



**ATA DA 5ª AUDIÊNCIA PÚBLICA SOBRE A LEI DE ORDENAMENTO DO USO E DA OCUPAÇÃO DO SOLO (LOUOS), REALIZADA PELA CÂMARA MUNICIPAL DE SALVADOR (CMS) NO DIA 26 DE JULHO DE 2016.**

Compareceram os Senhores vereadores ALADILCE SOUZA, ARNANDO LESSA, CLAUDIO TINOCO, HILTON COELHO, JOCEVAL RODRIGUES, KÁTIA ALVES, LÉO PRATES, ORLANDO PALHINHA e SÍLVIO HUMBERTO. Às 8h40, o cerimonialista dirigiu-se aos presentes no auditório do Centro de Cultura da CMS para anunciar o início da quinta audiência pública para discutir o Projeto de Lei n. 190/2016, que cria a nova LOUOS, sendo esta uma audiência devolutiva. Em seguida, anunciou a presença, à Mesa, dos senhores: vereadores Léo Prates, presidente da Comissão de Constituição, Justiça e Redação Final (CCJ) e relator do Projeto da LOUOS, e Joceval Rodrigues; e Mário Marcelino, membro da Comissão Técnica da LOUOS. Em seguida, informou haver um posto da Ouvidoria no *foyer* do Centro de Cultura. **Considerações iniciais:** o vereador Léo Prates convidou à Mesa a senhora Lídia Santana, coordenadora da Comissão Técnica, e lembrou se tratar de uma audiência conjunta da CCJ, da Comissão de Finanças, Orçamento e Fiscalização, e da Comissão de Planejamento Urbano e Meio Ambiente. Convidou a todos para a audiência pública a ser promovida pela Oposição, no dia 28 de julho, às 9h, no auditório do Edifício Bahia Center, sobre a LOUOS, áreas verdes e o Vale Encantado. A esse respeito, informou que: o Decreto que criou o Parque do Vale Encantado, em 2007, não definiu sua poligonal; o Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano (PDDU) de 2008 também não definiu essa poligonal, apenas mencionando o Parque, o que julgou anomalia jurídica; o PDDU de 2016 foi que implementou o Parque; a poligonal foi proposta por movimento em defesa do Vale Encantado; no PDDU vigente, parque urbano é área pública, e áreas privadas de influência no Parque são Áreas de Proteção de Recursos Naturais (APRN); uma comissão de cidadãos trazida pelo vereador Alfredo Mangueira, junto com técnicos, observou que essas APRNs poderiam ser transformadas em Zona de Proteção Ambiental (ZPAM), o que declarou que aconteceria; o PDDU indicou a instalação de uma unidade de conservação na área e seu art. 248 estabeleceu que o Executivo assim procedesse por decreto, e os técnicos da Prefeitura já se debruçavam sobre a questão. Agradeceu a todos, inclusive os adversários políticos, pelas melhorias ao PDDU e à

LOUOS. Disse que o Governo do Estado ainda não iniciara as discussões sobre o Plano de Desenvolvimento Urbano Integrado (PDUI) da Região Metropolitana e, ressaltando que as discussões sobre o PDDU e a LOUOS já duravam dois anos, entre Executivo e Legislativo, afirmou que as do PDUI, se começassem neste momento, durariam um ano e três meses. Concluiu convidando para compor a Mesa o vereador Claudio Tinoco, presidente da Comissão de Finanças, Orçamento e Fiscalização, e presidente da tramitação conjunta do Projeto da LOUOS, que como tal, passou a presidir a audiência.

**Exposição:** a senhora Lídia Santana esclareceu que todas as propostas foram postadas no *site* da CMS e teriam parecer no *site*. Explicou que a base cartográfica de Salvador é muito antiga e apontou elementos que demandavam retificação. Sobre a Baía de Todos-os-Santos e Ilhas, disse que o Município precisa definir zoneamento, plano de manejo e outros parâmetros. Tratou sobre: condomínios de alto luxo; vazios urbanos; propriedade privada e alvará de construção para empreendimento; PDDU progressivo; proteção dos recursos naturais; conjuntos habitacionais; ilhas de excelência e elitização no tecido urbano; subutilização da infraestrutura existente; parcelamento de jardins; e ocupação horizontal. Afirmou nunca ter sido contra a verticalização e comentou sobre gabaritos e definição de faixas. Mencionou proposta para região encravada entre prédios, cujos proprietários, por razões de segurança e outras, fazem o movimento contrário ao do passado, no sentido de verticalização, pela liquidez dos terrenos frente aos atuais parâmetros. Comentou sobre a proposta de manter mapa sem a indicação da Via Atlântica e da *Linha Viva*, evitando-se o seccionamento dos parques de Pituvaçu e do Vale Encantado. Explicou que a *Linha Viva* não interfere em nenhum dos parques e que, no mapa, há apenas uma diretriz de traçado da Via Atlântica, não sendo um projeto, e que em tal traçado se prevê a bifurcação da Via, com o Vale Encantado no meio, e, no Parque de Pituvaçu, a construção da Via através de elevados, sem pilares. Sobre a proposta de redução dos gabaritos de altura nos trechos entre Jaguaribe e Stella Maris, disse que o mapa trazido pelo senhor Carl, sobre a verticalização na região, não ficou claro quanto a seguir todos os parâmetros, e lembrou que alguns deles inviabilizam terrenos. Sobre a proposta de ajuste da poligonal da Área de Borda Marítima (ABM) com base no seu conceito original, explicou que a delimitação da poligonal não se associa ao conceito de ABM, mas, ao estudo de imagem e desenho urbano. Sobre a proposta de supressão dos artigos 103 e 111 do Projeto, disse que o estudo de sombreamento é pré-requisito para a liberação do gabarito na Orla, não podendo ser dispensado ainda que pudesse ser flexibilizado. Considerou boa a proposta de

obrigatoriedade de teto verde para empreendimentos com mais de 50 unidades habitacionais, observando já haver isso em alguns lugares, mas não compulsoriamente, e ser repassado ao consumidor o aumento do custo final, o que poderia inibir o ingresso de alguns no mercado imobiliário. Considerou inviável a proposta de adoção do fator de afastamento mínimo entre edificações pré-existentes para certas edificações a serem erguidas, e deu exemplo ilustrativo da falta de razoabilidade nisso. Comentou sobre Estudo de Impacto de Vizinhança, critérios para estacionamento e classificação das vias. O senhor presidente abriu as inscrições para falas e lembrou a possibilidade de manifestação por escrito, em formulários. O vereador Léo Prates fez um resumo de sua fala inicial sobre o Vale Encantado, em razão de haver mais pessoas presentes. Primeiro inscrito, o senhor Jean Sagot disse ter pedido, em audiência anterior, mais uma audiência para discutir a LOUOS, pois quase todo o debate se voltara ao Vale Encantado. Externou dúvidas e críticas a respeito do Projeto: sobre a edificação mista, sem estacionamento frontal, perguntou se as vagas de estacionamento seriam isentas ou computadas da área interna, antevendo o problema de ninguém querer se responsabilizar por vagas de terceiros; sobre a diminuição de vagas de garagem para incentivar o uso do transporte público, afirmou que o Metrô, ainda em implantação, não atenderia nem a dez por cento da população, e que aumentou o número de carros, e questionou quem gostaria que o filho usasse o transporte público para sair à noite; sobre a fachada frontal transparente, indagou que material seria utilizado e mencionou a questão da segurança. O senhor Henrique Barreiros informou que lia nota pública elaborada pelo senhor Carl Hauenschild e outros arquitetos especialistas em PDDU. Lamentou não ter tido o apoio do Conselho Regional de Engenharia e Agronomia (CREA) para apresentação dessa nota, ressaltando não ser extensiva a todos os engenheiros, e leu o documento, no qual se afirmou que se rejeitava o modo de apreciação do PDDU, considerado açodado, e que as deficiências do PDDU não subsidiavam o Projeto da LOUOS. Defendeu diretrizes indicadores e metas temporais definidas e disse que o PDDU de 2004 foi o último a ter caderno de estudo com indicadores, e que o ex-secretário Sílvio Pinheiro fora alertado a respeito. Informou ao vereador Léo Prates que Termo de Ajustamento de Conduta (TAC), mediado pelo Ministério Público (MP), estabeleceu a união das poligonais do Vale Encantado. O senhor Edilberto Vasconcelos comentou sobre o PDDU reconhecer, mesmo que de forma truncada, o Vale Encantado numa poligonal, e sobre TAC assinado pela antiga Superintendência SUCOM em 2002. Também comentou sobre a extensão de área verde e pediu aprofundamento das informações

sobre mapas relacionados à mata atlântica, considerando restar pouco verde em Salvador. A vereadora Aladilce Souza pediu mais audiências e considerou o PDDU de 2008 o início de um ponto de tensão. Mencionou o não-estabelecimento das poligonais do Vale Encantado e disse que a localização da Via Atlântica é apenas uma diretriz, sendo preciso aprofundar a questão. Reiterou crítica ao debate durante o recesso, destacando a importância do Vale Encantado, e disse que o relator de projeto de LOUOS deve basear-se apenas em critérios técnicos e ser isento. Perguntou quando as emendas seriam discutidas, pediu a incorporação de propostas e convidou todos para a audiência anunciada pelo vereador Léo Prates. O vereador Léo Prates concordou quanto ao debate não se revestir de questões partidárias e considerou os protestos sobre a Emenda n. 112 do PDDU sinal de transparência. Explicou que o PDUI metropolitano tem prazo para sanção e é mais complexo, e observou que teria um processo menor que o do PDDU. O senhor presidente disse sentir falta da senhora Juliana Paes e suas apresentações esclarecedoras, mas lembrou que ela representa o Executivo e que a CMS tinha plena competência para conduzir a audiência devolutiva. A senhora Lídia Santana discordou quanto se ter falado demasiadamente do Vale Encantado e disse que a maioria das propostas não se relacionava ao Parque, e afirmou que ninguém tem monopólio da preservação ambiental, e que havia avanços com relação ao Parque. Sobre as preocupações do senhor Jean Sagot, opinou que alguns elementos do Projeto deveriam ser incentivados, mas não, obrigatórios, e deu exemplos colhidos em São Paulo, que lhe mostravam como a visão idealista do urbanismo podia se tornar um entrave. Explicou sua fala sobre a Via Atlântica e relacionou o que era previsto para ela a parques urbanos como o Ibirapuera e o Central Park, explicando que a poligonal precisaria ser determinada após estudos. Disse que a Via Atlântica, prevista há décadas, era alternativa à Avenida Paralela e já deveria ter sido implantada independentemente do Metrô, devido ao aumento da taxa de motorização. Disse ainda que não se podia, sem estudos, prever que o impacto ambiental inviabilizaria a Via, e que a questão era se ela seria importante para a Cidade, já que qualquer via beneficia os proprietários das áreas lindeiras. Disse que acreditava no interesse pelo meio ambiente, mas que parecia haver outras razões por parte de grupos contrários à Via. Interrompida por protestos à sua fala, destacou seu livre-pensar, disse que não acusava alguém, e, ao ser acusada de antiecológica, disse que Salvador foi premiada no Oscar Verde por projeto de sua autoria, apresentado no Japão em 2001. A senhora Juliana Salmeiro, apresentando-se como advogada especialista em direito ambiental, comentou sobre Emenda proposta ao

artigo 23 e o IPTU verde, com estímulo a se criar através de isenção do IPTU. A senhora Thaís Rebouças, como membro da Sociedade Brasileira de Urbanismo, pediu ampliação do calendário de audiências, historiando brevemente o processo do PDDU, no qual viu desinteresse da Prefeitura em promover esses eventos, que acabaram a cargo da CMS. Salientou a necessidade de decodificar os conteúdos para a população e sugeriu audiências nas manhãs de sábado, para um maior comparecimento. A senhora Iara Ataíde disse não defender apenas a Casa Retiro São Francisco, que explicou ter a última área verde da Rua Waldemar Falcão e ser objeto de interesse de construtoras. Contou que mora perto do Vale Encantado e que seu neto expressou preocupação com os animais da área. Disse que a sobreposição de mapas não lhe parecia favorável e pediu atenção a Decreto que lhe fora indicado pela urbanista Juliana Paes, que mapeia áreas verdes da Cidade e ainda estaria em vigor. O vereador Hilton Coelho questionou a forte referência a mercado na discussão da LOUOS, considerando que isso remetia a grandes negócios, numa cidade de muitos negócios populares. Disse ter idealizado grupo de trabalho com eminentes professores e outros, para se juntar aos técnicos da Prefeitura e aos cidadãos, e questionou a metodologia das audiências, pedindo outras, com formato favorável ao debate. Questionou ainda as Operações Urbanas Consorciadas (OUCs) realizadas sobre regiões inteiras da Cidade, e não, em pontos ou equipamentos específicos, como seria normal, o que lhe fazia supor os interesses atendidos pelas forças políticas hegemônicas. O senhor presidente ressaltou o papel da Relatoria de analisar as propostas e fazer adequações, e explicou que a assessoria dos vereadores pode contribuir com correções, adequações e emendas. Lembrou a impossibilidade de estender o calendário e a não-exigência legal das audiências. Salientou que as emendas seriam discutidas, compondo o Relatório a ser lido na próxima audiência e apresentado às três Comissões, das quais qualquer membro poderia pedir vistas e apresentar voto em separado. A senhora Lídia Santana considerou que a obrigatoriedade de implantação de terraço verde e iluminação inteligente visava à qualidade do ambiente urbano, mas aumentaria o custo final para o adquirente e não, para o empresário, e disse que ressaltava esse aspecto em vista do acesso ao mercado por parte considerável da população. Quanto aos negócios, frisou o sistema é capitalista, mas são possíveis diversos tipos de planejamento, e pontuou que o mercado empresarial não tem pátria, migrando quando a situação não lhe favorece. Disse que os negócios geram emprego e renda, sendo importantes numa cidade com grande desemprego, e que o meio ambiente vai além do verde a se preservar, sendo preciso recolher o lixo e fazer os serviços

urbanos funcionarem. O senhor Carl Hauenschild, comentando sobre as Emendas n.s 112 e 113 do PDDU, indagou sobre a pertinência de três vias expressas na saída da Cidade para o Litoral Norte, opinando que o Metrô já diminuiria em 40% o tráfego na região, e criticando a largura de via estabelecida em uma das Emendas. Afirmou que a LOUOS deveria tratar de seus reflexos no tecido urbano e apontou, nela, a ausência de áreas não-edificantes e outras. Entregou à Mesa plantas sobre os limites do Vale Encantado, dizendo estranhar que esses parâmetros não fossem apreciados na análise das Emendas referidas. Criticou o Plano de Manejo para Ilhas como a dos Frades, que ameaçaria o patrimônio histórico, e afirmou que isso não interessava à CMS. O senhor presidente refutou essa declaração e comentou sua atuação na Ilha dos Frades, onde é muito votado e cuja população representa. O senhor Marcos Mendes considerou que a importância do PDDU e da LOUOS impõe discussão participativa e deu o exemplo de Oficina do MP, com massiva participação de especialistas. Apontou o senhor Carlos Querino como referência, lamentando que ele não teria sido ouvido, e mencionou licenças irregulares da gestão do ex-prefeito João Henrique que promoveram devastação, advertindo que os responsáveis eram ainda atuantes. Explicou que o Parque do Vale Encantado fora criado como contrapartida a essas intervenções. Pediu transporte de massa em lugar da Linha Viva e disse não estar contra ninguém, e apenas pedir discussão coletiva. A senhora Solange Araújo afirmou que havia comprovação de defasagem e inconsistência em dados embasadores do PDDU e da LOUOS. Sobre a área não-edificante da Via Atlântica, sugeriu *workshop* com ambientalistas, arquitetos e urbanistas para discutir ações no Vale Encantado. Salientou a importância da isenção do relator, dizendo que ele não deve agir como autor do projeto, e pediu que a Casa analisasse as proposições pelo bem da Cidade e independente do Executivo. O vereador Sílvio Humberto asseverou que a matéria é complexa para ser discutida com celeridade e disse que antagonismo significa visões diferentes, e não, necessariamente, oposição de sentido. Salientou que não havia visão unívoca sobre a Cidade e que determinada visão não deveria prevalecer em seu planejamento, e opinou que não havia perspectiva de conjunto, como no PDDU, predominando uma visão privada sobre o espaço público. Ressaltou que 21 votos não significam 21 vereadores, pois o mesmo vereador vota em mais de uma comissão. Disse que tratara da falta de diretrizes para a Ilha dos Frades no PDDU, tendo ouvido que a LOUOS cuidaria do assunto, e que a lacuna prosseguia porque a LOUOS não pode regulamentar algo inexistente. Sobre a regulamentação de certas áreas, considerou que, na falta de órgão próprio, a Comissão Normativa da

Legislação Urbanística (CNLU) faria o controle, o que era uma hipertrofia desse órgão. O vereador Léo Prates, sobre a fala do vereador Sílvio Humberto acerca das Comissões, explicou ser matematicamente impossível que alguns edis não integrassem simultaneamente mais de uma delas. Explicou que, regimentalmente, o relator opina, para posterior avaliação colegiada da comissão, que pode prevalecer divergentemente. Disse estarem atentos às contestações à Emenda n. 112 do PDDU, que considerou um direito, e lembrou que a decisão competiria ao Plenário. Lembrou que, no PDDU, acatara sugestões dos vereadores Sílvio Humberto e Everaldo Augusto contrárias ao Relatório, e esclareceu querer solução para o Vale Encantado, mas não, levar créditos por isso. A senhora Lídia Santana explicou que a Comissão Técnica não fez estudos técnicos sobre as propostas, tendo apreciado sua legalidade e razoabilidade, e que não representava o Executivo, mas, assessorava a CMS. Disse que o conceito de áreas não-edificantes não se aplica a áreas verdes e que, no Plano de Manejo para as Ilhas, intervira o Instituto do Meio Ambiente e Recursos Hídricos (Inema), e observou que o MP movera várias ações sem êxito. O senhor presidente disse entender que a Via Atlântica respeitaria o Vale Encantado e lembrou a Via Metropolitana, do Governo do Estado, afirmando que o PDDU não deixaria de ter semelhante diretriz. O senhor Carlos Querino comentou sobre projeto antigo para a Praça da Sé, refletindo sobre a mobilidade. Disse que o Projeto debatido só considera a linha de terra, e não, a de água, espaços subaquáticos e espaço aéreo, e que o PDDU não refletia alguns aspectos da mobilidade. Disse ainda que: Salvador foi uma das primeiras cidades do Mundo com transporte de via fixa; a Avenida Sete vive a mesma “gangrenização” da Baixa dos Sapateiros; a Via Atlântica não é um problema em si. Opinou que a Linha Viva tivesse transporte público, mesmo havendo o Metrô da Paralela, que não absorveria sua demanda. Considerou as audiências interessantes, mas ainda insuficientes, exemplificando que representantes de Cajazeiras participaram, mas 80% dos problemas locais não foram levantados. O senhor Davi Almeida observou que, nas audiências, enquanto as pessoas vão à frente falar, as demais conversam, o que lhe pareceu desperdício. Salientou a importância do momento, sugerindo que o aproveitassem para absorver informações, produzir e dialogar. A senhora Maria Vitória observou a preocupação de todos Vale Encantado e considerou que a Via Atlântica em cima do Parque causaria caos na Cidade. Disse não ver razão para uma via ligando o Costa Verde à Avenida Pinto de Aguiar, opinando que isso não contribuiria para a mobilidade, e lembrando haver árvores centenárias, lagos e nascentes no Parque. O senhor Raul

Nobre considerou que a plateia técnica das audiências não se fazia ouvir pelos responsáveis políticos e que a população não compreendia o processo, e afirmou que o que começava errado não poderia chegar ao lugar certo. Considerou o processo viciado e sem solução para tanto, exceto se com mais tempo. O senhor Edmílson Baggio disse vir às audiências em nome no Vale Encantado e elogiou a acolhida da Casa, porém registrando sentir-se ofendido com a fala da senhora Lídia Santana sobre interesses pessoais na defesa daquele local. Ressaltou a ela que a luta só começava, e que era uma luta de encantamento, e convidou-a a conhecer o Vale Encantado, e assinalou que a Via Atlântica não importava mais que a vida animal lá existente. A senhora Lídia Santana sugeriu o áudio da audiência para entenderem que o que ela dissera não correspondia ao que era rebatido. Considerou que apenas especialistas poderiam avaliar a situação do Vale Encantado e sugeriu estudo técnico. O senhor presidente disse que por trás de qualquer ação havia interesses, mas não necessariamente políticos, e que as considerações da senhora Lídia Santana não eram ofensivas. A senhora Lídia Santana agradeceu a todos, enalteceu a quantidade de propostas e declarou não ser antiecológica, mas, a favor da racionalidade. **Considerações finais:** O senhor presidente elogiou a reflexão do senhor Davi Almeida, discordando do desperdício e dizendo que promoviam uma construção legislativa, transmitida por via aberta à sociedade, o que os legitimava. Pediu que seguissem acompanhando o processo, inclusive pelo *site*, e convidou para a leitura do Relatório do vereador Léo Prates, no dia 30, às 8h30. Foi lida a súmula da Ata da audiência pública anterior, realizada em 21 de julho de 2016. Nada mais havendo, foi encerrada a audiência, e nós, Cyro Serpa, Fernanda Fontainha, Jaqueline Cardoso e Katiane Souza, 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