDDU incida sobre dezenas de bairros e localidades, submetendo a cidade, seus moradores, espaços públicos e patrimônios coletivos a uma lógica de privatização do espaço em áreas enormes da cidade;

- A OUC - Centro Histórico compreende, além do Centro Histórico de Salvador, os bairros e localidades do Centro, Barris, Garcia, Tororó, Boa Vista de Brotas, Nazaré, Saúde, Santo Antônio, Comércio, Barbalho e Macaúbas, **atinge cerca de 95.980 habitantes** e a transformação estrutural do tecido urbano, incidindo em 1000 hectares;
- A OUC - Ribeira delimita além da Ribeira os seguintes bairros e localidades: Monte Serrat, Bonfim, Boa Viagem, Caminho de Areia, Roma, Mares, Calçada, Uruguai, Lobato, Massaranduba e Mangueira, **atinge cerca de 178.818 habitantes** e a transformação estrutural do tecido urbano, incidindo em 838 hectares;
- A OUC - Orla Atlântica refere-se aos bairros e localidades do Stiep, Costa Azul, Jardim Armação, Imbuí, Boca do Rio, Pituaçu e Patamares; **atinge cerca de 113.166 habitantes** e a transformação estrutural do tecido urbano, incidindo em 2000 hectares;

**Considerando ainda (i)** que a 1ª Minuta do Projeto de Lei de Revisão do PDDU, no art. 143, inciso XXVII, apresenta a proposta de requalificação de toda faixa costeira da cidade baixa, e a existência de uma MIP- Manifestação de Interesse Público (MIP), da empresa Odebrecht, apresentando grande projeto para uma área que, ao que tudo indica, está albergada pelas propostas de Operação Urbana Consorciada, sem que, contudo, a sociedade tenha conhecimento do conteúdo da referida MIP.

**15) RECOMENDA**, o Ministério Público, que o Município de Salvador, através da Coordenação Geral e Técnica de atualização do PDDU, **(1)** reveja a escala de delimitação da Operação Urbana Consorciada de forma a não incidir em dezena de bairros e localidades, submetendo parte significativa da Cidade a regras de exceção e a lógica da privatização da gestão do espaço da cidade; **(2)** apresente, especifique e delimite os projetos urbanos pretendidos que justificam as pretendidas Operações Urbanas Consorciadas, restringindo as áreas de incidência destas somente aos espaços nos quais serão, efetivamente, implantados os respectivos projetos urbanos – evitando, assim, a lesiva insegurança jurídica decorrente da entrega de uma “carta em branco” no âmbito do planejamento e da gestão urbanística destas grandes áreas da cidade; **(3)** torne pública a Manifestação de Interesse Público (MIP) da Odebrecht pertinente à requalificação da faixa costeira da cidade baixa, esclarecendo o o projeto urbano que se almeja implantar nesta região e promovendo

ampla discussão com a sociedade civil sobre esta questão durante o atual processo em trâmite de revisão do PDDU, já que é este o espaço legítimo para tal debate.

**(4) Esclareça:**

- a) Quais os critérios e estudos técnicos utilizados pelo Município para definir a escala territorial das três operações urbanas consorciadas?
- b) Tais critérios serão discutidos com a coletividade? Até o presente momento este debate não foi realizado...

### ***CAPÍTULO XIII – DA SUPRESSÃO DE 3,5 MIL HECTARES DA MACROZONA DE PROTEÇÃO AMBIENTAL, SEM ESTUDOS TÉCNICOS***

**Considerando (a)** que, ao disciplinar o macrozoneamento, a proposta do PDDU, em nítido retrocesso na política de proteção ambiental, excluiu cerca de 3.547,4 *hectares* de área da superfície continental do Município de Salvador que no plano diretor anterior (2007-2008) faziam parte da Macrozona de Proteção Ambiental - ou seja, reduziu-se, drasticamente, espaços de proteção ambiental, os quais foram liberados para urbanização; **(b)** que a redução dos mais de 3 mil hectares da Macrozona de Proteção Ambiental não foi divulgado para a sociedade e não consta em nenhum documento apresentado pela FIPE ou Prefeitura, constituindo uma grande surpresa negativa para a sociedade soteropolitana, não havendo também qualquer justificativa para essa enorme redução; **(c)** que não existe nenhum estudo técnico que justifique a redução de 3.547,4 hectares da área de proteção ambiental, que deveria integrar a Macrozona de Conservação Ambiental; **(d)** que a Prefeitura não disponibilizou os arquivos dos mapas que constam no site do Salvador 500 no formato *Shapefil* (embora utilize tal sistema) e, portanto, a quantificação suprarreferida é uma estimativa a ser confirmada quando a prefeitura disponibilizar os arquivos;

**16) RECOMENDA**, o Ministério Público, que o Município de Salvador, através da Coordenação Geral e Técnica de atualização do PDDU, **(1)** proceda à integração dos 3.547,4 ha, suprimidas da antiga Macrozona de Proteção Ambiental, na atual Macroárea de Conservação Ambiental, assegurando que a macrozona área referida cumpra a função para a qual foi criada; **(2)** disponibilize o estudo técnico que

respalda e justifica a diminuição de 3.547,4 hectares de áreas ambientalmente protegidas; **(3)** esclareça a quem coube a decisão política de reduzir 3.547,4 hectares da antiga Macrozona de Conservação Ambiental; **(4)** explique o porquê de tal fato não ter sido divulgado nem discutido com a coletividade antes da apresentação da 1ª Minuta do Projeto de Lei de Revisão do PDDU, já que esta deve refletir o que foi analisado nas audiências antecedentes, referentes ao diagnóstico, prognóstico e cenários.

**(3) Esclareça:**

a) Por que o executivo Municipal reduziu 3.547,4 ha da macrozona ambiental do PDDU de 2008, sem incluí-la na Macrozona de Conservação Ambiental?

b) Quais os estudos técnicos que fundamentaram tal subtração?

## ***CAPÍTULO XIV – DA MOBILIDADE URBANA – VISÃO RODOVIARISTA E AUSÊNCIA DE INTERFACE COM O USO E ORDENAMENTO DO SOLO***

**Considerando (a)** que o Art. 208 do Capítulo de Mobilidade Urbana destaca que a *Rede Integrada e Multimodal de Transportes Salvador / RMS*, deve ser estruturada em modelo hierarquizado de transporte coletivo, obedecendo a uma lógica operacional multimodal, mas, entretanto, quando especifica os subsistemas componentes da Rede, identifica-se que, de fato, a proposta não é efetivamente multimodal e fornece uma visão claramente **conservadora e rodoviária** da “Rede Integrada de Transportes”; **(b)** que, para assegurar uma efetiva intermodalidade que viabilize, no tempo, a mobilidade sustentável na cidade, deve-se incorporar outros subsistemas à Rede de Transportes, como: o transporte não motorizado, o transporte vertical, o transporte semi-público, etc.

**17) RECOMENDA** o Ministério Público, que o Município de Salvador, através da Coordenação Geral e Técnica de atualização do PDDU, revise o Capítulo de Mobilidade, visando inserir neste o enfrentamento das questões pertinentes aos modos de transportes semi-públicos que, de fato, agregados à Rede de Transportes, farão desta uma Rede Multimodal:

a) Os taxis, como modo de transporte de grande importância quando presente nos terminais de integração, inibindo o uso do automóvel.

b) Os novos modos ditos semipúblicos, tais como, o “Vanpool” e “Carpool”, que em diversas cidades do mundo, inclusive no Brasil, quando presentes nos terminais de integração, estão mudando os padrões de mobilidade, desestimulando o uso do automóvel, por estarem baseados no conceito do gerenciamento da mobilidade – inclusive, a promoção da carona solidária (mencionada no PDDU) está baseada nesta abordagem.

c) O transporte informal, especificamente, a regulamentação efetiva do moto táxi, uma solução sustentável em termos sociais, fornecendo capilaridade à rede, ou seja, atingindo localidades onde o sistema convencional tem dificuldade de atender. Esta regulamentação deveria considerar uma nova tipologia de veículo padrão, de maior capacidade, que suporte 2 ou 3 passageiros, assim como um âmbito de atuação específico ou bacia operacional que alimente subsistemas de maior capacidade.

**Considerando (a)** que a proposta de minuta de PDDU para a Cidade deixa transparecer no Art. 10, incisos V, VI, VII, VIII, IX, XIII e XVII, nos Artigos 138, 139 e 143 diversas iniciativas para consolidar na cidade de Salvador uma estrutura urbana descentralizada ou policêntrica e que tais ideias são realmente interessantes e devem ser efetivadas; **b)** que o Art.126, incisos II e III, e parágrafos 2º e 3º admitem que a Rede Viária Estrutural e a Rede Estrutural de Transporte Público Coletivo são Elementos Estruturadores do Território e essenciais para consolidação de potenciais centralidades no Município; **c)** que, entretanto, quando o leitor consulta o Capítulo V, da Mobilidade Urbana, não encontra informações claras de como o Sistema de Transporte Público viabilizará este processo de indução do desenvolvimento urbano, nem quais as políticas de mobilidade e infraestruturas que deverão ser aplicadas; **d)** que, o Art. 219, inciso IV - das diretrizes para os equipamentos de conexão -, pretende aproveitar o potencial construtivo proporcionado pelos equipamentos dos sistemas de transportes, valendo-se de instrumentos urbanísticos para reverter os recursos decorrentes da mais valia para sua aplicação nos próprios sistemas de transportes, destinados a custeio ou novos investimentos; **(e)** que o documento define que o aumento da densidade residencial, junto aos corredores de transporte público, poderá vir a promover o crescimento gradativo da demanda por transporte



público; e tal afirmativa, embora pertinente, não esclarece, entretanto, quais instrumentos serão utilizados para atrair atividades e investimentos urbanos para consolidar as centralidades, apresentando notória falta de conexão entre o capítulo de mobilidade e as propostas de ordenamento territorial do Plano.

**18) RECOMENDA** o Ministério Público, que o Município de Salvador, através da Coordenação Geral e Técnica de atualização do PDDU, aprofunde e contextualize as propostas supramencionadas do Capítulo II, do Macrozoneamento, referentes à relação do Uso do Solo, com o Sistema de Mobilidade Urbana, confirmando-as, objetivamente, no Capítulo V, da Mobilidade Urbana, da Minuta do PDDU.

## ***CAPÍTULO XV – DO PLANO URBANÍSTICO AMBIENTAL DO VETOR IPITANGA – TOTALMENTE IGNORADO***

**Considerando (a)** que o Governo do Estado investiu aproximadamente 3,5 milhões (três milhões e meio de reais) para elaboração de Plano Urbanístico e Ambiental para o Vetor Ipitanga, elaborado por renomados especialistas, os quais permaneceram cerca de dois anos elaborando este estudo, tendo contado com equipe técnica multidisciplinar composta por arquitetos, sociólogos, biólogos, cientista político, geógrafo, geólogo, urbanistas, assistente social, totalizando 35 profissionais, e ampla participação da sociedade; **(b)** que o Plano Urbanístico do Vetor Ipitanga teve, por objeto central, dotar área de infraestrutura adequada, especialmente de abastecimento de água e esgotamento sanitário; indicar soluções para o espaço público e propor regras de ocupação e uso do solo. Dentre outros aspectos, o Plano prevê o incremento da população dentro de parâmetros que possibilitem, ao mesmo tempo, a proteção das represas do Ipitanga I, II e III ali existentes. Estão planejados novas habitações e usos complementares, empreendimentos comerciais e industriais de reduzido impacto, articulados a uma rede de espaços públicos, equipamentos urbanos e áreas de valor ambiental; **(c)** que Para as localidades ocupadas e definidas como Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS), está prevista a infraestrutura de saneamento e viária, assim como praças e outras áreas de lazer, contemplando uma condição de ocupação e uso do

território mais equilibrada frente aos valores sociais, culturais e ambientais da área; **(d)** que o plano em comento contempla também projetos estruturantes como o Parque Metropolitano do Ipitanga e uma Vila Olímpica, ambos com escala de atendimento regional.

**Considerando ainda (e)** que o projeto urbanístico suprarreferido foi entregue pelo Ministério Público à Coordenação Geral e Técnica de Atualização do PDDU, sem que tenha havido, por parte da última, a análise técnica devida, que seja de conhecimento deste órgão ou da sociedade (não há qualquer publicação no Site Plano Salvador 500 ou correspondência ao *parquet* – ou seja, ao que tudo indica, o Plano (minucioso e detentor de um competente projeto urbanístico), simplesmente, foi desconsiderado pela equipe técnica da Prefeitura e da FIPE, sem que sequer tenha sido ofertada proposta urbanística alternativa e consistente para a área; **(f)** que a 1ª Minuta do Projeto de Atualização do PDDU traz apenas diretrizes genéricas permissivas que deixam a área de Ipitanga sem proteção efetiva; **(g)** que a 1ª Minuta do Projeto de Lei de Revisão do PDDU faz a opção de incluir parte da área de Ipitanga como Macrozona de Conservação Ambiental, retirando, entretanto, extensa área que, pelo PDDU de 2008, pertence à Macrozona de Preservação Ambiental, e permitindo, nesta área retirada, uso residencial em praticamente ela toda (“uso sustentável”), sem disciplinar ou definir as poligonais (exceto no entorno imediato da Represa Ipitanga I, onde pretende criar um Parque Urbano);

**Verificando ainda (h)** que o artigo 177 da 1ª Minuta do Projeto de Revisão do PDDU traça as diretrizes da zona centralidade municipal ZCM-e4 (correspondente à Ipitanga) e estabelece a necessidade de buscar controlar a ocupação em razão das proximidades da Represa I e II, mas permite usos residências e atividades complementares, bem como atividades comerciais, prevendo novas edificações, sem, contudo, repita-se, estabelecer o disciplinamento, pois esta área corresponde à Macrozona de Conservação Ambiental (presume-se, já que não há mapa do zoneamento); **(i)** que na centralidade linear ZCL de Ipitanga, artigo 182, inciso VII, é permitido o uso industrial limpo, e que este é incompatível com a proximidade da Macrozona de Conservação Ambiental e do futuro Parque de Ipitanga, bem como com a proximidade das Represas de Ipitanga I, II e III, além de afrontar o Zoneamento Ecológico Econômico estabelecido pela Resolução CEPRAM nº 2974/2002, que admite uso industrial apenas na ZUD – Zona de Uso Diversificado;

**Considerando ainda (i)** que a Macroárea de Conservação Ambiental - integrada por APAs, Unidades de Conservação e Parques Urbano - necessita de um controle rigoroso do adensamento populacional em toda a sua extensão e áreas fronteiriças, faz-se necessária a alteração do inciso XI, do Art. 156 da Minuta de Revisão do PDDU, o qual restringe o referido controle apenas para as áreas remanescentes de Mata Atlântica, nas bacias hidrográficas, mais expressamente nas proximidades da represa de Ipitanga; veja o dispositivo:

*“XI. estabelecer instrumentos de controle do uso e ocupação do solo de modo a controlar o adensamento populacional em áreas remanescentes de Mata Atlântica nas bacias hidrográficas, onde se refletem claramente as dinâmicas populacionais da cidade, mais expressivas nas proximidades da Represa de Ipitanga, com ameaças aos fragmentos ainda existentes;”*

**Considerando ainda (j)** que a área da APA Joanes e Ipitanga integra os Municípios de Salvador, Lauro de Freitas, Simões Filho e Candeias e que nesta área esta inserida a Macroárea de Conservação Ambiental que é menor que a APA Joanes-Ipitanga; bem como, integra a proposta do Parque Urbano de Ipitanga I, que é apenas no entorno da Represa Ipitanga I e, ainda, esta área está prevista também como ZPAM, ainda não delimitado em Mapa, ficando, portanto, bastante confusa tantas sobreposições nestas áreas, é imperioso que se melhore o detalhamento dos usos possíveis e da proteção qualificada, já que a expressão “uso sustentável”, contemporaneamente, é cunhada de sentidos múltiplos.

**Considerando (l)** a necessidade de compatibilização com o Zoneamento Ecológico Econômico (ZEE) da APA Joanes e Ipitanga, consoante previsão do Objetivo I do art. 156, torna-se necessário que nas diretrizes da APA, na minuta do PDDU, fique claro que a Zona de Proteção Rigorosa, no entorno da Represa Ipitanga I, II e III, é de 100 metros, onde não será permitida nenhuma construção ou atividade, e, após esta área, somente será permitido o parcelamento de grandes lotes, de caráter residencial e de lazer (art. 238, II), elidindo assim os graves equívocos trazidos pelo Decreto Municipal 23.730/2012 que reduziu drasticamente a ZPR e aumentou a área de ocupação controlada, até porque, já há Ação Civil Pública do Ministério Público, em face da ilegalidade deste Decreto, ACP nº

0394054-13.2013.8.05.0001;

**19) RECOMENDA**, o Ministério Público, que o Município de Salvador, através da Coordenação Geral e Técnica de atualização do PDDU, **(1)** apresente a análise do Projeto Urbanístico do Vetor Ipitanga encaminhado pelo Ministério Público, justificando, com rigor técnico, porque desconsiderou totalmente este minucioso e importante estudo elaborado pela Secretaria de Infraestrutura e Saneamento do Estado da Bahia, com o consórcio Hydros; **(2)** especifique onde pretende efetivamente atender, no Município, a demanda da Vila Olímpica (que está prevista no Plano Urbanístico do Vetor Ipitanga), considerando a diretriz III e V do artigo 108. **(3)** elimine do texto da minuta o uso industrial, na zona de centralidade linear, ZCL, Ipitanga, prevista no artigo 182, inciso VII, em razão da proximidade das represas Ipitanga I, II e III, responsáveis pela preservação do abastecimento de Salvador; **(4)** Deixe claro quais, efetivamente, são os usos possíveis no território de Ipitanga bem como sua espacialização, já que a localidade é simultaneamente Macrozona de Conservação Ambiental, APA Joanes-Ipitanga, Parque Urbano e ZPAM, sendo que este último não está delimitado e o regime jurídico aplicado ficou de difícil compreensão, sendo permitido o “uso sustentável” dentre estes o uso residencial e até o uso industrial limpo.

**RECOMENDA ainda (5)** que insira, nas diretrizes da APA Joanes Ipitanga, que a ZPAM contemplará a área do entorno das Represas Ipitanga I, II e III, que integram o Sistema de Abastecimento de Salvador, e que, na área de 100 metros no entorno das represas, não será admitido nenhum tipo de empreendimento, e, após esta, haverá opção de parcelamento apenas para grandes lotes, no (inciso II do art. 238), de forma a guardar compatibilidade com a resolução CEPRAM nº 2.974/2002 que estabelece o zoneamento ecológico da APA Joanes Ipitanga; **(6)** Que amplie o parque urbano Ipitanga I, para abranger também as represas Ipitanga II e III; **(7)** Promova o controle do adensamento populacional em todo território que compreende a Macrozona de Conservação Ambiental, já que o adensamento populacional afronta a finalidade de criação da Macrozona de Conservação Ambiental, que é destinada á proteção, preservação, recuperação ambiental e desenvolvimento de usos e atividades sustentáveis; **(8)** Que, nas ocupações consolidadas, nos termos da Lei da Minha Casa Minha Vida, assegure a

Regularização Fundiária Plena, com a adequada infraestrutura e equipamentos públicos, sem novas ampliações.

**(9) Esclareça:**

- a) O que o Município de Salvador entende “por uso sustentáveis” que são permitidos na Macroárea de Conservação Ambiental no território de Ipitanga bem como para a APA e ZPAM?
- b) Na forma disciplinada, na 1ª Minuta do Projeto de Lei de Revisão do PDDU, o uso residencial está permitido em toda a Macrozona de Conservação Ambiental, no território de Ipitanga, exceto no entorno imediato da Represa Ipitanga I, onde foi declarada a intenção de criar um parque urbano?
- c) O Município prevê que serão implantados na APA Joanes-Ipitanga quantas novas unidades residenciais? Qual a localização que a equipe de atualização do PDDU prevê para estas novas unidades?
- d) Qual o fundamento técnico de eliminar a Unidade de Conservação de Proteção integral que seria criada no entorno da Represa Ipitanga I, conforme previsão do PDDU de 2008, art. 221, para transformar a área em um parque urbano, cuja tipologia não está prevista no SNUC – Sistema Nacional de Unidade de Conservação?
- e) Quais são a Infraestrutura Urbana, serviços públicos e equipamentos sociais que estão previstos para dar suporte às novas unidades residências, bem como para atender as demandas já existentes?
- f) Como pretende compatibilizar a preservação e restauração do meio ambiente natural, já que a proteção qualificada prevista é apenas para o entorno imediato do Parque Urbano Ipitanga I?

## ***CAPÍTULO XVI – DA OBRIGATORIEDADE DO MAPEAMENTO DE RISCO NO PDDU***

**Considerando (a)** que a Lei de Política Nacional de Defesa Civil coloca o Município como protagonista na prevenção, mitigação, resposta e recuperação de desastres, consignando o dever deste ente federativo de elaborar o mapeamento

das áreas de risco e do plano de prevenção e contingência (artigo 22, que insere o artigo 3 - A na Lei 12.340/2010); **(b)** que o artigo 42-A do Estatuto da Cidade, incluído pela Lei nº 12.608/2012, acrescenta como conteúdo obrigatório do Plano Diretor dos Municípios (incluídos no cadastro nacional de Municípios com áreas suscetíveis à ocorrência de deslizamentos de grande impacto, inundações bruscas ou processos geológicos ou hidrológicos, correlatos – como o é Salvador) o dever de: “II - mapeamento contendo as áreas suscetíveis à ocorrência de deslizamentos de grande impacto, inundações bruscas ou processos geológicos ou hidrológicos correlatos”, sendo, destarte, incontroverso que o mapeamento em comento é conteúdo obrigatório do plano diretor, e não pode ser realizado posteriormente, pois significaria afronta inadmissível à norma hierarquicamente superior.

**Considerando ainda (c)** que no artigo 20 da minuta do PDDU ficou estabelecido que ficará a “critério do executivo” declarar quando as áreas serão consideradas impróprias à ocupação humana e que o Executivo realizará mapeamento destas áreas, complementando e atualizando as informações já existentes no Plano Executivo de Defesa Civil; **(d)** que, todavia, os critérios para tanto são técnicos, e não políticos, devendo, inclusive, atender aos requisitos das cartas geotécnicas (Art. 12 da Lei 6766/79); **(e)** que não existe plano Executivo de Defesa Civil no Município de Salvador; **(f)** que o último mapeamento das áreas de risco de Salvador foi realizado há mais de onze anos, necessitando urgentemente de atualização.

**20) RECOMENDA**, o MINISTÉRIO PÚBLICO, que a Prefeitura de Salvador **(1)** elimine a expressão “classificadas a critério do executivo”, já que a tipologia, a classificação e o enquadramento das áreas de risco atendem a critérios técnicos, vinculados, inclusive, no caso dos riscos geológicos, aos requisitos constantes das cartas geotécnicas para informar sobre a aptidão à urbanização, conforme art.12, § 2º, da Lei 6766/79; **(2)** elabore o mapa atualizado das áreas de riscos de Salvador, conforme determina o artigo 42 – A inciso II da Lei 12.608/2012, antes do encaminhamento da minuta do PDDU à Câmara, a fim de evitar a nulidade desta; **(3)** elimine a expressão “a critério do Executivo” do *caput* do artigo 20.

## **CAPÍTULO XVII - DO NÃO ATENDIMENTO DO CONTEUDO MÍNIMO DO PDDU**

**Considerando (a)** que os resultados da pesquisa da Rede de Avaliação e Capacitação, para a Implementação dos Planos Diretores Participativos - que avaliou qualitativamente os conteúdos e características da nova geração de planos diretores brasileiros, elaborados ou revisados a partir da vigência do Estatuto da Cidade, tendo como amostra 526 planos diretores municipais dos 27 Estados brasileiros – constatou que há uma carência crônica de regulamentação dos instrumentos urbanísticos que podem ser previstos no PDDU, impossibilitando a aplicação/eficácia dos mesmos; **(b)** o histórico da legislação urbanística de Salvador, no qual destaca-se que, reiteradamente e sistematicamente, não tem havido a regulamentação dos instrumentos urbanísticos, sendo que, no PDDU de 2008, faz-se referência a cerca de 22 Leis Regulamentadoras, tendo sido elaboradas, basicamente, apenas aquelas pertinentes ao aumento do potencial construtivo; **(c)** que a 1ª Minuta do Projeto de Lei de Revisão do PDDU prevê também o disciplinamento, por Lei posterior, do zoneamento de uso, das leis para regulamentação do SAVAM, das Leis para regulamentação dos instrumentos urbanísticos em geral, comprometendo assim a auto aplicabilidade e efetividade das diretrizes do PDDU, especialmente do EIV.

**Considerando ainda (d)** que o EIV - Estudo do Impacto de Vizinhança está previsto no art. 4, inciso IV, do Estatuto da Cidade, cabendo ao poder público municipal sua exigência para determinados empreendimentos na área urbana, como condição prévia para obtenção das licenças edilícias; **(e)** Que o EIV é uma ferramenta para a consecução da vida sustentável, como leciona Larissa Veri Voratti:

*“Constitui-se um instrumento promotor da distribuição espacial da população e das atividades pelo território municipal, atua como mecanismo de gestão da sustentabilidade urbano-ambiental, ao auxiliar no processo decisório, com o fortalecimento da esfera municipal, respeito às especificidades locais, e reivindicações da população, de modo a garantir maior eficiência das políticas públicas”.<sup>1</sup>*

---

<sup>1</sup> VORATTI, Larissa Veri; Dissertação apresentada ao curso de Pós Graduação em Direito da UFSC – 2008.

**Verificando também (f)** que o EIV é a alma da política urbana do Município! Vai ao encontro da justiça ambiental, da cidade sustentável e da materialização do direito fundamental à cidade, pois visa combater a concentração de renda e desigualdade social, mediante a distribuição equitativa dos benefícios e ônus da urbanização. É através deste importante instrumento urbanístico que é possível materializar a gestão democrática da cidade, coletando as contribuições dos moradores do entorno do empreendimento, que sofrerão diretamente os impactos ensejados pelo mesmo, ao tempo que permite ao Município tomar decisões de forma conscienciosa, a partir do conhecimento do empreendimento, sua vizinhança e os impactos identificados. Passando, assim, a exigir medidas mitigadoras, compensatórias e até deliberar pela não concessão do alvará de construção.

**Constatando, neste contexto, (g)** que, para a população, de um modo geral, o PDDU é um documento distante, ao falar do macrozoneamento, micro zoneamento e planejamento urbanístico mais geral. Já o EIV é sentido na pele de cada cidadão, o empreendimento está em sua vizinhança. O cidadão tem como externar sua opinião, contribuindo para a sustentabilidade da Cidade, pois conhece seu bairro, suas potencialidades e carências; **(h)** que se trata, de forma clara, do exercício do controle prévio por parte da administração pública com a participação da sociedade civil para identificação e avaliação dos possíveis distúrbios gerados pelo empreendimento, levando a soluções sustentáveis.

**Por derradeiro, considerando (i)** que o Instituto do EIV foi previsto no PDDU de 2008, e que nestes sete anos não ocorreu a aplicação deste instrumento, por falta de regulamentação – ou seja, torna-se extremamente importante que o novo PDDU discipline, de logo, na integralidade, o instituto, a fim de permitir sua auto aplicação, dada sua extrema relevância; **(j)** que, na 1ª Minuta do Projeto de Revisão do PDDU, deixou-se à cargo da LOUOS definir os empreendimento e as atividades sujeitas à EIV, bem como os procedimentos e critérios aplicáveis, e que tal disposição fará permanecer o prejuízo para a coletividade da não aplicação do instituto por mais tempo;

**21) RECOMENDA,** o Ministério Público, que o Município de Salvador, através da Coordenação Geral e Técnica de atualização do PDDU, **(1)** regulamente os



principais instrumentos urbanísticos com regras expressas, já no PDDU, especialmente proceda à regulamentação integral do Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV, no próprio PDDU, definindo, de logo, os empreendimentos e atividades sujeitas à avaliação de estudo de Impacto de Vizinhança, bem como o procedimento e critérios aplicáveis; **(2)** subsidiariamente, na hipótese de não proceder à regulamentação no próprio PDDU, estabelecer prazos para regulamentação, e regras provisórias até a regulamentação definitiva.

## TÍTULO II - RECOMENDAÇÕES DE APERFEIÇOAMENTO CONCEITUAL

**Considerando (a)** que a “função social da cidade” tem o seu conceito definido na doutrina urbanística como “uso socialmente justo do espaço urbano para que os cidadãos apropriem-se do território, democratizando seus espaços de poder, de produção e de cultura, dentro de parâmetros de justiça social e da criação de condições ambientalmente sustentáveis”<sup>2</sup>; **(b)** que o Art. 8º, §1º, da Minuta do PDDU reduz (de forma demasiada) a “função social da cidade” ao conceito de “direito à cidade sustentável”.

**22) RECOMENDA,** o Ministério Público, que o Município de Salvador, através da Coordenação Geral e Técnica de atualização do PDDU, reescreva o conceito de função social da cidade no texto da minuta, de forma a adequá-lo às definições doutrinárias, evitando, assim, a confusão do conceito de “função social da cidade” com o conceito de “direito à cidade sustentável”, visto que o primeiro é de maior amplitude, engloba o segundo e não pode, de forma alguma, ser reduzido a este.

**Considerando** que a Carta Mundial do Direito à Cidade, fruto da inteligência coletiva e subscrita pelo Brasil em 2005, estabelece, como conceito de direito à cidade o uso equitativo das cidades dentro da cidade, dentro dos princípios de

---

<sup>2</sup> Conforme aduz sistematicamente Saúle Júnior, a partir do Tratado sobre a questão urbana, “Por Cidades, Vilas e Povoados, Justos, Democráticos e Sustentáveis”, elaborado na Conferência Das Nações Unidas sobre o Meio Ambiente e Desenvolvimento na cidade do Rio de Janeiro – ECO-92. SAULE JUNIOR. Direito Urbanístico: vias jurídicas das políticas urbanas. Sérgio Antônio Fabris Editor, Porto Alegre, 2007

sustentabilidade, equidade e justiça social; indo, portanto, muito além do acesso aos benefícios e comodidades da vida urbana, com oferta de uso dos serviços, equipamentos e infraestrutura pública, como consta na redação do art. 8, § 3º da minuta publicada:

*“§3º. O direito à cidade compreende o processo de universalização do acesso aos benefícios e às comodidades da vida urbana por parte de todos os cidadãos, seja pela oferta e uso dos serviços, equipamentos e infraestruturas públicas.”*

Destaca-se que o direito à cidade vai muito além do preconizado neste parágrafo!

**23) RECOMENDA**, o Ministério Público, que o Município de Salvador, através da Coordenação Geral e Técnica de atualização do PDDU, utilize o conceito de direito à cidade estabelecido pela carta mundial de direito à cidade (subscrita pelo Brasil):

*“O Direito a Cidade é definido como o usufruto equitativo das cidades dentro dos princípios de sustentabilidade, democracia, equidade e justiça social. É um direito coletivo dos habitantes das cidades, em especial dos grupos vulneráveis e desfavorecidos, que lhes confere legitimidade de ação e organização, baseado em seus usos e costumes, com o objetivo de alcançar o pleno exercício do direito à livre autodeterminação e a um padrão de vida adequado. O Direito à Cidade é interdependente a todos os direitos humanos internacionalmente reconhecidos, concebidos integralmente, e inclui, portanto, todos os direitos civis, políticos, econômicos, sociais, culturais e ambientais que já estão regulamentados nos tratados internacionais de direitos humanos.”*

**Considerando** que há no art. 2º, inciso I, do Estatuto da Cidade, os elementos que compõem a cidade sustentável: “garantia do direito a cidades sustentáveis, entendido como o direito à terra urbana, à moradia, ao saneamento ambiental, à infraestrutura urbana, ao transporte e aos serviços públicos, ao trabalho e ao lazer, para as presentes e futuras gerações;” e que o § 4º, do art. 8º da minuta publicada não incorporou tal conteúdo, pois estabeleceu apenas que:

*“§4 - A cidade sustentável corresponde ao desenvolvimento socialmente justo, ambientalmente equilibrado e economicamente viável, visando a garantir qualidade de vida para as gerações presentes e futuras.”*

**24) RECOMENDA**, o Ministério Público, que o Município de Salvador, através

da Coordenação Geral e Técnica de atualização do PDDU, modifique o §4º do art. 8, a fim de incluir neste os elementos que integram o conceito de cidade sustentável, mediante o acréscimo, ao final do dispositivo em comento, da seguinte redação (extraída do Estatuto das Cidades): “[...] tendo como elementos: o direito à terra urbana, à moradia, ao saneamento ambiental, à infraestrutura urbana, ao transporte e aos serviços públicos, ao trabalho e ao lazer”.

**Considerando** que existe definição legal expressa no Decreto nº 7.724/2012, que regulamenta a Lei Federal nº 12.527/2011, e que há um equívoco no conceito de direito à informação utilizado no art. 8º, § 6º, da minuta do PDDU, porquanto vale-se de exemplos de meios e formas para sua consecução e não de sua conceituação, como se observa da sua leitura:

*“Art. 8º (...) § 6º - O direito à informação compreende a criação de sistemas de informações sobre a realidade municipal e sobre as ações do governo municipal, disponibilizadas em meio digital pelos diferentes meios da tecnologia da informação e comunicação para acesso a qualquer cidadão, conforme estabelecido na Lei Federal nº 12.527, de 18 de novembro de 2011.”*

**25) RECOMENDA**, o Ministério Público, que o Município de Salvador, através da Coordenação Geral e Técnica de atualização do PDDU, altere o art. 8º, §6º, com o fito de utilizar o conceito legal estabelecido no art. 2º do Decreto Federal nº 7.724/2012, que regulamentou a Lei Nacional de Acesso à Informação (12.527/2011), de forma a eliminar o equívoco supra referido, ressaltando que a informação deve ser verdadeira, clara, compreensível e prestada em tempo hábil. Segue a definição legal do artigo supramencionado:

*“Art. 2º (...) o direito de acesso à informação, que será proporcionado mediante procedimentos objetivos e ágeis, de forma transparente, clara e em linguagem de fácil compreensão, observados os princípios da administração pública e as diretrizes previstas na [Lei no 12.527, de 2011](#).”*

**Considerando (a)** que a gestão democrática da cidade remete à ideia de um novo pacto territorial, com a participação dos representantes da sociedade civil nos processos decisórios do Governo, desprivatizando a ação do Estado, permitindo que

o planejamento das atividades urbanísticas e a administração de problemas e interesses urbanos sejam fruto de debates, consultas, audiências públicas, e de um permanente regime de parceria, capaz de harmonizar os interesses conflitantes existentes na cidade; **(b)** que tal aspecto foi desconsiderado no art. 8º, §7º, da Minuta do PDDU, adiante reproduzido:

*“§7º - A gestão democrática corresponde aos meios que o município deve utilizar para garantir a participação dos diferentes segmentos da sociedade, Minuta da Revisão do PDDU de Salvador\_ versão 18 de setembro de 2015 8 diretamente ou por meio de associações representativas nos processos de formulação, implementação, acompanhamento de planos e programas relacionados ao desenvolvimento urbano.”*

**26) RECOMENDA**, o Ministério Público, que o Município de Salvador, através da Coordenação Geral e Técnica de atualização do PDDU, readéque a definição de gestão democrática da cidade, não só para **eliminar** a expressão “são os meios definidos pelo Município”, como também para ressaltar que a gestão democrática é a efetiva participação direta da população nas decisões sobre o desenvolvimento urbano do Município, fazendo-se imensuravelmente importante esta supra indicada correção para o correto atendimento, sem distorções, do principal sentido do art. 2º, II, da Lei nº 10.257/2001 (Estatuto da Cidade), a seguir transcrito:

*“II – gestão democrática por meio da participação da população e de associações representativas dos vários segmentos da comunidade na formulação, execução e acompanhamento de planos, programas e projetos de desenvolvimento urbano;”*

**Considerando (a)** que os *Objetivos* são as metas, os alvos, os fins, os propósitos perseguidos pelas ações, planos, *Diretrizes*, estratégias e prioridades estabelecidas; **(b)** que *Diretriz* corresponde à linha mestre traçada para se alcançar um *Objetivo* e, portanto, embora haja uma correlação (de fim e meio) entre tais conceitos – *Objetivos* e *Diretrizes* – os mesmos não são sinônimos, **(c)** que, no art. 9 da Minuta do PDDU, ocorreu uma confusão entre estes indigitados termos, pois os *objetivos* estão misturados textualmente com algumas *diretrizes*, nos incisos VI, VIII, IX e X, conforme se mostra adiante:

*“Art. 9º - (...) VI. elevar a qualidade do ambiente urbano, por meio da preservação e recuperação dos recursos naturais e da proteção do patrimônio histórico, artístico, cultural, urbanístico, arqueológico e paisagístico;”* (grifo nosso), o trecho sublinhado é uma diretriz para alcançar o objetivo de “elevar a qualidade do ambiente urbano”.

*“Art. 9º - (...) VIII. elevar a qualidade de vida da população, particularmente no que se refere à saúde, à educação, à cultura, às condições habitacionais, à infraestrutura e aos serviços públicos, de forma a promover a inclusão social, reduzindo as*

desigualdades que atingem diferentes camadas da população e regiões da Cidade;” (grifo nosso), o trecho sublinhado é uma diretriz para alcançar o objetivo de “elevar a qualidade de vida da população [...]”.

“Art. 9º - (...) IX. assegurar proteção e segurança adequadas à população promovendo a remoção de áreas impróprias à ocupação humana, como aquelas em situação de risco de deslizamento e inundação nas margens de rios ou contaminadas;” (grifo nosso), o trecho sublinhado é uma diretriz para alcançar o objetivo de “assegurar proteção e segurança adequadas à população”.

“Art. 9º - (...) X. umentar a eficiência econômica da Cidade, de forma a ampliar os benefícios sociais e reduzir os custos operacionais para os setores público e privado, inclusive por meio do aperfeiçoamento administrativo do setor público;” (grifo nosso), o trecho sublinhado é uma diretriz para alcançar o objetivo de “umentar a eficiência econômica da Cidade [...]”.

**27) RECOMENDA**, o Ministério Público, que o Município de Salvador, através da Coordenação Geral e Técnica de atualização do PDDU, aprimore a redação dos *Objetivos* supracitados, de forma a usar adequadamente o conceito básico de *Objetivos*;

**Considerando (a)** que as *Diretrizes* devem corresponder, devem conter estrita pertinência com os *Objetivos* elencados, sendo isto uma exigência lógica decorrente da própria conceituação de *Diretriz* como a linha mestra, o meio ou a forma para se alcançar um *Objetivo*; **(b)** que há, na minuta publicada, um “descolamento” entre *Objetivos* e *Diretrizes* elencados nos dois itens a seguir citados:

Art. 9, II. “manter a qualificação das áreas urbanas já estruturadas e equipadas, evitando processos de deterioração prematura, de decadência econômica, degradação do patrimônio ambiental e cultural, e perda de valor imobiliário;” (grifo nosso), o trecho sublinhado é um objetivo, e apenas o trecho seguinte é uma diretriz.”

Art. 9. Inciso V. “priorizar o sistema de transporte coletivo e o uso de energia limpa;” (grifo nosso), exemplificando a nota inicial deste capítulo, o trecho sublinhado não corresponde a nenhum objetivo estabelecido.

**Considerando ainda (c)** que, no inciso VI, nos objetivos, não aparecem os termos “centralidade” e “centro”, nem o sentido de articulação entre as centralidades; **(d)** que, no inciso IX, art. 10, não há indicação de quais são as ações diretas ou indiretas para a correção almejada - conforme se depreende de sua leitura:

*“IX. induzir a distribuição de usos e intensidades de ocupação do solo, buscando a correção dos desequilíbrios e a otimização do sistema operacional de transportes, a manutenção da qualidade dos recursos naturais, compatibilizada com a capacidade de infraestrutura instalada e planejada, direcionando os investimentos públicos e privados;”*

**28) RECOMENDA**, o Ministério Público, que o Município de Salvador, através da Coordenação Geral e Técnica de atualização do PDDU, **(1)** realize a devida revisão e correção dos incisos suprarreferidos, de modo que as diretrizes guardem correlação com o objetivo, e, desta forma, reflitam um conjunto de indicações que possuam o condão de levar a termo os objetivos; **(2)** bem como estabeleça, como objetivo, a consolidação das policentralidades urbanas, na sua correção direta com a sua rede de transporte, mencionada na diretriz IV - mas sem correlação no art. 9, que trata dos objetivos;

**(3) Esclareça:**

**a)** Em relação ao inciso IX do art. 10, como se materializará a correção dos desequilíbrios, e quais as ações diretas e indiretas para esta correção?

**Considerando (a)** que o disciplinamento federal (Lei Federal 11.977/2009, com as atualizações trazidas pela Lei nº 12.868, de 15 de outubro de 2013) pertinente à regularização fundiária é fruto de profundos estudos desenvolvidos no Ministério das Cidades; **(b)** que os projetos de regularização fundiária deverão estar associados a projetos urbanísticos que levem a melhorias ambientais; **(c)** que a ideia força da Lei Federal é a Regularização Fundiária Plena, incluindo os aspectos sociais, econômicos, registrários, urbanísticos e ambientais, como inclusive consta do seu conceito legal, previsto no art. 46 da citada Lei; **(d)** Que a 1ª Minuta do Projeto de Lei de Revisão do PDDU não contempla o conceito de Regularização Fundiária Plena e permite a implantação do projeto urbanístico dissociado das melhorias ambientais, dividindo o procedimento em Plano de Massa, Plano de Regularização Jurídica, e Plano de Ação Social, inclusive permitindo sua aplicação individual, dissociada da integração imprescindível. Neste ponto, transcrevemos os Arts. 79 e 80 da Minuta do PDDU:

*“Art. 79. O Plano de Regularização Fundiária de ZEIS será constituído por:*

- I. Plano de Massas da Urbanização;*
- II. Plano de Regularização Jurídico-Legal*
- III. Plano de Ação Social e Reassentamento.*
- §1º. Nas ZEIS-2, fica dispensada a exigência de Plano de Massas da Urbanização.*
- §2º. Nas ZEIS-3, fica dispensada a exigência de Plano de Regularização Fundiária.*

*Art. 80. O detalhamento do Plano de Regularização Fundiária e suas etapas de elaboração, aprovação e implementação serão estabelecidos por ato do Executivo Municipal que deverá detalhar, quando couber:*

- I. O Plano de Massas da Urbanização, contendo:*
  - a) diagnóstico da área, incluindo delimitação da ZEIS ou conjunto de ZEIS, aspectos urbanístico-ambientais, socioeconômicos e fundiários;*
  - b) diretrizes, índices e parâmetros urbanísticos para o parcelamento, uso e ocupação do solo, indicando as áreas a serem urbanizadas, áreas para reassentamento, comércio ou uso institucional, áreas verdes e sistema viário.*
  - c) indicação da solução proposta para eliminação do risco geotécnico e implantação das redes de infraestrutura;*
  - d) estimativa de custo da intervenção;*
  - e) indicação das obras e remoções necessárias para viabilizar a regularização; diretrizes para acesso de todos os lotes a logradouro público (rua, viela, escadaria, etc.) e para individualização máxima dos lotes, minimizando a criação de condomínios de domicílios existentes.*
- II. o Plano de Regularização Jurídico-Legal, contendo:*
  - a) levantamento da situação documental e de registro;*
  - b) indicação dos instrumentos a serem utilizados para a regularização.*
- III. o Plano de Ação Social e Reassentamento, contendo:*
  - a) justificativa e identificação das manchas de remoção e estimativa de domicílios a serem removidos;*
  - b) localização e condições do reassentamento, de forma a minimizar os impactos socioeconômicos e culturais;*
  - c) levantamento de dados e informações sobre lideranças locais e representantes de movimentos sociais, entidades populares e organizações não governamentais atuantes na área;*
  - d) levantamento das políticas públicas existentes na região e proposta de integração e ampliação das mesmas;*
  - e) estratégias e canais de participação da população e controle social, incluída a Comissão de Regularização de ZEIS;*
  - f) indicação de novas oportunidades de geração de emprego e renda.”*

**29) RECOMENDA**, o Ministério Público, que o Município de Salvador, através da Coordenação Geral e Técnica de atualização do PDDU, **(1)** utilize a expressão consagrada na Lei Federal 11.977/2009, que é “regularização fundiária plena”, inserindo o seu conceito, qual seja:

*“Art. 46. A regularização fundiária consiste no conjunto de medidas jurídicas,*

*urbanísticas, ambientais e sociais que visam à regularização de assentamentos irregulares e à titulação de seus ocupantes, de modo a garantir o direito social à moradia, o pleno desenvolvimento das funções sociais da propriedade urbana e o direito ao meio ambiente ecologicamente equilibrado.”*

**30) RECOMENDA TAMBÉM QUE (2)**, pertinente à Regularização Fundiária, seja obedecido o “passo a passo” previsto na Lei Federal 11.977/2009, com as atualizações trazidas pela Lei nº 12.868, de 15 de outubro de 2013, com a obrigatoriedade de o Plano Urbanístico estar associado a melhorias ambientais; **(3)** que não seja dispensado o Plano Urbanístico com melhorias ambientais, integrado à regularização jurídica, em nenhum tipo de ZEIS (conforme previsto no art. 79 da Minuta do PDDU); **(4)** que o Plano de Massa Urbanização, Plano de Regularização Jurídica Legal, Plano de Ação Social e Reassentamento, por força de Lei Federal, sejam feitos de forma integrada, não sendo aceitável, contemporaneamente, apenas a regularização registrária, como a do Programa Municipal Casa Legal.

**E Esclareça:**

- a) Qual a demanda atual existente no Município para a produção de unidades habitacionais do tipo HIS e HMP? (Art. 158, inciso I)
- b) Qual a demanda atual existente no Município para a urbanização dos assentamentos precários urbanizáveis? No inciso III, qual a demanda atual existente no Município para o reassentamento da população moradora de áreas não urbanizáveis para projetos habitacionais? (Art. 58, inciso II)

## **TÍTULO III – RECOMENDAÇÕES PREDOMINANTEMENTE ADITIVAS**

**Considerando** a necessidade de compatibilidade do crescimento urbano com a capacidade de saturação da cidade, em especial no que se refere à infraestrutura – e a desconsideração sistemática deste aspecto por parte do Poder Público local, quando da elaboração da legislação urbanística, e por vezes da sua execução;

**31) RECOMENDA**, o Ministério Público, que o Município de Salvador, através da Coordenação Geral e Técnica de atualização do PDDU, promova a inserção de



mais um objetivo no Art. 9º, nos seguintes termos: “Impedir a saturação da infraestrutura urbana, compreendida pelos sistemas de abastecimento de água, de esgotamento sanitário, de drenagem urbana, de limpeza urbana, de telecomunicação, e o sistema viário.”

**Considerando (a)** que a paisagem da cidade de Salvador é um bem ambiental precioso e constitui elemento essencial para o bem estar e a sensação de conformo, tanto individual como social, constituindo-se, neste diapasão, como bem fundamental para a qualidade de vida no meio ambiente urbano; **(b)** que, no “Título V - Da Cultura” não foi disciplinada proteção para tal recurso ambiental, sendo, portanto, necessária a inserção, na minuta do PDDU, de dispositivos que visem proteger a paisagem de nossa metrópole, de forma a garantir a implementação de ações públicas e privadas, correlacionado ordenamento e proteção paisagística, em uma seção específica, pois há menção difusa em 22 passagens do texto; **(c)** que é indiscutivelmente necessário que o Município elabore o Plano de Ordenação de Proteção da Paisagem do território de Salvador, garantindo o direito do cidadão à fruição da paisagem e o incentivo à preservação do patrimônio histórico cultural, religioso e ambiental, contribuindo, dessa forma, para a preservação e visualização dos elementos naturais importantes para a cidade, estabelecendo, ainda, instrumentos urbanísticos para a sua proteção, como o inventário da paisagem e a chancela da paisagem cultural, esta última prevista na Portaria nº 127/2009 do IPHAN;

**32) RECOMENDA**, o Ministério Público, que o Município de Salvador, através da Coordenação Geral e Técnica de atualização do PDDU, **(1)** inclua, na minuta de atualização do PDDU, diretrizes para o ordenamento da paisagem (como foi feito no PDDU de São Paulo, à seguir transcrito:

*“Seção VI*

*Dos Instrumentos de Proteção ao Patrimônio Cultural*

*Art. 85. A paisagem da cidade é um bem ambiental e constitui elemento essencial ao bem-estar e à sensação de conforto individual e social, fundamental para a qualidade de vida.*

*Art. 86. Para garantir as ações públicas e privadas relacionadas ao ordenamento e proteção da paisagem, a Prefeitura deverá elaborar Plano de Ordenamento e Proteção da Paisagem do território municipal, preferencialmente de forma articulada*

com os municípios vizinhos.

*Art. 87. As ações públicas e privadas com interferência na paisagem deverão atender ao interesse público, conforme os seguintes objetivos:*

*I - garantir o direito do cidadão à fruição da paisagem;*

*II - propiciar a identificação, leitura e apreensão da paisagem e de seus elementos constitutivos, públicos e privados, pelo cidadão;*

*III - incentivar a preservação da memória e do patrimônio histórico, cultural, religioso e ambiental e a valorização do ambiente natural e construído;*

*IV - garantir a segurança, a fluidez e o conforto nos deslocamentos de veículos e pedestres, adequando os passeios às necessidades das pessoas com deficiência e mobilidade reduzida;*

*V - proporcionar a preservação e a visualização das características peculiares dos logradouros e das fachadas dos edifícios;*

*VI - contribuir para a preservação e a visualização dos elementos naturais tomados em seu conjunto e em suas peculiaridades ambientais;*

*VII - facilitar o acesso e utilização das funções e serviços de interesse coletivo nas vias e logradouros e o fácil e rápido acesso aos serviços de emergência, tais como bombeiros, ambulâncias e polícia;*

*VIII - condicionar a regulação do uso e ocupação do solo e a implantação de infraestrutura à preservação da paisagem urbana em seu conjunto e à melhora da qualidade de vida da população;*

*IX - condicionar a instalação de galerias compartilhadas para os serviços públicos, principalmente energia elétrica, gás canalizado, saneamento e telecomunicações, desde que compatíveis.*

*Art. 88. São diretrizes específicas para o ordenamento e a gestão da paisagem:*

*I - elaborar normas de ordenamento territorial relacionadas à inserção de elementos na paisagem urbana que considere as diferentes porções da cidade em sua totalidade, a diversidade dos bairros, os bens culturais e ambientais de interesse de preservação, o sistema edificado e a infraestrutura;*

*II - condicionar a implantação dos sistemas de infraestrutura à sua adequada inserção na paisagem, especialmente no que se refere à fragilidade ambiental e aos condicionantes geológico-geotécnicos, à diversidade dos bairros da cidade, à preservação dos bens culturais e ambientais de interesse para preservação e ao sistema edificado existente;*

*III - identificar elementos significativos e referenciais da paisagem urbana e estabelecer medidas de preservação de eixos visuais que garantam sua apreensão pelos cidadãos;*

*IV - garantir a participação da comunidade nos processos de identificação, valorização, preservação e conservação dos territórios culturais e elementos significativos da paisagem;*

*V - promover o combate à poluição visual, bem como à degradação ambiental;*

*VI - proteger, recuperar e valorizar o patrimônio cultural, paisagístico, bem como o meio ambiente natural ou construído da cidade;*

*VII - estabelecer o regramento das características de aproveitamento, dimensionamento e ocupação de lotes e glebas de forma compatível aos objetivos e diretrizes desta lei, introduzindo a paisagem urbana como critério de composição do sistema edificado;*

*VIII - promover ações de melhoria da paisagem urbana nos espaços públicos, em especial o enterramento do cabeamento aéreo, a arborização urbana, o alargamento, qualificação e manutenção de calçadas, em atendimento às normas de acessibilidade universal, dentre outras medidas que contribuam para a promoção da cultura da sustentabilidade e garantam o direito à cidade;*

*IX - ordenar a inserção de anúncios nos espaços públicos, proibindo a publicidade,*

*em atendimento aos objetivos expressos nesta lei;*  
*X - incentivar a recuperação da paisagem degradada;*  
*XI - assegurar a proteção da paisagem rural;*  
*XII - incentivar ações públicas e privadas de recuperação, restauração e manutenção de fachadas e passeios públicos em áreas degradadas.*

*Parágrafo único. Para contribuir na orientação das ações públicas e privadas relacionadas ao ordenamento da paisagem, a Prefeitura poderá elaborar Plano de Ordenamento da Paisagem do território municipal, considerando, quando for o caso, as determinações previstas nesta lei, de forma articulada com os municípios vizinhos.”*

**32.1)** Insira os instrumentos urbanísticos para a sua proteção, dentre estes o inventário das paisagens relevantes para Salvador e a chancela da paisagem cultural, instituída pela Portaria nº 127/2009 do IPHAN; já que é incompreensível que uma cidade com o potencial paisagístico tão rico como o de Salvador não adote dispositivos específicos para a proteção da paisagem, no PDDU, como também fez o Plano Diretor de São Paulo, no art. 172, à seguir transcrito:

*“Art. 172. Os instrumentos de identificação, proteção e valorização do patrimônio cultural paulistano visam à integração de áreas, imóveis, edificações e lugares de valor cultural e social aos objetivos e diretrizes do Plano Diretor Estratégico, e correspondem aos seguintes instrumentos legais:*

- I - tombamento;*
- II - inventário do patrimônio cultural;*
- III - registro das áreas de proteção cultural e Territórios de Interesse da Cultura e da Paisagem;*
- IV - registro do patrimônio imaterial;*
- V - chancela da paisagem cultural;*
- VI - Levantamento e Cadastro Arqueológico do Município - LECAM.*

*§ 1º O tombamento obedecerá ao disposto na Lei Municipal nº 10.032, de 1985, e alterações posteriores, assim como às legislações estadual e federal que regulam esse instrumento, no que couber.*

*§ 2º O inventário como instrumento de promoção e proteção do patrimônio cultural obedecerá ao disposto em legislação municipal específica, que se submeterá às disposições constantes no § 1º do art. 216 da Constituição Federal.*

*§ 3º O registro das áreas de proteção cultural e Territórios de Interesse da Cultura e da Paisagem obedecerá ao disposto em legislação específica, que se submeterá às disposições constantes no § 1º do art. 216 da Constituição Federal.*

*§ 4º O registro de bens imateriais obedecerá ao disposto na Lei Municipal nº 14.406, de 2007, e alterações posteriores, assim como às legislações estadual e federal que regulam esse instrumento, baseado na Constituição Federal, e que consiste em um conjunto de procedimentos técnicos, administrativos e jurídicos realizados pelo Executivo, com vistas ao reconhecimento do patrimônio imaterial, sua inscrição em Livros de Registro (dos Saberes, Celebrações, Formas de Expressão, Sítios e Espaços) e definição de políticas públicas de salvaguarda como forma de apoiar sua*

continuidade.

*§ 5º A Chancela da Paisagem Cultural, instituída pela Portaria IPHAN 127/2009, tem como objetivo reconhecer uma porção peculiar do território nacional, representativa do processo de interação do homem com o meio natural, à qual a vida e a ciência humana imprimiram marcas ou atribuíram valores, e deve obedecer ao disposto em legislação específica, assim como as legislações estadual e federal que regulam esse instrumento.*

*§ 6º O Levantamento e Cadastro Arqueológico do Município de São Paulo - LECAM-SP é um sistema de informações que deverá servir como base de planejamento da cidade, visando à preservação e à valorização das áreas de interesse arqueológico do Município, e que obedecerá ao disposto em legislação municipal específica, que se submeterá às disposições constantes no § 1º do art. 216 da Constituição Federal.”*

### **32.2) Esclareça:**

- c) Quais os espaços alternativos e novos que serão destinados à cultura? (art. 42, IX, letra “c”)
- d) Quais são os critérios para a definição de sítios e imóveis significativos? Quais instrumentos de Política Urbana serão utilizados para a proteção dos sítios e imóveis significativos? (Art. 46, §2º)
- e) A legislação do patrimônio cultural foi recentemente atualizada (Lei Ordinária nº 8.550/2014). A atualização prevista no art. 45, V, tem que objetivo?
- f) Quais são os planos e programas para as áreas de valor cultural integrantes do SAVAM, já que o instrumento que deve contê-los é o próprio PDDU e, na Minuta publicada, não há tais planos e programas?
- g) Quais foram os estudos técnicos realizados para fundamentar a definição das ações prioritárias para apenas estas duas áreas de valor cultural no Município? (Art. 47, incisos I e II)

**Considerando** que **(a)** as experiências de restauração em áreas de relevância histórica e cultural, da Cidade do Salvador, exitosas, foram realizadas pelo Governo do Estado e que tradicionalmente, os proprietários e possuidores não se estimulam em realizar requalificação, restauração das edificações, principalmente pelos altos custos das obras e eventualmente, deixam o imóvel tombado deteriorar-se, até desmoronar, para poder ter a área, como um vazio livre do ônus do tombamento; **(b)** constando a relativa quantidade de bens abandonados no Município de Salvador, principalmente, na área do centro antigo da Cidade Baixa e

orla atlântica e objetivando assegurar a função social da propriedade urbana nestes bens e a função social da cidade, a gestão pública pode e deve estabelecer, o controle deste através da arrecadação dos bens abandonados sendo conveniente, portanto que adote a iniciativa de inserir no texto da minuta do PDDU um capítulo pertinente a arrecadação de bens abandonados;

**33) RECOMENDA**, o Ministério Público, que o Município de Salvador, através da Coordenação Geral e Técnica de atualização do PDDU, **(1)** esclareça como pretende estimular a requalificação e restauração das edificações pelos proprietários e possuidores; **(2)** estabeleça o controle da elevada quantidade de bens abandonados no Município de Salvador, através da arrecadação dos bens abandonados adotando a iniciativa de inserir, no texto da minuta do PDDU, um capítulo pertinente a arrecadação de bens abandonados, disciplinando o PDDU, a matéria como fez o PDDU de São Paulo nos artigos 108 a 110 do PDDU a seguir transcritos:

*“Art. 108. O imóvel que o proprietário abandonar, com a intenção de não mais o conservar em seu patrimônio, e que se não encontrar na posse de outrem, poderá ser arrecadado, como bem vago, e após três anos ser incorporado à propriedade do Município, conforme estabelece a legislação federal.*

*§ 1º Poderá haver arrecadação pelo Município de imóvel abandonado quando ocorrerem as seguintes circunstâncias:*

*I - o imóvel encontrar-se vago, sem utilização e sem responsável pela sua manutenção, integridade, limpeza e segurança;*

*II - o proprietário não tiver mais a intenção de conservá-lo em seu patrimônio;*

*III - não estiver na posse de outrem;*

*IV - cessados os atos de posse, estar o proprietário inadimplente com o pagamento dos tributos municipais incidentes sobre a propriedade imóvel.*

*§ 2º A Prefeitura deverá adotar as providências cabíveis à incorporação definitiva do bem abandonado ao patrimônio público, nos termos estabelecidos pelo regulamento, cabendo ao Poder Executivo:*

*I - tomar as medidas administrativas necessárias para a arrecadação dos bens abandonados, observando-se desde o início o direito ao contraditório e à ampla defesa;*

*II - adotar as medidas judiciais cabíveis para regularização do imóvel arrecadado junto ao Serviço Registrário Imobiliário, bem como para sua destinação às finalidades previstas nesta lei.*

*Art. 109. O imóvel que passar à propriedade do Município em razão de abandono poderá ser empregado diretamente pela Administração, para programas de habitações de interesse social, de regularização fundiária, instalação de equipamentos públicos sociais ou de quaisquer outras finalidades urbanísticas.*

*Parágrafo único. Não sendo possível a destinação indicada no artigo anterior em razão das características do imóvel ou por inviabilidade econômica e financeira, o bem deverá ser alienado e o valor arrecadado será destinado ao Fundo Municipal de Habitação para a aquisição de terrenos e glebas.*

Art. 110. O procedimento para arrecadação terá início de ofício ou mediante denúncia, que informará a localização do imóvel em cujos atos de posse tenham cessado.

§ 1º Para dar seguimento ao procedimento de arrecadação, a Prefeitura deverá:

I - abrir processo administrativo que deverá conter os seguintes documentos:

a) requerimento ou denúncia que motivou a diligência;

b) certidão imobiliária atualizada;

c) certidão positiva de existência de ônus fiscais municipais;

d) outras provas do estado de abandono do imóvel, quando houver;

e) cópias de ao menos 3 (três) notificações encaminhadas ao endereço do imóvel ou àquele constante da matrícula ou transcrição imobiliária;

II - realizar atos de diligência, mediante elaboração de relatório circunstanciado contendo a descrição das condições do imóvel;

III - confirmar a situação de abandono, com a lavratura do respectivo Auto de Infração e a instrução de processo administrativo.”

**Considerando** que o artigo 195 não esgotou, à saciedade, as Diretrizes para a revisão da Legislação de Ordenamento de Uso e Ocupação do Solo e que, para uma maior segurança jurídica, torna-se conveniente acrescentar as diretrizes abaixo especificadas, que foram extraídas do Plano Diretor de São Paulo:

IV - estabelecer parâmetros e mecanismos relacionados à drenagem das águas pluviais, que evitem o sobrecarregamento das redes, alagamentos e enchentes;

V - criar parâmetros de ocupação do solo relacionados a aspectos geológicos, geotécnicos e hidrológicos;

XIII - fomentar o uso misto no lote entre usos residenciais e não residenciais, especialmente nas áreas bem servidas pelo transporte público coletivo de passageiros;

XXVI - considerar, na disciplina de uso e ocupação do solo, a compatibilidade com os planos de manejo das unidades de conservação, inclusive normas relativas às zonas de amortecimento dessas unidades;

XXX - estudar a possibilidade da instalação e do funcionamento de instituições de longa permanência para idosos em áreas delimitadas e restritas em ZER, mantidas as características urbanísticas e paisagísticas dessa zona;

XXXI - criar formas efetivas para preservação e proteção das áreas verdes significativas;

XXXII - criar formas de incentivo ao uso de sistemas de cogeração de energia e equipamentos e instalações que compartilhem energia elétrica, eólica, solar e gás natural, principalmente nos empreendimentos de grande porte;

XLIII - identificar os polos de saúde, educação e pesquisa, demarcando seus perímetros e áreas de abrangência;

**34) RECOMENDA**, o Ministério Público, que o Município de Salvador, através da Coordenação Geral e Técnica de atualização do PDDU, estude a possibilidade de acrescentar, no seu escopo do artigo 195, as diretrizes suprarreferidas, que constam do Plano Diretor de São Paulo, e, acrescentam conteúdo relevante para a densificando no artigo 195, com fito de aumentar a segurança jurídica;

**Considerando que no art. 10, XII, letra “b” e “d”, inclui-se, como matéria da LOUOS, evitar (letra “b”) o “adensamento inadequado em relação à infraestrutura urbana” e (letra “d”) “a retenção especulativa de imóvel urbano”.** Todavia, é incontroverso que estas são matérias pertinentes ao PDDU, e não à LOUOS, pois o item “b” é estabelecido pelo coeficiente de aproveitamento, matéria do PDDU; e o item “d” versa sobre situação violadora do atendimento à função social da propriedade urbana, a qual é tutelada mediante a correta (e bem delimitada) aplicação dos instrumentos de política urbana, tais como: “parcelamento, edificação e utilização compulsórios”, “IPTU progressivo no tempo”, “desapropriação com pagamento em títulos”, todos compõem, destarte, matéria que deve estar contida no PDDU. Os demais critérios específicos da LOUOS devem constar nas diretrizes elencadas para a revisão da legislação de ordenamento do uso e ocupação do solo.

**35) RECOMENDA**, o Ministério Público, que o Município de Salvador, através da Coordenação Geral e Técnica de atualização do PDDU, retire do conteúdo da LOUOS a obrigação de evitar o adensamento inadequado em relação à infraestrutura e à retenção especulativa de imóvel urbano, porquanto esses itens guardam correlação direta com a finalidade primordial do PDDU, consistente em proteger a função social da propriedade de qualquer violação, mediante a aplicação de instrumentos urbanísticos de parcelamento, edificação e utilizações compulsórias, IPTU progressivo no tempo, e desapropriação sanção, com pagamento em títulos. (2) proceda a correção do equívoco, unindo esses critérios específicos das LOUOS, às diretrizes elencadas para revisão da legislação, de ordenamento, uso e ocupação do solo, no Capítulo IV, Título VIII, desta Minuta.

**Considerando (a)** que na Seção III – Das Diretrizes para a Legislação Tributária e de Rendas, no Art. 363, dentre os instrumentos tributários municipais está previsto no inciso III, a aplicação da Contribuição de Melhoria para as áreas nas quais sejam implantadas obras públicas de infraestrutura urbana, equipamentos e serviços públicos, e outros, que resultem em valorização imobiliária, identificada como impacto positivo em EIV, ou em outro instrumento de avaliação de impacto no meio ambiente urbano, não deixando claro que este estudo técnico pode ser feito pelo próprio poder público municipal; **(b)** que ao longo da história recente do Município de Salvador, não foi utilizada o instituto jurídico da contribuição da

melhoria, e que é importante mudar esta realidade; **(c)** Que a não exploração deste instituto jurídico despreza preciosa forma de financiamento de obras públicas, ao mesmo tempo que é injusto, porquanto ignora o critério do princípio da justiça distributiva e da proporcionalidade, onerando desigualmente os cidadãos;

**36) RECOMENDA**, o Ministério Público, que o Município de Salvador, através da Coordenação Geral e Técnica de atualização do PDDU, (1) visando a justa distribuição dos encargos públicos e das benfeitorias urbanas provenientes de obras públicas que gerem valorização imobiliária que tal instituto jurídico seja também previsto com instrumento urbanístico, sendo acrescido ao artigo art. 265, I, d, da Minuta do PDDU, e que se proceda, de logo, a sua regulamentação visando tornar efetivo o instrumento tributário de Contribuição de Melhoria; **(2)** Em razão da extrema relevância histórico de não aplicação, que seja feito, de logo, na minuta do projeto de lei do PDDU.

**Considerando** que no art. 130 foram estabelecidos, com objetivos da política urbana do Município, relativo ao ordenamento territorial, conteúdos similares aos incisos do art. 10 (O inciso I está igual ao inciso II do Art. 10; inciso II está igual ao inciso X do Art. 10; inciso V está igual ao inciso XIII do Art. 10; inciso VI está igual ao inciso VIII do Art. 10; inciso X está igual ao inciso XVI do Art. 10; o inciso XI está igual ao inciso XVII do Art. 10; inciso XII está igual ao inciso XVIII do Art. 10), sendo que convém estabelecer objetivos específicos.

**37) RECOMENDA**, o Ministério Público, que o Município de Salvador, através da Coordenação Geral e Técnica de atualização do PDDU, que **(1)** elimine-se os artigos repetidos a seguir expressos:

- Inciso I do art. 130 está igual ao inciso II do Art. 10;
- Inciso II do art. 130 está igual ao inciso X do Art. 10;
- Inciso V do art. 130 está igual ao inciso XIII do Art. 10;
- Inciso VI do art. 130 está igual ao inciso VIII do Art. 10;
- Inciso X do art. 130 está igual ao inciso XVI do Art. 10;
- Inciso XI do art. 130 está igual ao inciso XVII do Art. 10;
- Inciso XII do art. 130 está igual ao inciso XVIII do Art. 10.

**(37.2)** que seja utilizada, como sugestão, a definição das cinco dimensões do ordenamento territorial, conforme consta no art. 8 do PDDU de São Paulo, a seguir



transcrito:

*I - a dimensão social, fundamental para garantir os direitos sociais para todos os cidadãos, em especial, o direito à moradia, à mobilidade, à infraestrutura básica e ao acesso aos equipamentos sociais;*

*II - a dimensão ambiental, fundamental para garantir o necessário equilíbrio entre as áreas edificadas e os espaços livres e verdes no interior da área urbanizada e entre esta e as áreas preservadas e protegidas no conjunto do Município;*

*III - a dimensão imobiliária, fundamental para garantir a produção dos edifícios destinados à moradia e ao trabalho;*

*IV - a dimensão econômica, fundamental para garantir as atividades produtivas, comerciais e/ou de serviços indispensáveis para gerar trabalho e renda;*

*V - a dimensão cultural, fundamental para garantir a memória, a identidade e os espaços culturais e criativos, essenciais para a vida das cidadãs e dos cidadãos.*

**(37.3)** Deve ainda ser eliminado as confusões existentes entre os objetivos e diretrizes já mencionados quando na análise no art. 10, ficando mantidas as ponderações e recomendações feitas na oportunidade;

**(37.4) Esclareça:**

a) O que se pretende, com o estímulo, de novas edificações de uso misto, no entorno dos Parques da Cidade? Os critérios foram definidos? Quais são? Caso não, com a aprovação deste inciso, estabelece-se o risco destas edificações, gerarem danos ao conforto ambiental urbano, à ambiência da paisagem dos Parques, e a qualidade de vida dos indivíduos, sendo necessário indicar na minuta do PDDU como se dará o enfrentamento destes problemas em empreendimentos que não comportem EIV (Estudo de Impacto de Vizinhança). Quais as ações e metas específicas, para atingir os objetivos definidos?

**Considerando** que na minuta do PDDU no artigo 51, inciso VI , há como objetivo específico da Macroárea de Requalificação da Borda Atlântica, a implantação do Parque das Dunas do Abaeté, integrado ao parque metropolitano do Abaeté, valorizando o rico patrimônio natural e cultural da área e, entretanto não existe correspondência deste parque nos relacionados no artigo 257.

**38) RECOMENDA**, o Ministério Público, que o Município de Salvador, através da Coordenação Geral e Técnica de atualização do PDDU, que seja inserido dentre os parques urbanos no artigo 257 ou 258 o parque metropolitano do Abaeté no qual está integrado, o parque das dunas do Abaeté, segundo o artigo 151, inciso VI.

## TÍTULO V - RECOMENDAÇÕES AMBIENTAIS

**Considerando** que o Código Florestal oferta o regime jurídico das Áreas de Preservação Permanente, APP, determinando expressamente a sua preservação e restauração e verificando que, no art. 19, II, utiliza-se o termo “conservação da vegetação relevante” nas áreas de APP (o qual é empregado também em relação às APAs e APRNs e demais áreas integrantes do SAVAM), sendo extremamente preocupante a utilização de tal expressão, dada a sua subjetividade e imprecisão técnica;

**39) RECOMENDA**, o Ministério Público, que o Município de Salvador, através da Coordenação Geral e Técnica de atualização do PDDU, **(1)** suprima a expressão “relevante” utilizada no inciso II, do art. 19, na forma abaixo:

*“II. conservação da vegetação **relevante** e recuperação daquela degradada, em especial nas áreas de preservação permanente (APP), áreas de proteção ambiental (APA), áreas de proteção aos recursos naturais (APRN) e demais áreas integrantes do SAVAM;”*

**(2) Esclareça:**

**a) Quais os critérios técnicos que seriam adotados para definir vegetação “relevante”?**

**Considerando** que: **(a)** na seção de conforto ambiental não foi tratada a poluição sonora, a poluição eletromagnética e a poluição ensejada pelo excesso de iluminação e que tais impactos são relevantes em uma metrópole como Salvador; **(b)** existe urgência do zoneamento sonoro na cidade, porquanto os índices atuais são os mesmos para toda a Cidade, independentemente da sua vocação e/ou características consolidadas; **(c)** há necessidade do estabelecimento de parâmetros urbanísticos que controlem a propagação de ruídos nas edificações próximas de áreas ruidosas a exemplo do cone de aproximação do Aeroporto Luís Eduardo Magalhães.

**40) RECOMENDA**, o Ministério Público, que o Município de Salvador, através da Coordenação Geral e Técnica de atualização do PDDU, **(1)** insira, na minuta do PDDU, diretrizes gerais voltadas para a contenção da poluição sonora, da

poluição eletromagnética e da poluição luminosa; **(2)** estabeleça prazo limite para a elaboração do zoneamento sonoro da Cidade do Salvador; **(3)** determine, como diretriz da LOUS, estabelecimento de parâmetros urbanísticos que visem controlar e mitigar a poluição sonora, à exemplo de posicionamento das torres, e ainda, a exigência de materiais que promovam o isolamento sonoro;

**Considerando que (a)** cabe ao PDDU definir os objetivos e as diretrizes da política ambiental do Município, a qual deve ter um caráter transversal e articulado com as demais políticas públicas, sistemas e estratégias de desenvolvimento e que a minuta reporta-se à Lei 8.915/2015 (ato normativo que estabeleceu a Política Municipal de Meio Ambiente), sendo necessário, porém, que conste, no PDDU, os objetivos da política ambiental, bem como suas diretrizes, pois isto é, indubitavelmente, matéria afeta ao PDDU; **(b)** o Plano Municipal de Meio Ambiente, já foi previsto no art. 25 da supramencionada Lei Municipal de Meio Ambiente, como instrumento que direciona e organiza as ações da Política Ambiental Municipal, não justifica-se que um instrumento da política de meio ambiente tenha seu conteúdo mínimo disciplinado no PDDU; **(c)** que, na forma levada a efeito no art. 35, especifica-se que caberá o Município, através de decreto, fazer o Plano sem incluir a participação do COMAM (Conselho Municipal de Meio Ambiente) na sua deliberação.

**Considerando ainda (e)** que o artigo 34 da minuta do PDDU, inclui, dentro do Plano Municipal de Meio Ambiente, dois outros planos autônomos, nominados de Plano Municipal de Gerenciamento Costeiro, Decreto nº 5.300/2004 (regulamenta a Lei Federal nº 7.661/88), já referido no art. 34 desta minuta, e o Mapeamento das Áreas de Risco, nominadas como áreas impróprias para habitação humana, Art. 3ª, A, §2, inciso III, IV e VI, e art. 42-A, inciso II, da Lei Federal nº 12.608/2012) **(g)** que o artigo 36, estabeleceu que lei específica disciplinará o regime jurídico da APRN em APCP e no art. 36, IV, há o indicativo que seria feito através do Plano Municipal de Meio Ambiente; **(h)** que é conveniente, a exemplo do PDDU de São Paulo, traçar diretrizes o Plano Municipal de Áreas Protegidas, Verdes e Espaços Livres, o Plano Municipal de Arborização Urbana, o Plano Municipal de Mata Atlântica, os quais não foram previstos na minuta de atualização do PDDU. Convém aqui a transcrição do artigo 36 da minuta, na forma atual:

*“Art. 36. O Plano Municipal de Meio Ambiente terá como conteúdo mínimo:*

*I. O delineamento da problemática ambiental face às demandas do desenvolvimento urbano e às pressões resultantes do processo histórico de ocupação do território de Salvador;*

*II. O estabelecimento de estratégia para equacionar a problemática ambiental e cumprir os princípios, objetivos e diretrizes estabelecidos na Política Municipal de Meio Ambiente e Desenvolvimento Sustentável;*

**III. O zoneamento ambiental do Município;**

**IV. A delimitação e o enquadramento de áreas de valor ambiental, de acordo com os critérios estabelecidos pelo SAVAM;**

*V. a delimitação das bacias hidrográficas que integram o território municipal;*

**VI. O planejamento e gerenciamento costeiro;**

*VII. Identificação de áreas impróprias para a ocupação humana;*

**VIII. A definição de metas e prazos de atendimento às demandas especializadas;**

*IX. O estabelecimento de linhas de financiamento existentes nos diversos âmbitos de governo, que podem ser usados para equacionamento da problemática e atendimento às demandas ambientais;*

*X. A indicação de áreas prioritárias de intervenção;*

*XI. A estratégia de implementação do plano;*

*XII. A definição dos indicadores ambientais que serão utilizados para o acompanhamento da implementação do plano.”*

**41) RECOMENDA,** o Ministério Público, que o Município de Salvador, através da Coordenação Geral e Técnica de atualização do PDDU, **(1)** insira na minuta os objetivos da política ambiental, bem como suas diretrizes; **(2)** suprima o art. 36, que dispõe, equivocadamente, no PDDU, sobre o conteúdo mínimo do Plano Municipal de Meio Ambiente, que é o instrumento que direcionara as ações de Política Municipal e Meio Ambiente, uma vez que este já está disciplinado na Lei 8.915/2015, cabendo ao PDDU traçar apenas diretrizes **(3)** suprima o artigo 36 no inciso VII referente ao mapeamento de riscos pois, tal assunto deve ser tratado no capítulo referente ao ordenamento de risco, próximo ao tema Defesa Civil; **(4)** suprima o Inciso VI do artigo 36, referente ao Plano Municipal de Gerenciamento Costeiro, pois trata-se de Plano Autônomo que deve seguir as linhas gerais prevista no Decreto nº 5.300/2004, que regulamenta a Lei Federal nº 7.661/88 disciplinando-o junto com o tema da Borda Marítima e estabelecendo prazo limite para sua elaboração **(5)** supressão do inciso III, do art. 36, o Zoneamento Ambiental do Município somente pode ser aprovado por Lei, por ser um desdobramento do PDDU, além de ter que dialogar com todo o disciplinamento do mesmo, assim como a regulamentação do SAVAM; **(6)** Inclua, na minuta de atualização do PDDU, as diretrizes do Plano Municipal de Áreas Protegidas, Verdes e Espaços Livres, o Plano

Municipal de Arborização Urbana e o Plano Municipal de Mata Atlântica, já que nenhum destes consta na minuta.

**Considerando** que **(a)** a Macrozona de Conservação Ambiental, como dito é composta de ecossistemas de interesse ambiental, especificamente APAs, Unidades de Conservação e Parques Urbanos, não é compreensível que no art. 154, IV, da minuta do PDDU conste que o Plano Municipal de Meio Ambiente identificará a “importância da conservação das áreas que reconhecidamente contribuem para a qualidade ambiental e para a melhoria dos padrões urbanos de uso e ocupação do território”, já que o PDDU estabeleceu a necessidade de sua conservação ao delimitar tal macrozona; **(b)** pertinente às unidades de conservação, a Lei número 9.985/2000 (SNUNC) – Sistema Nacional de Unidades de Conservação, disciplinamento, e os estudos específicos de cada Parque Urbano também.

**42) RECOMENDA**, o Ministério Público, que o Município de Salvador, através da Coordenação Geral e Técnica de atualização do PDDU, que suprima o inciso IV, do artigo 154 da minuta do PDDU, onde consta que o Plano Municipal de Meio Ambiente identificará a “importância da conservação das áreas que reconhecidamente contribuem para a qualidade ambiental e para a melhoria dos padrões urbanos de uso e ocupação do território”, já que o próprio PDDU reconheceu a importância, e há disciplinamento na lei do SNUC, e ainda há identificação em relação aos Parques Urbanos será feita pelos estudos específicos e em relação a APA pelo seu plano de manejo e levantamento faunístico e florístico.

**Considerando** que **(a)** a Macrozona de Conservação Ambiental já foi significativamente reduzida em três mil e quinhentos *hectares* e que na seção II (art. 153 a 156) há reiteradamente menções ao uso sustentável, insistindo em asseverar que a Macrozona de Conservação Ambiental é destinada ao “**desenvolvimento de uso e atividades sustentáveis**” (art. 153) que seu objetivo geral é promover o “**desenvolvimento econômico e social sustentável do território**” (art. 155), e que o objetivo específico é também “conciliar o crescimento econômico, desenvolvimento social e conservação ambiental” e ainda reverter a “**degradação ambiental que podem comprometer a possibilidade de negócios**” (art. 156 I e II) **(b)** é muito importante ressaltar que a principal prioridade da Macrozona de Conservação Ambiental, e a razão de sua existência, é a proteção e restauração ambiental **(c)** na

equação do desenvolvimento sustentável, que envolve o social, econômico e ambiental este último, o ambiental, tem predominância e “cores mais vivas” na Macrozona de Conservação Ambiental, não existindo igual equilíbrio com os aspectos sociais e econômicos; **(d)** para a consecução do desenvolvimento sustentável, já foi procedida a separação de uma pequena área para a Macrozona de Conservação Ambiental no mapa I, comparativamente com a extensa área de Macrozona de Ocupação Urbana.

**43) RECOMENDA**, o Ministério Público, que o Município de Salvador, através da Coordenação Geral e Técnica de atualização do PDDU, **(1)** que deixe claro pertinente a definição de Macrozona de Conservação Ambiental do artigo 153 bem como quanto ao seu objetivo geral no artigo 155 e objetivos específicos no artigo 156, que tal Macrozona têm como função primordial e predominante a proteção, preservação, conservação e restauração ambiental, já que é composta apenas de APA, Unidades de Conservação e Parques Urbanos, correspondendo comparativamente a uma pequena porção do Município, **não** sendo, o aspecto econômico, um viés importantes nesta Macrozona de Conservação Ambiental;

**Considerando** que **(a)** o inciso IX, do artigo 156, ressalta a importância da proteção dos manguezais do passa vaca, vejamos:

*“IX. promover ações de conservação dos poucos remanescentes de manguezais, a exemplo do Passa Vaca, fortemente pressionados pela ocupação urbana, como marcos de um passado quando eram abundantes nos estuários dos rios;”*

**(b)** É incompreensível que o PDDU tenha recepcionado a Lei 8.164/2012 já que no art. 14 e 15 desta lei, há a flexibilização, na proteção sendo também extremamente necessário a restauração das áreas antropizadas e não apenas a conservação dos poucos remanescentes. Registre-se por oportuno que esta lei não foi analisada pela FIPE ou pelo Município quando da elaboração do “P4.1 – Análise da Legislação Vigente no Município de Salvador”.

**44) RECOMENDA**, o Ministério Público, que o Município de Salvador, através da Coordenação Geral e Técnica de atualização do PDDU, que seja alterado o

dispositivo para crescer, além da conservação dos poucos remanescentes de manguezais, também a restauração das áreas antropizadas e a não recepção pelo novo PDDU, da Lei 8.164/2012.

**Considerando** que o inciso X do art. 156 menciona apenas como objetivo, promover ações de preservação da cobertura vegetal ainda existente na Macroárea de Conservação Ambiental, e que esta proteção é insuficiente para uma macrozona integrada por APAs, Unidades de Conservação e Parques Urbanos, onde se faz imprescindível também as medidas de restauração ecológicas e não apenas a preservação do que ainda existe. Vejamos a transcrição:

*X. promover ações de preservação da cobertura vegetal ainda presente na Macroárea, como elementos importantes para a qualidade ambiental da cidade, já que interferem diretamente sobre a permeabilidade dos solos, minimiza os processos erosivos sobre os cursos d'água e os mananciais de abastecimento;*

**45) RECOMENDA**, o Ministério Público, que o Município de Salvador, através da Coordenação Geral e Técnica de atualização do PDDU, alteração do objetivo X, do inciso X, do artigo 156, para incluir, além da preservação da cobertura vegetal ainda existente na macroárea, com o objetivo específico, também a restauração ecológica das áreas antropizadas.

**Considerando** que **(a)** a Macroárea de Conservação Ambiental tem como grande objetivo a proteção, preservação e restauração ambiental, sendo aceito o desenvolvimento de “atividades sustentáveis”, é muito importante esclarecer, no PDDU, o que será permitido construir na Macroárea de Conservação Ambiental, pois as restrições urbanísticas impostas, visando assegurar a proteção ambiental;

**46) RECOMENDA**, o Ministério Público, que o Município de Salvador, através da Coordenação Geral e Técnica de atualização do PDDU, **(1)** deixe claro, na minuta do PDDU, quais os empreendimentos que serão admitidos na Macrozona de Conservação Ambiental, já que é possível o desenvolvimento de usos e atividades sustentáveis que se compatibilizem com a proteção, preservação e recuperação ambiental deste território, **(2)** especifique qual é a política de controle da densidade

populacional nas áreas que integram a Macrozona de Conservação Ambiental;

**(3) Esclareça:**

(a) Será possível na Macrozona de Conservação Ambiental a implantação de empreendimentos residenciais do Minha Casa Minha Vida?

(b) O que o Município considera usos residências de baixa densidade populacional prevista para o ZPAM?

(c) Os empreendimentos do Minha Casa Minha Vida poderão ser implantados na ZPAM? São considerados pelo Município usos residências de baixa densidade populacional?

**Considerando** que, art. 157, do inciso III, no parágrafo único, consigna que é possível licenciamento de empreendimentos, na Macrozona de Conservação Ambiental, mesmo sem os estudos técnicos que categorizarão a área, ainda não especificada como APA, Unidade de Conservação ou Parque Urbano, vejamos:

*“Art. 157 (...) III”. vedar o licenciamento de usos, bem como autorização para exploração, modificação e supressão de recursos naturais, até que se conclua os estudos para a constituição da Unidade de Conservação.*

*Parágrafo único: Nos casos específicos previstos em lei, será permitido o licenciamento de empreendimentos mediante a elaboração de Estudo de Impacto Ambiental (EIA) e Relatório de Impacto Ambiental (RIMA), desde que o estudo realizado indique a compatibilidade do empreendimento com o uso sustentável do ambiente.”*

**47) RECOMENDA**, o Ministério Público, que o Município de Salvador, através da Coordenação Geral e Técnica de atualização do PDDU, deixe expresso, na minuta do PDDU, quais serão os empreendimentos a serem implantados dentro da macroárea de conservação ambiental, que poderão promover a exploração, modificação, e supressão de recursos naturais, bem como quais serão os casos específicos previstos em Lei em que poderá ser feito o licenciamento sem o EIA/RIMA;

Esclareça

a) A Lei Estadual prevista no parágrafo único, do art. 157, é a Lei Estadual de Meio Ambiente, LEI Nº 10.431/2006, com as alterações trazidas pela Lei 12.377/2011? Nesta hipótese, somente será necessário para empreendimentos de grande porte e grande potencial poluidor?



b) O Município não almeja estabelecer uma legislação mais restritiva para autorizar empreendimentos na macroárea de conservação ambiental?

**Considerando** que o artigo 158 traça objetivos específicos para as unidades de conservação situadas na Macrozona de Conservação Ambiental, não estendendo as mesmas para os Parques Urbanos e APAs que compõem a macrozona, estabelecendo que apenas para as Unidades de Conservação será mantida a densidade populacional e a ocupação do solo, em níveis compatíveis com a sustentabilidade, inclusive repetindo a afirmação no item I e IV, e que almeja compatibilizar plano de parcelamento do solo, e projetos de urbanização com a conservação da APP, faz-se necessário, uma correção técnica, pois nas unidades de conservação, em seu sentido restrito, e porquanto excetuando a APAs, não é possível parcelamento e projetos de urbanização;

**48) RECOMENDA**, o Ministério Público, que o Município de Salvador, através da Coordenação Geral e Técnica de atualização do PDDU, proceda a correção do art. 158, eliminando a permissibilidade do parcelamento do solo e projetos de urbanização e estabelecimento de “congelamento” das densidades populacionais e controle rigoroso da ocupação do uso solo, nas Unidades de Conservação (exceto APA), e nos Parques Urbanos. É necessário ficar claro, que na Macrozona de Conservação Ambiental, não possui vocação para implantação de parcelamento do solo, projeto de urbanização.

**Considerando** que **(a)** temos a Macrozona de Conservação Ambiental, a Zona de Proteção Ambiental, ZPAM e ainda as áreas especialmente protegidas, integrantes do Sistema de Área de Valor Urbano Ambiental - SAVAM, e que tal sobreposição, gera dificuldades na interpretação e aplicação do PDDU. **(b)** que a minuta do PDDU não delimita, no território, a zona do ZPAM, tal quadro complexifica-se, pois no art. 194 da minuta do PDDU, foram estabelecidas que as áreas do ZPAM destinam-se à conservação ambiental, “uso sustentável”, admitindo usos residenciais de baixa densidade, bem como, recreação e lazer, que são as mesmas diretrizes da Macrozona de Conservação Ambiental **(c)** que, em nenhum momento são estabelecidos os critérios, dificultando bastante o entendimento das restrições destas áreas, **(d)** o coeficiente de aproveitamento será definido pela avaliação de

impacto ambiental, conforme determina o quadro I, deixando tais áreas sem o disciplinamento protetivo necessário;

**49) RECOMENDA**, o Ministério Público, que o Município de Salvador, através da Coordenação Geral e Técnica de atualização do PDDU, proceda a delimitação, no PDDU, das Zonas de Proteção Ambiental – ZPAM, esclarecendo como dar-se-á integração, sobreposição e diálogo com a Macrozona de Conservação Ambiental, e com o SAVAM, definindo, de logo, os critérios asseguradores da qualificada proteção ambiental necessária, pois a avaliação do Coeficiente de Aproveitamento, de forma individual, por empreendimento, impossibilita a avaliação cumulativa e sistêmica;

**Considerando** que **(a) a minuta omitiu a unclsuão da** APA Estadual da Plataforma Continental Norte, instituída pelo Decreto 9.553 de 05 de junho de 2003, **(b)** pertinente à APA Lagoas e Dunas do Abaeté, não foi inserido as normas legais que alteraram a mesma, quais sejam, a Resolução do CEPRAM 3.023, de 20 de setembro de 2002, e a resolução 4280 de 22 de fevereiro de 2013; **(c)** Que a APA de Lagoas e Dunas do Abaeté mencionada no artigo 236, foi instituída pelo Estado da Bahia e possui Zoneamento Ecológico Econômico – ZEE, elaborado na Resolução nº 2.974/2002, sendo conveniente que o PDDU mencione a mesma, de forma a não haver conflito e contradições entre a legislação Estadual e Municipal.

**50) RECOMENDA**, o Ministério Público, que o Município de Salvador, através da Coordenação Geral e Técnica de atualização do PDDU, **(1)** Inclua a APA Estadual da Plataforma Continental Norte, instituída pelo Decreto 9.553 de 05 de junho de 2003; **(2)** proceda a inclusão, dentre as diretrizes da APA das Lagoas e Dunas do Abaeté prevista no artigo 236 a observância a resolução CEPRAM nº 2.974 de 24 de Maio de 2002; **(3)** que seja procedido o aditamento das normas disposições legais da APA de Lagoas e Dunas do Abaeté, da Resolução do CEPRAM 3.023, de 20 de setembro de 2002, e a Resolução 4.280 de 22 de fevereiro de 2013.

**Considerando** que **(a)** na minuta do PDDU foi suprimida as Áreas Arborizadas, - (AA) uma das categorias do SAVAM que visava preservar os conjuntos da vegetação, da Cidade contribuído para permeabilidade do solo, recargas dos aquíferos, controle da erosão do solo e dos alagamentos, o conforto

climático, sonoro e visual, a qualidade do ar e a imagem ambiental urbana, sem que tenha havido qualquer justificativa ou alusão nos documentos apresentados pela FIPE e pelo Município de Salvador; **(b)** que, pertinente à vegetação remanescente de Mata Atlântica, a proteção encontra-se contemplada pelo mapa 7.A, pela determinação de atendimento da Lei Federal da Mata Atlântica, observando os estágios sucessivos mencionados neste mapa; **(c)** as espécies exóticas que compõem a paisagem da cidade e contribuem para a qualidade de vida do soteropolitano, estão totalmente sem proteção;

**51) RECOMENDA**, o Ministério Público, que o Município de Salvador, através da Coordenação Geral e Técnica de atualização do PDDU, esclareça os motivos que levaram a supressão da categoria do SAVAM nominada AA – Área Arborizada, prevista nos artigos 246 e 247 do PDDU de 2008; (2) estabeleça a tipologia, que substitui a proteção ofertada pelo AA, pertinente as espécies exóticas.

**Considerando** que no artigo 244 enumera as APRNs, Área de proteção natural tendo acrescentado a Lagoa da Paixão, Pedra de Xangô e Parque Marinho do Porto da Barra, mas, contudo eliminou a APRN da Mata dos Oitis, que constitui o Jardim Botânico de Salvador, e é uma área protegida constituída por coleções de plantas vivas cientificamente reconhecidas, identificadas com finalidade de estudo e pesquisa da flora, acessível ao público, e servindo para as práticas de acesso a educação, cultura, lazer e ao meio ambiente.

**52) RECOMENDA**, o Ministério Público, que o Município de Salvador, através da Coordenação Geral e Técnica de atualização do PDDU, **(1)** incorpore, na minuta do PDDU, como APRN ou Parque Municipal Urbano, a Mata dos Oitis, que constitui o Jardim Botânico de Salvador e proceda a alteração do Mapa 7;

**(2) Esclareça:**

- a) Qual o conteúdo do projeto específico mencionado no artigo 258? Qual o prazo para sua elaboração?
- b) Qual a situação jurídica dos Parques Urbanos da Lagoa da Paixão, Pedra de Xangô e Parque Marinho do Porto da Barra, após a imediata aprovação do PDDU e antes da elaboração dos projetos específicos?

**Considerando** que **(a)** a 1º Minuta do Projeto de Revisão do PDDU, no artigo 258, consignou-se que o Município almeja a implantação de novos parques, quais sejam: Parque da Lagoa da Paixão, Parque do Vale da Mata Escura, Parque Ecológico do Vale Encantado, Parque do Ipitanga, Parque da Pedra de Xangô, e Parque Marinho do Porto da Barra; **(b)** Que, contudo, dependerão, para a sua efetiva constituição, de estudo e projeto específico, configurando portando apenas pretensões da atual gestão. **(c)** o momento de fazer os estudos e decidir sobre a criação do Parque é exatamente agora, nos estudos preparatórios para elaboração do PDDU, **(d)** tal situação gera insegurança jurídica, pois população fica sem saber se os parques realmente serão criados e quais serão as suas principais destinações. **(e)** não se justifica a implantação apenas do Parque Ipitanga I já que as represas de Ipitanga II e III são responsáveis pela reserva e abastecimento da cidade de Salvador.

**53) RECOMENDA**, o Ministério Público, que o Município de Salvador, através da Coordenação Geral e Técnica de atualização do PDDU, **(1)** elabore com celeridade ante do encaminhamento do projeto do PDDU para a Câmara dos Vereadores os estudo técnicos necessários para a deliberação da poligonal e finalidade dos Parques da Lagoa da Paixão, Vale da Mata Escura, Ecológico do Vale Encantado, Ipitanga, a Pedra de Xangô e Marinho do Porto da Barra, **(2)** acrescente o Parque Ipitanga II e Ipitanga III integrados com o parque Ipitanga I de forma a permitir a proteção e o corredor ecológico.

**(3) Esclareça:**

- a) O que se pretende fazer, os novos parques serão objeto de estudo e projeto específico?
- b) O projeto específico é projeto executivo ou de lei?

**Considerando** que, **(a)** minuta do PDDU, quando tratou do inciso o IX do art. 245, das diretrizes para APRN do Rio do Cobre, suprimiu a necessidade de estabelecimento de zoneamento para APRN, compatibilizando com o zoneamento da APA da Bacia do Cobre e São Bartolomeu, e definindo critérios e restrições para as ocupações adjacentes, não incluída na poligonal da APA Estadual, **(b)** foi suprimida a preservação da Mata Atlântica, de forma a compatibilizar com os usos de lazer, ecológico e turístico, especialmente na área correspondente ao Parque São

Bartolomeu, e que não há qualquer justificativa para tal supressão.

**54) RECOMENDA**, o Ministério Público, que o Município de Salvador, através da Coordenação Geral e Técnica de atualização do PDDU, que seja incluída, na diretriz da APRN do Rio do Cobre, no inciso IX do art. 245:

*“a) estabelecimento de zoneamento para a APRN, compatibilizando-o com o zoneamento da Área de Proteção Ambiental Bacia do Cobre/ São Bartolomeu, e definindo critérios e restrições de ocupação para as áreas adjacentes, não incluídas na poligonal da APA estadual;*

*b) delimitação das áreas de preservação permanente, em especial as faixas de proteção às nascentes e margens do rio do Cobre e de seus afluentes, e áreas úmidas nas margens do Rio Paraguari;*

*c) definição de critérios para monitoração da extração de minérios na proximidade da represa do Cobre, de modo a reduzir o dano ambiental resultante da atividade;*

*d) estabelecimento de critérios e restrições específicos para controle do adensamento das áreas habitacionais incluídas na APRN, compatibilizando o uso do solo com a proteção ambiental;*

*d) preservação da Mata Atlântica de forma compatibilizada com usos de lazer de contato com a natureza, turismo ecológico, atividades culturais e manifestações religiosas, especialmente na área correspondente ao Parque de São Bartolomeu, e como centro de referência para a educação ambiental;”*

**Considerando** que **(a)** na minuta do PDDU, ao disciplinar os critérios de restrição de uso e ocupação do solo, para APCP da Encosta do Canela, no art. 250, não deixa claro a necessidade de preservação da morfologia do terreno, e do recobrimento vegetal, como faz o PDDU vigente, no art. 233, I, **(b)** a Cidade de Salvador tem enfrentado o anseio do setor imobiliário , em promover edificação na área de Encosta do Canela, onde inclusive foi implantado, com afronta à ordem urbanística, o empreendimento Coletânea canela, **(c)** visando evitar a repetição deste equívoco, que viola a paisagem deste bairro tradicional, já adensado, faz-se necessário que fique claro que a Encosta do Canela é área não edificável, ou, no mínimo, resgatar os termos protetivos utilizados na legislação vigente;

**55) RECOMENDA**, o Ministério Público, que o Município de Salvador, através da Coordenação Geral e Técnica de atualização do PDDU, **(1)** insira, no art. 250, da minuta do PDDU, que trata de critérios restritivos de uso e ocupação do solo, na

APCP da Encosta do Canela, de forma expressa, a impossibilidade de edificação na referida encosta, ou ao menos repita a proteção constante no art. 233, I do PDDU vigente, onde está inserido “preservação da morfologia do terreno e do recobrimento vegetal”, de forma a coibir a chegada de empreendimentos imobiliários na Encosta do Canela, com grave comprometimento a paisagem local;

**Considerando** que, **(a)** quando do estabelecimento das diretrizes da APRN de Pituaçu, no art. 245, III, da Minuta do PDDU, foi suprimida a: a) obrigação de promover o zoneamento desta APRN com os limites das áreas de proteção contíguas; b) Obrigação de preservação da vegetação de porte das áreas alagadiças; c) a Obrigação de preservação das represas; de forma compatibilizada e controlada com o uso intenso, para lazer, recreação, turismo ecológico, atividades culturais e de educação ambiental, bem como, da promoção de gestão para elaboração do plano de manejo. **(b)** Restringiu-se, assim, a proteção, cancelado, desta forma, a regulamentação desta APRN, feita de forma inconstitucional, pela Lei Municipal 8.164/2012, recepcionada no art. 242, I, e que, na atual minuta, há menção de que serão estabelecidos critérios e restrições específicas de ocupação do solo para as áreas particulares localizadas no entorno do Parque de Pituaçu, para compatibilizar os usos, quando tal disciplinamento já foi feito pela Lei referida;

**56) RECOMENDA**, o Ministério Público, que o Município de Salvador, através da Coordenação Geral e Técnica de atualização do PDDU, **(1)** promova o aditamento do inciso III do art. 245, para especificar que será atualizado o zoneamento da APRN de Pituaçu, já que a Lei 8.164/2012, apresenta vícios insuperáveis, em razão da ausência de estudos técnicos e participação da sociedade **(2)** e acrescente, de forma expressa, que deverá haver a preservação da vegetação de porte das áreas alagadiças em toda a APRN, **(3)** o Município, busque fazer gestões para elaboração do plano de manejo, bem como, delimitação, em conjunto, da área de amortecimento do Parque de Pituaçu; e que busque ainda fazer gestões, junto ao Estado, para o reconhecimento do Parque Metropolitano de Pituaçu, como Unidade de Conservação de Uso Sustentável.

**Considerando** que (a) o artigo 183 da minuta do PDDU dispõe sobre a Zona de Centralidade Linear Metropolitana, informando que detém características

multifuncionais, com atividades comerciais de prestação de serviço diversificada, instituições públicas e privadas de educação, saúde, cultura e lazer, (b) a Avenida Tamburugy, não se enquadra nesta configuração, estando inserida no entorno do Parque Ecológico do Parque Encantado, em área erma, praticamente sem edificações (exceto o Clube da Adelba e Polícia Ambiental), não enquadrando-se nesta configuração. (c) as normas permissivas para edificação nesta área, tornará vitoriosa todas as estratégias ilegais levada a efeito para implantação da via, que inclusive, no momento, está embargada por determinação de 3 embargos administrativos do IBAMA, sanções sucessivamente desrespeitadas.

**57) RECOMENDA**, o Ministério Público, que o Município de Salvador, através da Coordenação Geral e Técnica de atualização do PDDU, (1) que não estabeleça a Avenida Tamburugy como Zona de Centralidade Linear Metropolitana, visto que permanece embargada e não apresenta “características multifuncionais, com atividades comerciais e de prestação de serviços diversificadas, instituições públicas e privadas de educação, saúde, cultura, esporte e lazer, com atendimento metropolitano, municipal e para as áreas que atravessa, admitindo também o uso residencial multifamiliar” (art. 183, da minuta do PDDU). Ou seja, não apresenta tipificação fundamental para configurar-se como esta modalidade de centralidade linear, que somente encontra definição prevista na minuta para a Av. Luís Vianna Filho (Paralela). A comparação da Avenida Tamburugy com a Paralela chega a ser surreal. Além do fato de não ter vias marginais. **(2)** Que estude a viabilidade de transformação desta área em uma ZEIS em vazios, tipo 3;

**(3) Esclareça:**

a) Por que a Avenida Tamburugy está classificada como Zona de Centralidade Linear metropolitana, se a mesma não atende as características estabelecidas para tal classificação descrita no artigo 183?

**Considerando** que não está claro, no artigo 174, inciso III, o que se pretende exatamente com a área do setor militar, onde há 30 hectares, aproximadamente de Mata Atlântica preservada, porquanto há expressões dúbias. O conteúdo deste inciso não está claro!

**58) RECOMENDA**, o Ministério Público, que o Município de Salvador, através

da Coordenação Geral e Técnica de atualização do PDDU, (1) que deixe claro, no texto da minuta de Atualização do PDDU, no artigo 174, inciso III, que a área de Mata Atlântica no setor militar da Av. Luís Eduardo Magalhães será preservada, não permitindo qualquer tipo de edificação.

**(2) Esclareça:**

a) O que se pretende exatamente para a área do Setor Militar? Como será estabelecido o equilíbrio dos espaços edificados com os arborizados? Pretende-se implantar novas edificações?

b) Pretende-se estimular ainda mais o adensamento populacional ao longo da Avenida Luís Vianna Filho (Artigo 174, inciso VI)?

c) Pretende-se estruturar uma nova centralidade na interseção do eixo formado pelas Avenidas 29 de Março e Orlando Gomes, com a Avenida Paralela e a Linha 2 do metrô?

## **TÍTULO VI - RECOMENDAÇÕES SOBRE MOBILIDADE URBANA**

**Considerando** que **(a)** na minuta do PDDU há a menção ao Plano de Mobilidade Urbana, apenas uma única vez, no **Art. 210, I** do Capítulo de Mobilidade Urbana da Minuta do PDDU, como se tal importante Plano fosse restrito apenas ao Transporte Coletivo de Passageiros, quando a Política Nacional de Mobilidade Urbana, Lei nº 12.587/ 2012, estabelece:

“Art. 24. O Plano de Mobilidade Urbana é o instrumento de efetivação da Política Nacional de Mobilidade Urbana e deverá contemplar os princípios, os objetivos e as diretrizes desta Lei, bem como:

I - os serviços de transporte público coletivo;

II - a circulação viária;

III - as infraestruturas do sistema de mobilidade urbana;

IV - a acessibilidade para pessoas com deficiência e restrição de mobilidade;

V - a integração dos modos de transporte público e destes com os privados e os não motorizados;

VI - a operação e o disciplinamento do transporte de carga na infraestrutura viária;

VII - os polos geradores de viagens;

VIII - as áreas de estacionamentos públicos e privados, gratuitos ou onerosos;

IX - as áreas e horários de acesso e circulação restrita ou controlada;

X - os mecanismos e instrumentos de financiamento do transporte público coletivo e da infraestrutura de mobilidade urbana; e



XI - a sistemática de avaliação, revisão e atualização periódica do Plano de Mobilidade Urbana em prazo não superior a 10 (dez) anos.”

**Considerando** ainda que **(b)** a Minuta do PDDU, no Capítulo V, da Mobilidade Urbana, demonstra o desconhecer o conteúdo do Plano de Mobilidade Urbana porquanto compromete-se em elaborar mais 5 Planos, que já estão inseridos no Plano de Mobilidade. Vejamos:

- 1º. No Art. 204, Inciso I, “elaborar e implementar o **Plano Diretor do Sistema Viário**”; 2º;
- o Art.210, Inciso I, “elaborar e implementar o **Plano de Mobilidade Urbana de Salvador**”; 3º;
- No Art. 216, Inciso I, “elaborar o **Plano Diretor de Transporte de Cargas**”; 4º;
- No Art.217, Inciso I, “elaborar o **Plano de Estruturação do Transporte Dutoviário no Município**”;
- 5º. No Art. 221, Inciso VII, “elaborar e aplicar o **Plano de Monitoração do Tráfego no Município**”;

**Considerando ainda (c)** que os incisos III, IV e VII do artigo 211 da minuta do PDDU, preveem a implantação de importantes intervenções de mobilidade, sem apresentar os estudos técnicos que justificam a proposta, o que é completamente inaceitável, redação abaixo:

“III. implantar o sistema VLT em substituição ao trem de subúrbio vigente;”

“IV. implantar ramal de VLT Calçada/Itapagipe, até a Ribeira;”

“VII. implantar os sistemas de BRT - 3 linhas: Iguatemi / Lapa, Iguatemi / Terminal França e Pituba / Aeroporto;”

**Considerando** também que **(d)** o estudo técnico existente: “Viabilidade técnica, econômica, social, ambiental e jurídica para implantação de sistema de transporte ferroviário de passageiro de interesse regional – trem regional - Conceição de Feira-Salvador”, realizado pelo Ministério dos Transportes em 2013 através da Universidade Federal da Bahia, conclui pela viabilidade da permanência do trem do subúrbio;

**59) RECOMENDA** o Ministério Público, que o Município de Salvador, através da Coordenação Geral e Técnica de atualização do PDDU, **(1)** remova o inciso I do Art. 210 e insira no Capítulo de Mobilidade Urbana, da minuta do PDDU, uma Seção especial tratando das diretrizes específicas do Plano Municipal de Mobilidade Urbana de Salvador, observando o exemplo do PDE de São Paulo que, na Seção II - Do Plano Municipal de Mobilidade Urbana, apresenta o compromisso daquela

prefeitura na elaboração do seu Plano de Mobilidade Urbana, de acordo com as diretrizes e prazos da Política Nacional de Mobilidade Urbana, e lista, ainda, o conteúdo mínimo que o Plano deve ter;

**(2)** Insira na **Seção do Plano de Mobilidade**, anteriormente recomendada, os Planos mencionados nos artigos 204, 210, 216, 217 e 221, da minuta, como diretrizes para o Plano Municipal de Mobilidade Urbana;

**(3)** Remova, do artigo 211 da Minuta do PDDU, os projetos (III. implantar o sistema VLT em substituição ao trem de subúrbio vigente; IV. implantar ramal de VLT Calçada/Itapagipe, até a Ribeira; VII. implantar os sistemas de BRT - 3 linhas: Iguatemi / Lapa, Iguatemi / Terminal França e Pituba / Aeroporto;), a fim de que os mesmos possam ser inseridos no Plano Municipal de Mobilidade Urbana, já em fase de elaboração, mediante estudos técnicos que comprovem sua real necessidade, deixando que o modal seja escolhido, oportunamente, pelo Plano Municipal de Modalidade Urbana, onde, por certo, serão precedidos dos estudos técnicos que comprovem sua necessidade.

**Considerando** que no art. 135 da minuta do PDDU, está definindo como objetivo específico a promoção da densidade populacional, em áreas bastante adensadas, em termos populacionais, como Pau da Lima, Cajazeira e Cabula e prevê a ampliação de vias existentes e de ciclovias, e ainda o aumento da densidade demográfica das centralidades;

**60) RECOMENDA** o Ministério Público, que o Município de Salvador, através da Coordenação Geral e Técnica de atualização do PDDU, esclareça porque pretende adensar áreas já adensadas populacionalmente, (como Pau da Lima, Cajazeira e Cabula) e como pretende ampliar vias existentes e implantar ciclovias em áreas com ocupação social, nas quais faz-se necessário a desapropriação ou pagamento das benfeitorias, sendo necessário esclarecer se haverá previsão orçamentária e qual seria o valor estimado, já que guarda correlação direta com a viabilidade econômica da proposta.

**Considerando (a)** que a Seção IV, do Transporte Cicloviário, apresenta no Art. 207 as Diretrizes para este modo de transporte, e que tais devendo ser complementadas, ressaltando a necessidade de campanhas educativas, que

fomentem o respeito ao espaço do ciclista na via, por parte dos demais usuários desta, principalmente, os condutores de veículos motorizados; **(b)** que o artigo não menciona a necessidade de um Plano de Circulação de Bicicletas em toda a Cidade, que consolide este importante Sistema de Transporte numa Rede Cicloviária, dispondo de múltiplas soluções de infraestrutura (ciclovias, ciclorrotas e ciclofaixas) e de políticas (“*Bike and Ride*”, “*Bike Share*”) que assegurem o direito ao uso da bicicleta para atividades fins, como trabalho e estudo, e não apenas de lazer, como normalmente se impõe na Cidade; (c) a necessidade de estímulo ao uso seguro e responsável da bicicleta como veículo de transporte, não apenas de lazer, com desincentivo o uso do automóvel;

**61) RECOMENDA**, o Ministério Público, que o Município de Salvador, através da Coordenação Geral e Técnica de atualização do PDDU, **(1)** a inserção, nos anexos da Minuta do PDDU, do Mapa da Rede Cicloviária proposta para o Município; **(2)** Consigne, expressamente, como Diretriz para este importante Sistema de Transporte: segurança, sinalização, conectividade, continuidade nos deslocamentos; **(3)** promova o uso do sistema ciclo viário em grande escala na Cidade, incorporando-o efetivamente às estações e terminais de integração, mediante estratégias de “*Bike and Ride*”, “*Bike Share*” e bicicletários.

**Considerando** que os artigos 143, 206 e 218 da Minuta do PDDU, abaixo transcritos, tratam dos ascensores apenas sob dois aspectos: possibilidade de acesso das cumeadas às avenidas de vale para integrar o transporte coletivo e/ou de massa e ainda como estrutura fixa para servir de equipamento de conexão:

*“Art.143, inciso XVI. implantar ascensores de conexão das cumeadas com as avenidas de vale onde estão sendo implantados os grandes corredores de transporte, a exemplo da Av. Bonocô, Br. 324, Vasco da Gama, Av. Juracy Magalhães, Av. ACM, Av. Suburbana, Av. Gal Costa e Av. 29 de Março;”*

*“Art. 206, inciso X. consolidar o sistema Auxiliar Local de apoio ao acesso ao sistema de transporte coletivo, em regiões que não possam ser atendidas pelos sistemas Convencional e Complementar de transporte coletivo do município de Salvador, considerando a hipótese de equipamentos urbanos, motorizados ou não, como passeios, rampas e escadas especiais, ascensores verticais, escadas rolantes e teleféricos.”*

*“Art.218, São considerados equipamentos de conexão: inciso IV. ascensores, equipamentos tracionados por cabos, utilizados para o transporte de passageiros e mercadorias, que possibilitam o deslocamento no plano vertical ou inclinado, interligando locais de diferentes níveis altimétricos por meio de uma estrutura fixa;”*

**62) RECOMENDA**, o Ministério Público, que o Município de Salvador, através da Coordenação Geral e Técnica de atualização do PDDU, **(1)** corrija no texto da Minuta o conceito de Transporte Vertical (elevadores, planos inclinados, etc.) que não deve ser considerado apenas como um “equipamento de conexão” e sim como um subsistema fundamental e estratégico para a vida cotidiana do soteropolitano; **(2)** expansão da Rede Ciclovária, imprescindível para o funcionamento adequado da Rede Integrada, do favorecimento a microacessibilidade das viagens intrazonais, melhorando a conectividade dos bairros e conseqüentemente o acesso à Cidade.

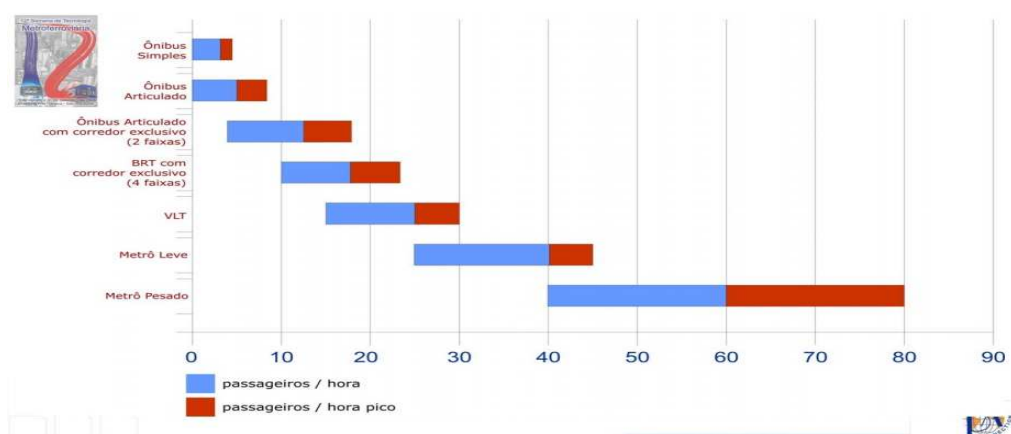
**Considerando (a)** que o Art. 210 da minuta do PDDU, no tópico VI, apresenta como diretriz para o transporte público: “reavaliar a política tarifária e a política de remuneração dos serviços públicos, operados pelo poder público ou por concessionários, consolidando a política de preços ao usuário final e aos métodos de rateio da arrecadação, garantindo a aplicação dos critérios de equidade”; e com esta redação não alcança o objetivo de obedecer o proposto na Lei de PNMU; (b) Que a proposta não inclui o princípio da **modicidade tarifária para o usuário do transporte coletivo**, importante diretriz da Política Nacional de Mobilidade Urbana\_ Lei nº 12.587/ 2012, Art. 8, tópico VI; (c) O relatório técnico **Tarifação e Financiamento do Transporte Público Urbano**, divulgado pelo IPEA em 2013, afirma que o transporte público compromete em média 13,5% da renda das famílias mais pobres, que residem em regiões metropolitanas. A pesquisa de Origem e Destino, da Região Metropolitana de Salvador (SEINFRA 2012), confirma este dado do IPEA, pois comprova que 44,3% das 4,6 milhões de viagens diárias realizadas em Salvador, têm como principal modo de transporte o transporte coletivo, e 32,8% das viagens/dia são realizadas em modos não motorizados, na sua grande maioria pela impossibilidade de pagamento da tarifa do transporte público.

**63) RECOMENDA**, o Ministério Público, que o Município de Salvador, através da Coordenação Geral e Técnica de atualização do PDDU, **(1)** esclareça, de forma objetiva, quais os parâmetros técnicos e políticos que serão implementados visando promover a equidade no transporte público, de forma a assegurar, aos cidadãos, o direito à cidade; **(2)** Insira, no Art. 210, VI, a modicidade tarifária, para a redução do custo do transporte público para o usuário final, que, atualmente, é o único a custear

as despesas do sistema de transporte coletivo de Salvador.

**Considerando** que o **Art. 211, Tópico VI** apresenta equívoco, quanto à hierarquização do Sistema de Transporte Público de Passageiros, ao incluir a implantação do Sistema de BRT, como Diretriz para o Sistema de Transporte de Alta Capacidade, quando a literatura de capacidades de transportes comprova que o BRT é um Transporte de Média Capacidade, conforme demonstrado no quadro seguinte:

Quadro 1. Capacidade de Transporte de Diferentes Modos



Fonte: AEAMESP

**64) RECOMENDA**, o Ministério Público, que o Município de Salvador, através da Coordenação Geral e Técnica de atualização do PDDU, transfira o inciso VI do **Art. 211** (alta capacidade) “implantar o Corredor Longitudinal Multimodal da Orla da Baía de Todos os Santos;” para o **Art. 212** (média capacidade);

**Considerando** a importância da Pesquisa Origem e Destino realizada em 2012, pelo Governo do Estado, que apresenta uma fotografia dos deslocamentos na cidade de Salvador, faz-se muito importante que na minuta do PDDU exista um mapa de demandas de viagem, apresentando a capacidade de atração e geração de viagens de cada região da cidade, o que pode ser facilmente extraído das Matrizes da referida Pesquisa OD, sendo, tal medida, essencial para, futuramente, se escolher o modal e conhecer a real necessidade ou não das intervenções apresentadas no artigo 211, quais sejam:

I. concluir a implantação da Linha 01 do Metrô, Lapa/Pirajá e sua expansão até o limite com o município de Simões Filho;

II. dar continuidade à construção da Linha 02 do Metrô, Lauro de Freitas / Acesso Norte;

III. implantar o sistema VLT em substituição ao trem de subúrbio vigente;

IV. implantar ramal de VLT Calçada/ Itapagipe, até a Ribeira;

V. implantar vias segregadas para a circulação do transporte coletivo nos corredores estruturais, compatibilizando-os com as demandas existentes e futuras;

VI. implantar o Corredor Longitudinal Multimodal da Orla da Baía de Todos os Santos;

VII. implantar os sistemas de BRT (3 linhas: Iguatemi / Lapa, Iguatemi / Terminal França e Pituba / Aeroporto);

VIII. promover medidas de eficiência física e operacional na integração multimodal nos equipamentos de conexão, destacando-se a necessidade de consolidação das áreas pagas para transbordo entre linhas com tarifa desembarcada, com dois tipos de terminais: (i) principais, nas integrações com o metrô, rodoviárias, polos logísticos e Terminal Lapa e (ii) "pontos verdes", nos demais pontos de integração entre linhas de BRT e VLT;

IX. considerar áreas para estacionamento de veículos do transporte individual e bicicletários, assim como áreas de embarque e desembarque de passageiros de automóveis;

X. concluir os Corredores Transversais interligando a Orla da Baía de Todos os Santos à Orla Atlântica;

XI. conceber as demais linhas BRT para operarem nos corredores transversais em construção e em principais corredores de demanda (Av. Orlando Gomes/ Av. 20 de Março/ Rodovia BA-528 e Av. Gal Costa); XII. fomentar a utilização de energias renováveis nos veículos que operem o sistema BRT.

**65) RECOMENDA** o Ministério Público, que o Município de Salvador, através da Coordenação Geral e Técnica de atualização do PDDU, insira, nos anexos desta Minuta, um Mapa de Demanda de Viagens, apresentando a capacidade de atração e geração de viagens que cada região da Cidade possui, dados facilmente extraídos das matrizes da pesquisa O/D SEINFRA/2012. Tal medida é imprescindível para esclarecer a escolha modal e a real necessidade (ou não) das intervenções apresentadas em cada item do no Art. 211.

**Considerando** que a Seção XI, do Capítulo de Mobilidade Urbana da Minuta do PDDU trata *da Articulação Institucional do Setor* e estabelece como diretrizes para o planejamento institucional do setor: “*articular Salvador com as administrações dos demais municípios da RMS e com a Administração Estadual para elaboração, de forma cooperativa, do Plano Metropolitano de Mobilidade*”, “*articular as administrações municipais da RMS*”, “*promover a criação da Câmara Metropolitana de Mobilidade, com função deliberativa, composta por representantes das comunidades, dos operadores e do Poder Público dos municípios que compõem a RMS, sob comando do Município-Sede*”; desconsiderando o dispositivo da Lei Complementar Nº 41, de junho de 2014, que tem por objeto a criação da Entidade Metropolitana da Região Metropolitana de Salvador e dispõe sobre sua estrutura de governança e sobre o sistema de planejamento metropolitano;

**66) RECOMENDA** o Ministério Público, que o Município de Salvador, através da Coordenação Geral e Técnica de atualização do PDDU, **(1)** altere o Art. 222 de modo que se adeque ao quanto estabelecido na Lei Complementar Estadual nº 41/2014.

**(2) Esclareça:**

a) Qual será o **modelo de gestão da Mobilidade Urbana** proposto para a cidade de Salvador

## **TÍTULO VII - RECOMENDAÇÕES SOBRE O ORDENAMENTO DOS RISCOS**

**Considerando (a)** que no Capítulo X, da Minuta do PDDU, foi abordado a Defesa Civil Municipal, nos arts. 116 e 117, verificando-se que foi repetido o teor dos artigos 121 e 122 do PDDU de 2008; (exceto o inciso X, que foi desdobrado, e suprimido o inciso XI). **(b)** que passaram-se sete anos desde o PDDU de 2008, e, neste período, foi promulgada a Lei de Política Nacional de Defesa Civil (Lei 12.608/2012), introduzindo profundas alterações, porquanto instituindo o Sistema Nacional de Proteção e Defesa Civil - SNPDEC, abrangendo as ações de prevenção, mitigação, preparação, resposta e recuperação, voltadas à Proteção e

Defesa Civil. Faz-se necessário, portanto, a readequação da Defesa Civil Municipal, prevista na Minuta do PDDU, para atender o seu novo e mais abrangente papel, porquanto impõe-se a integração no Sistema Nacional. Competindo ao Município, conforme assevera o art. 8º, da Lei Federal referida:

*“Art. 8º - (...)*

*I - executar a PNPDEC em âmbito local;*

*II - coordenar as ações do SINPDEC no âmbito local, em articulação com a União e os Estados;*

*III - incorporar as ações de proteção e defesa civil no planejamento municipal;*

*IV - identificar e mapear as áreas de risco de desastres;*

*V - promover a fiscalização das áreas de risco de desastre e vedar novas ocupações nessas áreas;*

*VI - declarar situação de emergência e estado de calamidade pública;*

*VII - vistoriar edificações e áreas de risco e promover, quando for o caso, a intervenção preventiva e a evacuação da população das áreas de alto risco ou das edificações vulneráveis;*

*VIII - organizar e administrar abrigos provisórios para assistência à população em situação de desastre, em condições adequadas de higiene e segurança;*

*IX - manter a população informada sobre áreas de risco e ocorrência de eventos extremos, bem como sobre protocolos de prevenção e alerta e sobre as ações emergenciais em circunstâncias de desastres;*

*X - mobilizar e capacitar os radioamadores para atuação na ocorrência de desastre;*

*XI - realizar regularmente exercícios simulados, conforme Plano de Contingência de Proteção e Defesa Civil;*

*XII - promover a coleta, a distribuição e o controle de suprimentos em situações de desastre;*

*XIII - proceder à avaliação de danos e prejuízos das áreas atingidas por desastres;*

*XIV - manter a União e o Estado informados sobre a ocorrência de desastres e as atividades de proteção civil no Município;*

*XV - estimular a participação de entidades privadas, associações de voluntários, clubes de serviços, organizações não governamentais e associações de classe e comunitárias nas ações do SINPDEC e promover o treinamento de associações de voluntários para atuação conjunta com as comunidades apoiadas; e*

*XVI - prover solução de moradia temporária às famílias atingidas por desastres.*

**(c)** O Município de Salvador encontra-se no cadastro nacional de municípios com áreas susceptíveis de ocorrência de deslizamentos de grande impacto, inundações e processos geológicos e hidrológicos correlatos, devendo também cumprir o quanto disposto no art. 3-A, § 2º:

*“§ 2º Os Municípios incluídos no cadastro deverão:*



*I - elaborar mapeamento contendo as áreas suscetíveis à ocorrência de deslizamentos de grande impacto, inundações bruscas ou processos geológicos ou hidrológicos correlatos;*

*II - elaborar Plano de Contingência de Proteção e Defesa Civil e instituir órgãos municipais de defesa civil, de acordo com os procedimentos estabelecidos pelo órgão central do Sistema Nacional de Proteção e Defesa Civil - SINPDEC;*

*III - elaborar plano de implantação de obras e serviços para a redução de riscos de desastre;*

*IV - criar mecanismos de controle e fiscalização para evitar a edificação em áreas suscetíveis à ocorrência de deslizamentos de grande impacto, inundações bruscas ou processos geológicos ou hidrológicos correlatos; e*

*V - elaborar carta geotécnica de aptidão à urbanização, estabelecendo diretrizes urbanísticas voltadas para a segurança dos novos parcelamentos do solo e para o aproveitamento de agregados para a construção civil.”*

**(d)** O Ministério Público observou que no art. 117, há algumas diretrizes correlacionadas com as que Recomendaremos, contudo, sem a mesma coerência, lógica e nomenclatura dada pela nova Legislação Federal;

**67) RECOMENDA**, o Ministério Público, que o Município de Salvador, através da Coordenação Geral e Técnica de atualização do PDDU, aproveite este momento histórico, sequencial às catástrofes, que vitimaram mais de duas dezenas de vidas humanas, e:

**67.1)** Reestruture a Defesa Civil no PDDU, tornando-a apta a atender o quanto disposto na Lei 12.608/2012 Política Nacional de Proteção e Defesa Civil, estabelecendo sua atribuição de executar, em nível local, as ações do Sistema Nacional de Proteção e Defesa Civil – SNPDC, para tanto, esclareça, dentre seus objetivos:

I - redução dos riscos geológicos e hidrológicos;

II - promoção da segurança e proteção permanente da população e do patrimônio, frente à ocorrência de diferentes tipos de desastres;

III - minimização de danos decorrentes de eventos geológicos e hidrológicos adversos.

**67.2)** E ainda, para consecução dos Objetivos supra, consigne com suas Diretrizes:

**a)** Proceder a reestruturação da Defesa Civil, de forma que este órgão tenha corpo técnico e estrutura compatível com a importância de sua atuação para garantir a vida e a segurança dos munícipes, dotando a **Defesa Civil com um** quadro de engenheiros e assistentes sociais e aumentando a diversificação funcional, com geólogos, geógrafos, meteorologistas, assessoria jurídica, contábil e técnico em edificações.

**(a.1)** - Criação de uma carreira de Defesa Civil, visando à manutenção do quadro de profissionais, e continuidade das ações do órgão, evitando-se a perda do conhecimento e as interrupções dessas ações que usualmente ocorrem quando das transições de Governo;

**b)** Transformação da Defesa Civil em uma autarquia ou uma Secretaria municipal independente, como já feito em inúmeros municípios do País;

**c)** Implantação dos Núcleos de Defesa Cíveis comunitários (NUDEC), com estímulo ao voluntariado, identificação das lideranças comunitárias, como já foi feito no passado pela Defesa Civil de Salvador;

**d)** Implantação de Núcleos Regionais de Defesa Civil, de forma a ter resposta mais pronta e próxima dos desastres, objetivando tempo hábil para o deslocamento do técnico da sede da Defesa Civil até o local de iminência de perigo;

**e)** Reestruturação do Conselho Municipal de Defesa Civil;

**f)** Reestruturação do Fundo Municipal de Defesa Civil, uma vez que é muito importante ter recursos disponíveis para uma pronta resposta;

**g)** Concessão do Poder de Polícia à Defesa Civil Municipal;

**h)** Transformação dos Agentes de Saúde e Epidemias do Programa PSS, também em agentes de Proteção da Defesa Civil.

**Considerando** a necessidade de fortalecimento das ações municipais para o enfrentamento das situações de risco, faz-se necessário que, na atualização do PDDU conste um Título **específico** com as diretrizes das áreas de risco, na forma levada a efeito pelo PDDU de São Paulo, no art. 298;

**68) RECOMENDA**, o Ministério Público, que o Município de Salvador, através da Coordenação Geral e Técnica de atualização do PDDU, insira, no Capítulo X da 1ª Minuta de Atualização do PDDU, ações prioritárias na área de risco, consignando as diretrizes que devem orientar os programas e ações

municipais, à exemplo do que foi feito no art. 298 do PDDU de São Paulo, à seguir transcrito:

*“Art. 298. Os programas, ações e investimentos, públicos e privados, nas áreas de risco devem ser orientados segundo as seguintes diretrizes:*

- I - priorizar alternativas mais eficazes e de menor impacto socioambiental;*
- II - priorizar ações de caráter preventivo;*
- III - prevenir a formação de novas áreas de risco, por meio de diretrizes de urbanização e edificação compatíveis com as potencialidades e restrições do meio físico;*
- IV - coibir o surgimento de ocupações urbanas nas áreas suscetíveis a desastres;*
- V - adotar instrumentos participativos em todo o ciclo de desenvolvimento dos programas e ações voltados à redução do risco;*
- VI - reduzir os níveis de risco de inundações, erosões e deslizamentos, por meio da implantação de intervenções estruturais nas áreas de risco existentes;*
- VII - proteger a população nas áreas de risco, mediante a preparação em caso de ocorrência de desastres;*
- VIII - prestar socorro imediato à população atingida por desastres;*
- IX - difundir informação sobre áreas de risco e ocorrência de eventos extremos;*
- X - priorizar as áreas de risco na Macroárea de Redução da Vulnerabilidade Urbana;*
- XI - articular as ações de redução de riscos com as demais ações e programas federais, estaduais e municipais, em particular habitação, drenagem e defesa civil;*
- XII - seguir os termos da legislação federal referente à proteção e defesa civil.”*

**Considerando (a)** o dever legal do Município de elaborar o Plano Municipal de Redução de Riscos, como parte integrante do o Sistema Nacional de Proteção e Defesa Civil, faz-se necessário que, na minuta do PDDU, seja inserido, no Capítulo X, o Título “Do Plano Municipal de Prevenção e Redução de Risco”; **(b)** Que Plano suprarreferido deve estar articulado com o Plano Municipal de Habitação e o Plano Municipal de Gestão Integrada de Resíduos Sólidos especialmente de Drenagem, com a missão de definir as ações e intervenções necessárias para implantação das obras estruturais de redução de risco e adoção de medidas de segurança e proteção, com a fixação de prioridades, prazos, estimativas de custos e recursos necessários, de forma a tender o art. 3-A, §2º, III, da Lei 12.608/2012; **(c)** o Plano deve ser encabeçado pela Defesa Civil Municipal, não tendo coerência intrínseca que este plano de prevenção e redução de risco seja um mero integrante do Plano Municipal de Meio Ambiente, conforme previsto nos arts. 35 e 36;

**69) RECOMENDA**, o Ministério Público, que o Município de Salvador, através da Coordenação Geral e Técnica de atualização do PDDU, insira, no Capítulo X da Minuta do PDDU, o Título “Do Plano Municipal de Prevenção e Redução de Risco”, o qual deve estar articulado com o Plano Municipal de Habitação e o Plano Municipal de Gestão Integrada de Resíduos Sólidos especialmente de Drenagem, com a missão de definir as ações e intervenções necessárias para implantação das obras estruturais de redução de risco e adoção de medidas de segurança e proteção, com a fixação de prioridades, prazos, estimativas de custos e recursos necessários, de forma a tender o art. 3-A, §2º, III, da Lei 12.608/2012, e que tal Plano deve ser encabeçado pela Defesa Civil Municipal;

## **TÍTULO VIII - RECOMENHAÇÕES GERAIS**

**Considerando (a)** que na Seção XII – Da Cota de Solidariedade, no Art. 313, que tem o seguinte teor “empreendimentos imobiliários com área construída computável superior a 20.000 m<sup>2</sup> (vinte mil metros quadrados) ficam obrigados a destinar 5% (dez por cento) da área construída computável para HIS, para atender famílias com renda até 3 (três) salários mínimos.”; **(b)** que a Cota de Solidariedade é importante para que o desenvolvimento de interesse social esteja integrado ao desenvolvimento imobiliário, em um raio de distância viável, rompendo a segregação espacial por renda, desenhando a cidade com pluralidade e misturas de renda, rompendo os guetos, seja de classe alta ou de classe baixa renda.

**70) RECOMENDA**, o Ministério Público, que o Município de Salvador, através da Coordenação Geral e Técnica de atualização do PDDU, corrija o dado dúbio existente no *caput* e demais parágrafos do Art. 313, de modo a manter a destinação de 10% (dez por cento) da área construída computável para HIS, e que o benefício de acréscimo previsto no §3º deste artigo, seja mantido 5% (cinco por cento) e não 10% (dez por cento). Visto que a justiça social não consiste em tratar de forma igual os desiguais, e sim, tratar de forma desigual os desiguais. Os ganhos do interesse privado não podem ser equiparados aos ganhos do interesse social.

**Considerando** que **(a)** a proposta de reestruturação do entorno do Dique do Tororó e da Arena Fonte Nova, foi rechaçada quando da ADIN nº 0303489-40.2012.8.05.0000, que julgou institucional a Lei 8.378/2012, em função da ausência de estudo técnico e participação da sociedade **(b)** que não foi apresentado para a coletividade soteropolitana os estudos técnicos que respaldam a vontade política de promover a reestruturação deste espaço, **(c)** havendo indicativos de que o Consórcio Fonte Nova, almeja construir um shopping center na localidade **(d)** que está previsto no artigo 300, inciso I, letra B, (OUC – 2), uma Operação Urbana Consorciada que integram diversos bairros dentre estes o Engenho Velho de Brotas, Fazenda Garcia, Barris, Tororó, Nazaré e Saúde, sendo relevante e necessário esclarecer a proposta pretendida.

**71) RECOMENDA**, o Ministério Público, que o Município de Salvador, através da Coordenação Geral e Técnica de atualização do PDDU, **(1)** visando evitar novas nulidades sejam apresentados os estudos técnicos que respaldam a intenção de:

*X. Promover a reestruturação da área do entorno do Dique de Tororó e da Arena Fonte Nova, incorporando Engenho Velho de Brotas, Fazenda Garcia, Barris, Tororó, Nazaré e Saúde, fazendo uso de instrumentos da política urbana previstos nesta lei;*

**(2) Esclareça:**

- a)** Quais os bairros populares da cidade alta que serão requalificados com a implantação de modernas áreas comerciais e de serviços em prédios de uso misto conforme previsto no art. 143, inciso XI?
- b)** Qual o critério utilizado para definir a escala desta operação urbana consorciada

**Considerando** que **(a)** no art. 139, inciso X, há proposta de aumento da densidade demográfica e a oferta habitacional do centro Camaragibe-Acesso Norte, (respeitando as áreas verdes), e **(b)** o Ministério Público encaminhou para o Município um estudo técnico, fruto de medida compensatória, quando da implantação do empreendimento Horto Bela Vista, que assevera a viabilidade de uma Operação Urbano Consorciada, para tal centralidade, **(c)** que o Município não precedeu a análise desta proposta, e/ou não divulgou no site do Salvador 500 ou encaminhou ofício *parquet*, com sua conclusão, **(d)** não elaborou nenhuma proposta urbanística alternativa clara, mais afirma, entretanto que pretende a expansão do

local **(e)** verificando ainda que o artigo 173, estabelece que o Retiro-Acesso Norte será uma nova centralidade, com espaço multifuncional, mediante a requalificação urbanística e a oferta de condições locacionais favoráveis à atividade econômica e também a uso residencial e ainda dispõe:

*II. Elaborar Plano Urbanístico que contemple os espaços vazios existentes, considerando a implantação da rede estrutural de transporte de passageiros de alta capacidade e a localização das estações Acesso Norte e Retiro, que deverão atrair um grande número de pessoas para a área;*

*III. Incentivar a modificação dos padrões de uso e ocupação do solo no local, ampliando o potencial construtivo dos terrenos, criando fachadas ativas, de modo a adequar o uso do espaço às facilidades de infraestrutura criadas pela implantação da rede estrutural de transporte;*

*IV. Melhorar as condições de acessibilidade, de circulação e estacionamento de veículos, qualificando os espaços para o usuário em geral, para os pedestres e pessoas com deficiência ou mobilidade reduzida, em especial.*

**Considerando ainda (e)** que a Minuta do PDDU tem como objetivo da Macroárea de Integração Metropolitana a:

*“X estimular a expansão do Centro Camaragibe à Estação Acesso Norte, aumentando a densidade demográfica e a oferta habitacional, respeitando as áreas verdes, otimizando a oferta de infraestrutura existente; renovando os padrões de uso e ocupação e fortalecendo a base econômica local;”.*

**72) RECOMENDA**, o Ministério Público, que o Município de Salvador, através da Coordenação Geral e Técnica de atualização do PDDU **(1)** apresente a análise técnica conclusiva, pertinente à rejeição ou acolhimento da proposta de implantação da Operação Urbana Consorciada, (OUC) do Centro Retiro Acesso Norte, encaminhada pelo Ministério Público.

## **2) Esclareça:**

a) Como é possível a “expansão do Centro Camaragibe à Estação Acesso Norte, aumentando a densidade demográfica e a oferta habitacional, respeitando as áreas verdes”, se são as áreas verdes os únicos espaços “vazios”

naquela área? Pretende-se modificar o uso e a ocupação do solo atual?

b) Por que o Município de Salvador não almeja apropriar-se da mais valia urbanística e do adicional construtivo de forma a captar recursos para as intervenções urbanísticas desta centralidade o que seria possível com a operação urbana consorciada?

c) Por que o Município cederá, para a iniciativa privada, os ganhos oriundos da reconfiguração urbanística do Retiro-Acesso Norte? Porque permitir o aumento do CAB e CAM nesta área, sem o retorno social que poderia ser obtido através da Operação Urbana Consorciada?

d) Quais serão os usos principais para os “espaços vazios existentes” mencionados no artigo 173 inciso II?

**Considerando** que, **(a)** na 1º Minuta do Projeto de Revisão do PDDU, foi listado, como objetivo da ZCMe-1/03 (Paralela), buscar, viabilizar a transformação do Parque de Exposições em um Centro de Exposição Feira e eventos moderno capaz de introduzir Salvador no calendário de eventos internacionais, **(b)** é fato público que o Governo do Estado, tem um projeto de criação, no local, do Parque da Musical Dorival Caymmi **(c)** cabe ao Município estabelecer restrições urbanísticas no entorno do Parque de Exposições, de forma a viabilizar o propósito referido **(d)** no entorno do Parque de Exposições, já há implantação de prédios residenciais, sem proteção acústica e sem um posicionamento adequado das torres, de forma a torna-se barreiras acústicas.

**73) RECOMENDA**, o Ministério Público, que o Município de Salvador, através da Coordenação Geral e Técnica de atualização do PDDU, adote restrições urbanísticas (tipologia da edificação, posicionamento, exigência de barreiras acústicas e material construtivo especial, com o fito de conter o ruído) na área do entorno do Parque de Exposições, alcançadas pelos ruídos dos eventos musicais, que acontecem sistematicamente nesse espaço, de forma a viabilizar o projeto de utilização como centro de eventos moderno.

## **2) Esclareça:**

a) Quais as soluções que o Município adotará para o entorno do Parque de Exposições, de modo a viabilizá-lo como um centro de eventos moderno?

b) Quais as soluções urbanísticas e arquitetônicas para mitigar os efeitos

da poluição sonora proveniente dos eventos, já que a área do entorno encontra-se, majoritariamente, ocupada pelo uso residencial?

**Considerando** que **(a)** relevância do Parque Tecnológico para a Cidade de Salvador, **(b)** que para tal área não houve nenhum disciplinamento mínimo, configurando um grave risco, até porque está inserida em Zona de Uso Especial, ZUE, que será objeto de planos diretos específicos, o que deixa o futuro, sem previsão ou planejamento, fato que se estende para todas as Zonas de Uso Especial previstas no art. 192. **(c)** inclusive, a área de Mata Atlântica situada na Av. Luís Viana Filho, na área do Exército Brasileiro, que também esta enquadrada como ZUE;

**74) RECOMENDA**, o Ministério Público, que o Município de Salvador, através da Coordenação Geral e Técnica de atualização do PDDU, (1) constar na minuta do PDDU, como diretriz da LOUOS, no artigo 185, estabelecer os planos diretores específicos das Zonas de Uso Especial ZUE, de modo a assegurar a devida participação popular no processo de decisão do uso, ocupação e finalidade das 12 áreas enquadradas como Zona de Uso Especial – ZUE, **(2)** pertinente, ao Parque Tecnológico, dada a sua importância para a Cidade, seja, de logo, no PDDU, estabelecido um disciplinamento mínimo, da mesma forma, quanto à área de Mata Atlântica do Exército Brasileiro, assegurando a preservação integral da área militar;

**Considerando** que **(a)** a diretriz XVII, do Art. 10 da Minuta de Atualização do PDDU almeja a compatibilização do ordenamento territorial de Salvador com os de Lauro de Freitas e Simões Filho sem, contudo, ter previsto alguma ação direta ou indireta que leve a esta articulação metropolitana; e, portanto, a minuta formulada mostra-se omissa quanto à necessária integração do Município de Salvador à sua Região Metropolitana **(b)** considerando que o Estatuto da Metrópole estabelece no art. 10, § 3º, a obrigatoriedade dos Municípios compatibilizarem seu Plano Diretor com o Plano de Desenvolvimento Urbano integrado da região Metropolitana de Salvador já que foi instituída mediante lei complementar Estadual a entidade Metropolitana **(c)** considerando que o Supremo Tribunal Federal já decidiu ao julgar ADIM da região metropolitana do Rio de Janeiro que a participação dos Municípios é compulsória, independentemente de autorização da Câmara dos Vereadores **(d)** que a Lei Estadual referida esta em vigor no que pese a existência de uma ADIM no STF.



**75) RECOMENDA**, o Ministério Público, que o Município de Salvador, através da Coordenação Geral e Técnica de atualização do PDDU, estabeleça, na minuta do PDDU, as ações que o Município adotará para promover a essencial integração metropolitana;

**2) Esclareça:**

- a) Como se pretende cumprir esta Diretriz, se nesta Minuta não consta nenhuma ação direta ou indireta que preveja ou estabeleça isto?
- b) Quais as medidas previstas na minuta do PDDU para promover a essencial integração metropolitana, pertinentes às questões de saneamento, meio ambiente e mobilidade urbana?

**Considerando** que a diretriz prevista no inciso XVIII do art. 10 estabelece como anseio do Município possibilitar o uso de espaços urbanos para atração de investimentos de atividade econômica, sem haver, contudo, em todo o restante da minuta, qualquer dispositivo que regule quais serão esses usos e onde serão permitidos;

**76) RECOMENDA**, o Ministério Público, que o Município de Salvador, através da Coordenação Geral e Técnica de atualização do PDDU, **(1)** esclareça como pretende utilizar o espaço público urbano com o fito de promover a atração de investimentos e expansão das atividades econômicas existentes, fortalecendo e modernizando a base econômica do Município.

**2) Esclareça:**

- a) Quais serão estes usos, e onde constam, nesta minuta?

**Considerando** que o art. 12, inciso XIV, determina que haverá incentivo à implantação de edifícios garagens e estacionamentos subterrâneos, juntos às estações do sistema de transporte de alta e média capacidade, e nas zonas de comércio, e de grande concentração de equipamento de lazer e cultura da cidade - o que nos parece uma medida positiva -; mas, em todo o restante da minuta, não se menciona quais serão estes incentivos;

**77) RECOMENDA**, o Ministério Público, que o Município de Salvador,

através da Coordenação Geral e Técnica de atualização do PDDU, mencione, no corpo da minuta do PDDU, quais serão os incentivos e como se darão os mesmos neste âmbito de fomento à implantação de edifícios garagens e estacionamentos subterrâneos;

**Considerando** que o inciso XV, art. 12, cria zonas econômicas especiais voltadas para o desenvolvimento de novos setores e centralidades específicas, revelando um conteúdo genérico, e que não encontra nenhuma ressonância no zoneamento delineado nesta minuta;

**78) RECOMENDA**, o Ministério Público, que o Município de Salvador, através da Coordenação Geral e Técnica de atualização do PDDU, especifique qual a delimitação e a qual a localização das zonas econômicas especiais, bem como delimite o conteúdo do dispositivo, já que, da forma como está, é demasiadamente genérico, não satisfazendo os anseios de segurança jurídica.

**2) Esclareça:**

a) Quais são as zonas econômicas e onde estão localizadas? Porque não há inclusão da zona econômica no zoneamento?

**Considerando** que o Art. 28 da minuta do PDDU trata de aspectos diretamente ligados às edificações, mas isto não é matéria afeta ao Plano Diretor (o qual deve se ater à política de desenvolvimento urbano do Município), e sim ao Código de Obras do Município (Lei nº 3.903/88) e/ou à Lei de Ordenamento do Uso e da Ocupação do Solo.

**79) RECOMENDA**, o Ministério Público, que o Município de Salvador, através da Coordenação Geral e Técnica de atualização do PDDU, **(1)** suprima o art. 28 da minuta do PDDU.

**2) Esclareça:**

a) como os incentivos serão definidos, e como incidirão?

**Considerando** que o artigo 32, inciso I, menciona a Zona de Exploração Mineral (ZEM) e a mesma já consta estabelecida dentre as zonas de uso do Art. 161,

o que gerou dúvidas quanto a possível configuração de um regime jurídico diferenciado;

**80) RECOMENDA**, o Ministério Público, que o Município de Salvador, através da Coordenação Geral e Técnica de atualização do PDDU, deixe claro qual será o regime jurídico da Zona de Exploração Mineral (ZEM), eliminando as dúvidas que sobre ele pairam.

**Considerando** que os Tribunais Superiores tem deliberado quanto a preveleça das restrições urbanísticas ambientais convencionais estabelecidas pelo loteador com a chancela do Município reconhecendo a sua natureza propter rem e verificando que o artigo 162 do artigo do PDDU vai no sentido contrário, ao estabelecer que o compactuando quando do estabelecimento do parcelamento do solo em termo de acordo e compromisso, não prevalece se ocorrer novo disciplinamento pela legislação urbanística municipal quando ao uso e ocupação do solo.

**81) RECOMENDA**, o Ministério Público, que o Município de Salvador, através da Coordenação Geral e Técnica de atualização do PDDU, proceda a revisão do artigo 162 da 1ª Minuta do Projeto de Lei de Revisão do PDDU, de forma que não destoe das decisões dos Tribunais Superiores, assegurando a permanência do regime jurídico convencionado, quando da implantação do parcelamento do solo, formalizado em Termo de Acordo e Compromisso sendo que este deverá, sobrepor-se a legislação urbanística municipal e apenas em caráter excepcional poderá incidir alterações.

**Considerando** que na 1º Minuta do Projeto de Revisão do PDDU consta diretrizes para revisão da Legislação de Uso e Ordenamento do Solo (LOUOS) do art. 195, e que o mesmo não deixa claro, o que exatamente ficará a critério do Executivo, sendo disciplinado por Decreto, nem quanto a definição legal de “assentamentos precários urbanizáveis”.

**82) RECOMENDA**, o Ministério Público, que o Município de Salvador, através da Coordenação Geral e Técnica de atualização do PDDU, que especifique

o que ficara a cargo do Executivo disciplinar mediante decreto das diretrizes especificadas no artigo 195 da 1º Minuta do Projeto de Revisão do PDDU bem como esclareça qual é o sentido jurídico pretendido com a expressão “assentamentos precários urbanizadas”.

**Considerando** a redação confusa e incompreensível do art. 10, XIII, a seguir transcrita:

*“XIII. dar continuidade às iniciativas de integração físico-funcional, de criação de novos modos e melhorias nos sistemas, viário e de transportes, considerados de forma combinada quanto à sua gestão e operação, como elementos Minuta da Revisão do PDDU de Salvador - versão 18 de setembro de 2015 11 estratégicos de passagem da estrutura urbana para patamares avançados de organização e funcionalidade;”*

**83) RECOMENDA**, o Ministério Público, que o Município de Salvador, através da Coordenação Geral e Técnica de atualização do PDDU, reescreva o dispositivo em comento de forma clara e precisa.

**Considerando** que o artigo 365. dispõe:

*“Os expedientes administrativos protocolados anteriormente à data de entrada em vigor desta Lei, referentes a solicitações de alvarás de construção para empreendimentos e licenciamento de atividades, assim como os de solicitação de utilização dos instrumentos da Outorga Onerosa do Direito de Construir e da TRANSCON, serão analisados segundo as leis vigentes à época do seu protocolamento”.*

Ocorre que esse disposto contraria o ordenamento jurídico pátrio no que concerne a aplicação da lei no tempo, devendo ser utilizado a Lei vigente na data da conspeção na licença urbanística e do certificado de outorga onerosa ou TRANCON.

**84) RECOMENDA**, o Ministério Público, que o Município de Salvador, através da Coordenação Geral e Técnica de atualização do PDDU, que seja obedecido o ordenamento jurídico pátrio, utilizando a Lei Municipal vigente na data da expedição do alvará de licença edilícia e do certificado de coeficiente construtivo seja TRANSCON ou outorga onerosa, e que tal procedimento seja adotado em todos os demais processos administrativos da SUCOM que devem ser pautados pela Lei

vigente e não pela lei existente na data do protocolo, mesmo que isso implique em refeitura do trabalho anteriormente realizado.

Fixa-se o prazo de 10 (dez) dias para resposta de acatamento a esta Recomendação ou para apresentação de justificativas fundamentadas para o seu não atendimento, que ora são requisitadas na forma da lei, devendo as informações pertinentes ser encaminhadas à Promotoria de Justiça de Urbanismo e Habitação.

Atenciosamente,

Salvador, 26 de outubro de 2015.

**HORTENSIA GOMES PINHO**

Promotora de Justiça