



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

Compareceram os Senhores vereadores ALADILCE SOUZA, ARNANDO LESSA, CÁTIA RODRIGUES, CLAUDIO TINOCO, GERALDO JÚNIOR, HILTON COELHO, LÉO PRATES e ORLANDO PALHINHA. Às 8h30, o cerimonialista dirigiu-se aos presentes no auditório do Centro de Cultura da CMS para anunciar o início da segunda audiência pública para discutir o Projeto de Lei n. 190/2016, que cria a nova LOUOS, tendo como tema os Títulos IV e V do Projeto em questão, respectivamente, “Parcelamento e Urbanização do Solo” e “Ocupação do Solo”. Em seguida, convidou para compor a Mesa os senhores: vereadores Claudio Tinoco, presidente da Comissão de Finanças, Orçamento e Fiscalização e presidente da tramitação conjunta do Projeto da LOUOS, e Léo Prates, presidente da Comissão de Constituição, Justiça e Redação Final; Juliana Paes, urbanista da Secretaria Municipal de Urbanismo (SUCOM); e Lídia Santana, coordenadora da Comissão Técnica da LOUOS. **Considerações iniciais:** o senhor presidente saudou a todos e mencionou os temas a serem discutidos, bem como o horário e o roteiro da audiência, lembrando o tempo de fala de três minutos para os inscritos e a possibilidade de reinscrição para um novo bloco de debates. O edil Léo Prates destacou a atuação do presidente da Casa no fortalecimento dos processos legislativos, e também a inovação de haver um corpo técnico assessorado o processo, e lembrou a defasagem da atual LOUOS. Considerou os temas desta audiência os mais sensíveis, sobretudo a questão da verticalização, afirmando haver tempo para escolher o tipo de verticalização desejado para a Cidade. O senhor presidente perguntou se havia algum membro do Conselho da Cidade presente, sendo constatado não haver. Ressaltou a importância da Comissão Técnica para o assessoramento da Comissão colegiada e informou as datas das próximas audiências públicas para discussão de conteúdo (18 e 21 de julho) e para resposta aos cidadãos (26 de julho). Lembrou que a participação também podia ser via *internet* e registrou reunião com os vereadores para apresentação do Projeto, antes das discussões públicas. **Exposição:** a senhora Juliana Paes afirmou ser necessário atualizar a LOUOS e lembrou que ela deve ser um reatamento do novo Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano (PDDU). Concordou quanto à importância dos Títulos em

discussão e, com o apoio de *slides*, iniciou sua apresentação. Lembrou que os parâmetros de zonas de uso, antes constantes no PDDU, foram trazidos para a LOUOS. Apresentou a estrutura do Projeto de Lei, destacando os Quadros e Mapas relacionados ao tema. Ressaltou que Salvador não tem limite de gabarito e que o Projeto está trazendo parâmetros para restringir e não, flexibilizar. Apresentou as modalidades de parcelamento do solo e seus parâmetros, e chamou a atenção para a novidade da definição de frente máxima e área máxima do lote, destacando que a intenção é valorizar o pedestre, com a modificação do padrão de longas distâncias para caminhar. Apresentou outras inovações, como a exigência de destinação de áreas para comércio e serviços nas urbanizações integradas de interesse social, de modo que as pessoas pudessem resolver suas demandas na própria região em que residem e, também, criando postos de trabalho. Expôs os parâmetros a serem aplicados nas edificações em cada lote, asseverando que não devem ser analisados isoladamente, e conceituou o coeficiente de aproveitamento, relacionando-o ao valor do terreno e informando que ele permite verificar o cumprimento da função social. Explicou que os recuos, os quais conceituou, variam segundo a edificação, e também que, na Orla as exigências são mais restritivas que em outras áreas. Destacou a impossibilidade de prédios “colados” a outros na área de borda, para evitar a formação de “paredões”. Explicou, entre outros, os conceitos de Índice de Ocupação (IO), no qual a área de garagem é contabilizada, e Gabarito de Altura Máxima (GAB), informando que atualmente não há restrição de altura máxima, e que na Orla atlântica as edificações teriam alturas restritas. Lembrou as críticas em relação à Orla nas audiências do PDDU, que a apontaram como uma das piores do Nordeste, e ressaltou que Salvador possui Orlas com características distintas, e explicou que o PDDU definiu o não-sombreamento nas praias, o que faz a LOUOS estabelecer que, quanto maior a proximidade com a praia, menor será a altura da edificação. Mencionou estudo de sombreamento a ser feito e demonstrou, com *slides*, simulações de como o sombreamento atingiria a Orla nos solstícios de verão e de inverno, sendo inexistente naquele e possível neste. Comentou sobre a Quota Parte Máxima de Terreno por Unidade (QTH) e a intenção de induzir que pessoas morem próximas a acessos a meios de transportes, como o Metrô, e também sobre a Quota Máxima de Garagem (QG) e a novidade de se computarem as vagas. Explicou sobre: faixa ativa e os incentivos a ela; fruição pública e seu resgate; limite de vedação do terreno e permeabilidade visual, contribuindo para maior integração entre espaço público e privado; e ocupação incentivada ou condicionada e a promoção de equipamentos públicos. Afirmou que o Projeto isentaria o Centro Antigo da cobrança de potencial

construtivo, caso o Coeficiente de Aproveitamento Básico (CAB) fosse ultrapassado, e que não estava aumentando densidades nem potenciais construtivos na Cidade, mas, inserindo mais condições. O senhor presidente informou ter havido solicitação para que fossem traduzidos os termos técnicos e disse que os primeiros Quadros do Projeto trazem conceitos importantes. Abertas as inscrições, teve a palavra a senhora Maria Vitória, que solicitou maiores esclarecimentos sobre a área interna em Patamares. A senhora Taís Mendonça solicitou os estudos de projeção de adensamento e impactos no escoamento de água e esgoto e também no trânsito. Informou que o CAB no Centro subiu e que lá não há necessidade de verticalização, já que há muitos imóveis desocupados. A senhora Jéssica Oliveira, psicóloga e moradora de Cajazeiras, declarou-se preocupada com as habitações sociais construídas na região, com licenciamentos ambientais que considerou duvidosos. Informou problemas com um empreendimento específico e a preocupação com a construção do Hospital Municipal nas margens dos rios Joanes e Ipitanga, uma área de proteção. Também manifestou preocupação com a questão da segregação, lembrando que as habitações sociais são construídas em áreas distantes, e com a fiscalização sobre ambas as situações, considerando os órgãos de controle omissos, e indagando se a intenção era acentuar a desigualdade social. O vereador Hilton Coelho disse ser apaixonado pela Cidade e ter ficado triste com a apresentação, por nela não ver sua Cidade. Afirmou que o Centro Histórico tem 1.500 imóveis servindo à especulação ou subutilizados e que nada era feito para que famílias ocupassem a região, e que o Pelourinho não se resume a arquitetura, e criticou o trabalho de ocupação empresarial. Criticou ainda a proposta de estímulo à urbanização na Orla Atlântica e o parâmetro do horário para sombreamento nas praias. Afirmou que a região da Paralela é “as costas da Orla” e último resquício de Mata Atlântica e externou sua preocupação com a questão ambiental na Cidade. Observou que não estavam lembrando as Operações Urbanas Consorciadas (OUCs), definidas no PDDU, que afirmou serem territórios de exceção para atuação da iniciativa privada, e concluiu criticando o Projeto pela caracterização “despersonalizada” da Cidade. O vereador Léo Prates disse que: a Cidade e as preocupações a ela relativas são de todos; o direito de propriedade é consagrado constitucional e legalmente, não sofrendo alterações pela LOUOS; não entendia como se poderia ser contra um hospital. A senhora Juliana Paes explicou que, para o canteiro central em Patamares e Pituaçu, o plano de requalificação se obteria por concurso da Prefeitura, com participação do Instituto de Arquitetos do Brasil (IAB). Explicou que a LOUOS vigente não previa o trânsito atual e permitiu construções com impactos nele.

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

considerou que a técnica da Prefeitura não fora didática nos pontos de discordâncias apresentados e cobrou um estudo de sombreamento melhor, e maiores explicações sobre variação de gabarito. Destacou a identidade da Cidade e perguntou se houve estudo de impacto na paisagem, e apontou a situação dos casarões do Centro Histórico. Afirmou não haver política de mobilidade e não ser possível abdicar do carro, por não haver transporte público de qualidade. O senhor Henrique Barreiros afirmou que o texto da LOUOS não surgiu do PDDU, uma vez que, antes mesmo de terem sido aprovadas as emendas, já havia definição de Orla na LOUOS. Apontou que as praias da cidade são diferentes e necessitam de gabaritos especiais, e disse que a Região Metropolitana era ignorada. Afirmou que a LOUOS se preocupa apenas com a construção civil, e não, com o lado humano da Cidade, e defendeu que se levasse a economia para os diversos bairros, e se incentivasse a preservação da cultura imaterial dos bairros do Centro Histórico. Cobrou planos urbanísticos para essa área, de forma a dar segurança jurídica para os investidores. A senhora Kátia Silveira indagou sobre as áreas predominantemente residenciais, com relação ao fluxo comercial e os critérios aplicáveis. Disse que ela e outros não eram contra o hospital, e sim, o local para ele escolhido. A senhora Juliana Paes explicou que empreendimentos na Borda Litorânea dependiam de estudo de sombreamento e que cada local teria uma altura máxima. Explicou ainda a flexibilização no gabarito, de 50%, como estímulo a novas construções em lugar de construções deterioradas, sob limites como o de 75 metros na Orla. Disse não haver estudo de paisagem e que a meta era melhorar a Orla, em parte degradada, e, rebatendo críticas, pediu sugestões de outros modelos. Rechaçou a ideia de que a LOUOS é voltada à construção de prédios e observou que ela cria parâmetros de ocupação para as Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS). Explicou que o PDDU extinguiu as zonas uniresidenciais para desfazer privilégios, e que as ainda existentes manterão seus índices de densidade, havendo regras para o ingresso compatível de outros usos. A vereadora Aladilce Souza registrou a posição da bancada de Oposição, contrária a metodologia das audiências públicas, tanto do PDDU quanto da LOUOS. Informou pedido para postergação das audiências, em razão do recesso parlamentar, e ressaltou a importância da discussão com a presença de todos os edis. Declarou não haver previsão regimental para a tramitação do Projeto em uma Comissão Conjunta e questionou, sobre a apreciação das emendas, se seria como no PDDU, por apenas um vereador. Afirmou não haver debate, mas, apenas defesa de posição por parte da técnica da Prefeitura, e defendeu mais tempo para apresentação de propostas e estudos técnicos de cada área e cada tema. A

senhora Eliana Sallenare opinou que o modelo de audiência não atinge a maioria da população e também indagou sobre impacto de paisagem. Mencionou bairros com situação caótica de trânsito, indagando se havia estudo sobre isso, e questionou a regulamentação de áreas verdes, mencionando a invasão das dunas do Jardim Armação. O senhor Edilberto Vasconcelos ressaltou a beleza das praias contrastando com a feiura da Orla da Cidade, e também a importância dos parques, expressando preocupação com o do Vale Encantado, e sua iminente invasão pela Via Atlântica. O senhor José Luiz criticou o modelo de audiência, considerando que o povo não era ouvido, e comentou as questões de drenagem e ventilação relacionadas à construção de prédios, receando que surgissem problemas como os de outras cidades e indagando qual o incremento financeiro que as construções traziam à Cidade. O senhor Joaquim Laranjeiras lamentou que, na discussão do PDDU, não tivesse sido realizada discussão específica sobre pessoas com deficiência prometida pela respectiva Comissão da Casa, e disse não ver a questão exposta na LOUOS. O senhor Gustavo Guimarães cobrou acessibilidade e maior consideração ao aspecto humano e ambiental de Salvador, e sugeriu o uso da tecnologia para uma visão tridimensional da Cidade. Considerou as audiências muito retóricas, e questionou se as propostas apresentadas na audiência seriam mesmo consideradas. Apontou a descaracterização de áreas de preservação ambiental e informou haver muitos animais em Patamares, como o jacaré, ameaçados de desaparecer. Opinou que gabarito barraria o sol nas praias a partir das 15h. O senhor Eloi Lourenço considerou o futuro da Cidade ameaçado, e disse que os projetos prejudiciais à Cidade passaram pela CMS. Defendeu o Vale Encantado, afirmando que um dano ao local traria prejuízo a toda a Cidade. A senhora Juliana Paes disse que a tecnologia sugerida já havia sido usada e foi criticada, e que a noção de paisagem considerava a incidência solar. O senhor Carl Hauenschild entregou uma perspectiva ilustrada das edificações na Orla, e a senhora Juliana Paes e o senhor presidente disseram não poder examinar o documento na ocasião, havendo este ressaltado que as propostas não se restringiam ao âmbito da audiência. A senhora Juliana Paes informou a criação de limites oficiais entre os bairros e explicou sobre o Parque Urbano e sua importância para as áreas naturais. Explicou ainda que: o Vale Encantado é área pública; a iniciativa da Via Atlântica não era do Executivo, advindo de emendas de vereadores; era via expressa, sem usos lindeiros; não passaria pela área do Vale Encantado. Citou trechos da LOUOS sobre acessibilidade, com inovações baseadas na legislação a respeito, e disse já haver sombreamento em alguns trechos da Orla. e que a questão é tratada no *Plano Salvador 500*. Foi lida a Ata da audiência pública anterior,

realizada em 7 de julho de 2016. **Considerações finais:** o senhor presidente orientou que os inscritos que não puderam falar pelo esgotamento do tempo encaminhassem suas ideias às Comissões, às quais agradeceu, e refutou a fala do senhor Elói Lourenço, afirmando que a Casa se respeita, tendo abrigado de Cosme de Farias ao atual governador Rui Costa. Nada mais havendo, foi encerrada a audiência, e nós, Cyro Serpa, Fernanda Fontainha, Íris Dourado e Rodrigo Dias, que secretariamos, lavramos esta Ata, que será assinada pelo presidente da Casa e pelos presidentes da Comissão de Constituição, Justiça e Redação Final; Comissão de Planejamento Urbano e Meio Ambiente; Comissão de Finanças, Orçamento e Fiscalização; e Comissão Especial da LOUOS.

ATA SUJEITA A REVISÃO.

---

Presidente da Câmara Municipal de Salvador

---

Presidente da Comissão de Constituição, Justiça e Redação Final

---

Presidente da Comissão de Planejamento Urbano e Meio Ambiente

---

Presidente da Comissão de Finanças, Orçamento e Fiscalização

---

Presidente da Comissão Especial da LOUOS