



ATA DA 3ª AUDIÊNCIA PÚBLICA SOBRE A LEI DE ORDENAMENTO DO USO E DA OCUPAÇÃO DO SOLO (LOUOS), REALIZADA PELA CÂMARA MUNICIPAL DE SALVADOR (CMS) NO DIA 18 DE JULHO DE 2016.

Compareceram os Senhores vereadores ALBERTO BRAGA, ARNANDO LESSA, CLAUDIO TINOCO, GERALDO JÚNIOR, JOCEVAL RODRIGUES, LÉO PRATES, ORLANDO PALHINHA, SÍLVIO HUMBERTO e VÂNIA GALVÃO. Às 8h40, o senhor presidente, vereador Claudio Tinoco, saudou a todos e anunciou o início da terceira audiência pública para discutir o Projeto de Lei n. 190/2016, que cria a nova LOUOS, tendo como tema o Título VI do Projeto em questão, “Uso do Solo”. Em seguida, anunciou a presença, à Mesa, do vereador Léo Prates, presidente da Comissão de Constituição, Justiça e Redação Final, e relator do Projeto, e convidou, para também compor a Mesa, a senhora Juliana Paes, urbanista da Secretaria Municipal de Urbanismo (SUCOM); a senhora Lídia Santana, coordenadora da Comissão Técnica da LOUOS; e o senhor Mário Marcelino, membro dessa Comissão. **Considerações iniciais:** O senhor presidente explicou que o presidente Paulo Câmara representava a Casa em outro compromisso e lembrou que a participação do cidadão também poderia se dar através do *site* da CMS. Destacou a importância de se atualizar a legislação de 32 anos e de o Projeto tramitar conjuntamente nas Comissões, para ampliar o debate e dar celeridade ao processo. Explicou o procedimento quanto às falas e o prazo para emendas, até 22 de julho, acordado pelo Colégio de Líderes. O vereador Léo Prates disse que o processo de definição dos novos parâmetros urbanísticos para Salvador começou havia oito meses, com a discussão do Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano (PDDU). Mencionou o momento de crise como fator para a flexibilização das regras sobre atividade econômica, sobretudo o pequeno comércio, afirmando que seria uma revolução da LOUOS, pela empregabilidade e estímulo ao empreendedorismo familiar. Recordou-se da atuação, na CMS, da Comissão Especial sobre o empreendedorismo e pediu que representantes do setor produtivo viessem à próxima audiência pública, que trataria de processos burocráticos da SUCOM que são alvo de queixas. Afirmou que, na construção do Relatório, todos contribuem de alguma forma, e que ele seria apresentado de maneira pública e transparente, como no PDDU. **Exposição:** A Senhora Juliana Paes comentou sobre os debates, nos últimos dois anos, sobre o plano *Salvador 500*, que culminou no

PDDU e na LOUOS, atendendo à necessidade de uma legislação urbanística atualizada para a Cidade, que reconheça sua transformação ao longo dos anos e garanta seu desenvolvimento sob os preceitos do PDDU. Explicou que a LOUOS segue a diretriz do desenvolvimento urbano estabelecido no macrozoneamento do PDDU. Disse que essa Lei orientaria o parcelamento do solo e a implantação de atividades e empreendimentos no Município, delimitando as diferentes zonas de uso e áreas especiais, e apresentou uma síntese de como está estruturado o Projeto de Lei, salientando que sua parte densa é a que trata das atividades econômicas, mencionadas pelo vereador Léo Prates. Expôs e explicou Quadros e Mapas, considerando que formavam uma Lei simplificada e objetiva. Expôs a classificação dos usos do solo e seus impactos, e explicou o uso misto como a ocorrência concomitante de duas ou mais categorias ou subcategorias de uso distintas em um mesmo terreno ou edificação, e sobre os três tipos de uso residencial e suas subcategorias. Considerou os usos permitidos por zonas um ponto-chave no Projeto e informou inovações como a flexibilização, por decreto do Executivo, de normas de parcelamento, uso e ocupação do solo para a criação de Empreendimento de Habitação de Interesse Social (EHIS) e Empreendimento de Habitação de Mercado Popular (EHMP). Também explicou sobre os usos não-residencial (nR) e industrial (ID). Explicou os parâmetros de incomodidade exigíveis para determinadas atividades, dizendo que foram colhidos das normas oficiais da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), à exceção dos parâmetros de ruído, já previstos em Lei municipal acolhida pela LOUOS. Disse que a revisão da lei de hierarquia viária, que a Lei Orgânica do Município (LOM) recomenda ser feita a cada dois anos, reuniu na LOUOS tudo o que havia com base em lei e decretos, o que facilitaria o manejo normativo. Explicou os usos incentivados, relacionados a alcançar objetivos, diretrizes e estratégias do PDDU, e deu os exemplos do edifício-garagem, com 75% da área construída não-computável no coeficiente de aproveitamento, e atividades de fomento ao turismo na Zona de Interesse Turístico (ZIT). A vereadora Vânia Galvão pediu ao senhor presidente a entrada de cartazes no auditório, explicando que não continham agressão, tendo o senhor presidente dito que qualquer participante poderia se manifestar através de sua fala e por escrito, conforme Regimento das audiências. A vereadora Vânia Galvão discordou, observando inexistir proibição de cartazes, e considerou haver cerceamento de manifestação. O senhor presidente respondeu que a Mesa tinha autonomia para definir a questão e indagou se havia algum membro do Conselho Municipal de Salvador presente. Manifestações da Plenária criticaram a atitude do presidente, alegando o descumprimento do art. 5º da Constituição

Federal, e pediram que o indeferimento do pedido fosse registrado. O senhor presidente lembrou que a audiência pública é participativa; afirmou que todos teriam vez a se manifestar, em consonância com a liberdade constitucional; e declarou que o *foyer* do Centro de Cultura estaria aberto para receber, democraticamente, faixas e cartazes. Uma cidadã considerou que a recusa aos cartazes se devia a eles veicularem a situação do Vale Encantado e lembrou que, nas audiências do PDDU, cartazes foram permitidos. A senhora Lídia Santana, citando o urbanista Christopher Alexander, disse que “a cidade não é uma árvore” e pode ser arrumada como um arranjo ao espaço. Defendeu a instalação de equipamentos, comércio e serviços para se reduzirem os grandes deslocamentos e se ter uma melhor qualidade de vida, observando que, nesse sentido, o Projeto trazia muitos usos, inclusive em vias locais, e ressaltando que isso não poderia comprometer a qualidade de vida, dando o exemplo de uma serralheria ao lado de uma escola de música. Ressaltou que o servidor público deve ater-se à lei ao analisar uma solicitação de licenciamento de empreendimento ou atividade, não tendo discricionariedade. Comentou sobre a Urbanização Integrada, explicando que existe em vias oficiais públicas e não pode ocorrer em áreas privadas. Após abertas inscrições para fala, o senhor Edilberto Vasconcelos, representante de associação de moradores da região do Vale Encantado, manifestou-se: pedindo a correção da poligonal do Parque de mesmo nome; contra a passagem da Via Atlântica pelo meio do Parque; e contra a classificação da região do Parque, que permitia a construção de “tudo”. Registrou sua frustração com as definições sobre o Parque do Vale Encantado, ressaltando a condução do PDDU com seriedade, e defendeu reparos com relação ao Parque, afirmando que o proposto para a área acabaria com o que lá havia. Fez outras considerações e pediu: que fossem incluídas, no Vale Encantado, as áreas verdes remanescentes do Alphaville; que fossem suprimidos os artigos do PDDU que tratam sobre a Via Atlântica; e que fossem mantidos os condomínios fechados da região para uso exclusivamente unirresidencial, sem mudança da densidade. O senhor Marcelo Menezes propôs que fosse alterado o Quadro 12 do Projeto, retornando ao apresentado antes de 19 de junho, afirmando que esse estava de acordo com legislação federal; e propôs a exclusão do parágrafo 6º do art. 149, criticando a proibição de que o Executivo estabelecesse convênio para o controle dos parâmetros relativos à emissão de ruídos. O senhor Gustavo Guimarães comentou sobre vídeo seu disponível na internet, denominado “Salvador com Sombra”, e informou os horários do dia que a Sociedade Brasileira de Dermatologia considera saudáveis para a prática de atividades físicas ao sol, registrando que Salvador tem sombra. Considerou que canalizar

esgoto para o rio mais próximo não é saneamento básico, mas, crime ambiental, e um atentado à saúde pública, e deu o exemplo do Rio Trobogy. A senhora Juliana Paes, sobre a poligonal do Parque, disse que o PDDU traz o conceito de parque urbano, como área pública extensa dotada de atributos naturais ou entronizados significativos para a qualidade do meio ambiente urbano. Explicou que apenas parte do Vale Encantado foi assim enquadrada porque esse conceito envolve áreas tidas como públicas, ficando as áreas remanescentes como de domínio privado. Conceituou as Áreas de Proteção de Recursos Naturais (APRNs) e distinguiu o que deve ser destinado à conservação. Sobre a Via Atlântica, disse que o traçado no Mapa é conceitual e que existiria um projeto executivo para sua realização, que deveria respeitar o traçado do Parque, segundo a lei. Sobre o uso exclusivamente residencial, lembrou que o PDDU já fora aprovado, e com intenso debate a esse respeito. Explicou a diferença entre uniresidencial e predominantemente residencial, afirmando que a nova classificação visava a tornar a Cidade mais descentralizada, e os bairros, mais autossustentáveis. Sobre manter ou não o Quadro 12, disse que a CMS avaliaria a questão, bem como a exclusão do parágrafo 6º do art. 149, sobre a qual disse concordar. Quanto ao gabarito, respondeu que ele já fora discutido e que o PDDU estabeleceu as regras. Quanto ao saneamento, comentou que, na construção da Cidade, muito do que se fez não seguiu a lei, e opinou que as concessionárias de serviços públicos avaliassem a possibilidade de prestar os serviços de esgotamento. Ressaltou que a cidade se constrói com base no que já existe, mas, também, em função das necessidades, pois transformações acontecem, e as políticas setoriais deveriam se adequar a tanto. O senhor Marcos Mendes criticou o que considerou falta de democracia e comentou sobre intervenções antrópicas com repercussões sócio-ambientais negativas, destacando a irresponsabilidade na concessão de licenças e na fiscalização. Pediu à senhora Juliana Paes discussão sobre o traçado para Pituvaçu e Vale Encantado, de onde os animais fugiam. Ressalvando a importância do Hospital Municipal, criticou a escolha das margens do Rio Joanes para a sua instalação, pedindo alternativa, e denunciou a presença de draga no Vale Encantado, dizendo que o equipamento pertencia a empresa do primo do vereador Léo Prates. O senhor presidente refutou a alegada falta de democracia e explicou haver critérios restritivos aos materiais usados nos cartazes, e zelo pela visibilidade dos participantes da audiência. O vereador Léo Prates explicou ter havido estudo sobre a poligonal em Pituvaçu e intervenção do Ministério Público (MP) na questão. Lamentou que sua família fosse atacada; afirmou que a intervenção apontada era da Empresa Baiana de Águas e Saneamento (Embasa); e disse que toda denúncia

fundamentada sobre os 39 parques criados pelo PDDU seria apurada pela Prefeitura. O senhor Marcos Mendes pediu a palavra para dizer que não tentara ofender a família do edil. A senhora Marcele do Vale exaltou a liberdade de expressão como conquista pós-Ditadura e disse ver seu cerceamento quanto aos cartazes. Considerou o modelo de cidade discutido desconforme ao art. 225 da Constituição (sobre o meio ambiente), e mencionou estudo do MP que, há dez anos, previu a regeneração da mata atlântica. Observou haver nascentes no Vale Encantado e disse desconhecer licença ambiental para o Hospital. O senhor Tiago Brasileiro afirmou o desejo dos cidadãos de que o PDDU e a LOUOS refletissem seus interesses e repudiou a proibição dos cartazes. O senhor presidente reiterou explicação sobre o material dos cartazes e lembrou sua permissão posterior. O orador prosseguiu informando audiências com representantes de associações de moradores da Orla Atlântica e adjacências, cujo desejo era de que essa área mantivesse baixa densidade. Considerou que a Prefeitura não respeita a vontade da maioria e mencionou haver condomínios de casas consolidados como de baixa densidade, em cuja área se passaria a construir prédios. Asseverou que o vereador Léo Prates acolhera Emenda que faria a Via Atlântica adentrar o Parque de Pituaçu e o Vale Encantado, e solicitou que o Mapa da LOUOS se mantivesse sem essa via e que a Emenda não fosse regulamentada. O vereador Léo Prates informou contato com o secretário Paulo Fontana e afirmou que a única obra no Vale Encantado era a do Trobogy, com licenciamentos dos órgãos ambientais e acompanhamento do MP. A senhora Juliana Paes refutou a alegação de irregularidades no PDDU, explicando que: os traçados nele criados eram conceituais, e não, executivos; ele tratava o Vale Encantado como unidade de conservação; a nova via não o atingiria. Explicou que nem sempre aconteciam intervenções planejadas e pediu que lhe apontassem as áreas para as quais se pedia baixa densidade, e dizendo que a LOUOS fazia o mesmo que a senhora Marcele do Vale desejava. O senhor Edmilson Baggio, lendo trechos do livro a Arte da Guerra, afirmou que não se coloca como inimigo e lamentou que a questão do Vale Encantado tivesse se tornado uma batalha contra a Prefeitura. Declarou sua insegurança ante as discussões e apresentações e lembrou as garantias constitucionais sobre a Mata Atlântica, salientando existirem muitos interessados em defender o Vale Encantado e evitar a construção da Via Atlântica, entre eles, procuradores e juízes federais. A senhora Carine Góes disse ter retirado as madeiras das faixas e destacou inexistirem ofensas nelas. Sugeriu a não-aprovação do inciso VI do artigo 6º da LOUOS, que possibilitaria a implantação de empreendimentos, após oitiva de órgão municipal, nas APRNs de Alphaville, de Greenville e em outras. Apontou

artigos incongruentes no Projeto e solicitou que fosse reconhecida como APRN toda a extensão do Rio Passa Vaca, e não apenas o que está delimitado em Mapa. Concluiu haver incongruências entre mapas quando sobrepostos. A senhora Abbey Newport declarou-se chocada com a ideia de estrada em Pituaçu e destacou a múltipla importância do lugar para muitos, propondo sua valorização e considerando que a questão afetava a imagem da Prefeitura. O senhor Carl Hauenschild apontou desconformidade da Borda Atlântica entre os mapas do PDDU e da LOUOS e explicou a projeção que fizera sobre a verticalização da Orla, com inserção de medidas a pedido da senhora Juliana Paes. Atentou para o que se pretendia em Amaralina, apontando ameaça à ventilação, e considerou que a Linha Viva e a Via Atlântica impactariam as áreas verdes. A senhora Juliana Paes disse que as áreas categorizadas se complementam e explicou que cada APRN é regulamentada por lei específica. O vereador Léo Prates questionou se seria possível que a Prefeitura realizasse os estudos técnicos e transformasse as APRN em APA, já que há indicação a respeito no PDDU, e solicitou que o Executivo trouxesse essa informação na próxima audiência. A senhora Jéssica Oliveira disse rejeitar o modelo previsto para o Quilombo do Urubu e ressaltou a importância dos Rios Joanes e Ipitanga. Considerou que as construções populares previstas acentuavam a segregação social e afirmou que a proteção à Pedra de Xangô também era contra a especulação imobiliária. Disse que seu grupo tinha alternativas para o local de construção do Hospital, e que a Secretaria Municipal de Urbanismo (Sucom) deveria agir a respeito. O senhor Carlos Querino considerou que Salvador, cidade com maior densidade do País, não poderia ter modelo estático sobre vias expressas, e que a Via Atlântica era desnecessária, por seguir modelo esgotado. Explicou o traçado do Parque Tecnológico, que não invade áreas verdes se observados critérios, e pediu tecnologia nos transportes. O senhor Eduardo Queiroz exaltou a reação da natureza àquilo que a agride e lembrou ser antiga a luta pelo Hospital Municipal, cujo local previsto variou, e defendeu a saúde preventiva. Propôs audiência pública sobre o Hospital e explicou que seus leitos pertenceriam à regulação estadual. Lamentou a possível morte de animais da Pedra de Xangô em razão da via prevista e informou ação contra ofensa de edil. O vereador Silvio Humberto questionou o motivo da supressão do parágrafo único do artigo 263, ao qual fora dada nova redação. A senhora Juliana Paes informou que o PDDU não prevê modalidade de transporte, mas sim, de modelo baseado na capacidade, pois é um projeto de longo prazo e podem surgir novas tecnologias, e afirmou que é preciso integração com o Plano de Mobilidade. Disse que áreas como a da Pedra de Xangô, que eram maltratadas, agora ganhavam proteção legal,

o que sustentava ações da população. O senhor presidente explicou que, em observância às regras da audiência, seria lida a Ata da audiência anterior, realizada em 14 de julho de 2016, e informou a prorrogação da audiência para após essa leitura, dando-se a palavra aos que não puderam falar pelo encerramento do tempo. Após a leitura da Ata, teve inicialmente a palavra o senhor Edilberto Vasconcelos, que apontou equívoco no planejamento da Via Atlântica, a qual passaria sobre lagoa, e pediu que a CMS interviesse para corrigir isso. Respondendo à senhora Juliana Paes, indicou as áreas de baixa densidade consolidadas onde não se queriam estabelecimentos comerciais. O senhor Marcos Mendes disse que iria ao local onde avistara a draga para se certificar do ocorrido, reiterando não atacar o vereador Léo Prates. Também criticou a construção do Hospital com potencial dano às águas fluviais e pediu diálogo a respeito, observando que locais como Itabuna já sofrem escassez de água. O senhor Gustavo Guimarães comentou sobre as Operações Urbanas Consorciadas, que são áreas públicas negociadas com o setor privado, e opinou ser um contrassenso o Projeto permitir a verticalização da Cidade, já que não há saneamento básico adequado. Questionou qual o quadro atual da Sucom para fiscalizar os empreendimentos e como seria feito o controle dessa nova demanda. O senhor Tiago Brasileiro reforçou que os moradores não querem um bairro de alta densidade e questionou se a CMS e a Prefeitura estavam considerando essa demanda. Disse não ver alterações no Projeto decorrentes das sugestões apresentadas pela população nas audiências, e propôs alturas máximas para o gabarito de certos trechos. A senhora Juliana Paes refutou que a participação seria desconsiderada e lembrou ideias acatadas pelo Executivo desde o PDDU, ressaltando serem sugeridas algumas opiniões pessoais que não refletem o interesse coletivo, e são rejeitadas. Disse que: as densidades são fruto do reconhecimento ao que existe; houve melhoras nesse sentido; outras alterações propostas seriam possíveis como aprimoramento. O senhor presidente orientou que essas ideias fossem enviadas pela internet e sugeriu ao senhor Tiago Brasileiro reunião com os interessados no que ele representava. A senhora Juliana Paes concordou com a observação do vereador Sílvio Humberto sobre a falta do parágrafo retirado e explicou que a questão abrangia também áreas privadas, e que era necessária regulamentação de APRNs, até para fim de desafetação. **Considerações finais:** O senhor presidente agradeceu a todos; observou haverem tratado também de temas estranhos ao da audiência; registrou correção sobre o título do vídeo indicado pelo senhor Gustavo Guimarães; e informou as datas das audiências seguintes, sendo a próxima no dia 21 de julho. Nada mais havendo, foi encerrada a audiência, e nós, Cyro Serpa, Fernanda

Fontainha, Katiane Souza 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