



ATA DA 1ª AUDIÊNCIA PÚBLICA SOBRE A LEI DE ORDENAMENTO DO USO E DA OCUPAÇÃO DO SOLO (LOUOS), REALIZADA PELA CÂMARA MUNICIPAL DE SALVADOR (CMS) NO DIA 7 DE JULHO DE 2016.

Compareceram os Senhores vereadores ALADILCE SOUZA, ANTONIO MÁRIO, ARNANDO LESSA, CLAUDIO TINOCO, DUDA SANCHES, GERALDO JÚNIOR, HEBER SANTANA, ISNARD ARAÚJO, JOCEVAL RODRIGUES, LÉO PRATES, PAULO CÂMARA, SÍLVIO HUMBERTO e VÂNIA GALVÃO. Às 8h40, o cerimonialista dirigiu-se aos presentes no auditório do Centro de Cultura da CMS para anunciar o início da primeira audiência pública para discutir o Projeto de Lei n. 190/2016, que cria a nova LOUOS, tendo como tema os Títulos I, II e III do Projeto de Lei em questão. Em seguida, convidou para compor a Mesa os senhores: vereador Paulo Câmara, presidente da CMS; vereadores Claudio Tinoco, presidente da Comissão de Finanças, Orçamento e Fiscalização, e Léo Prates, presidente da Comissão de Constituição, Justiça e Redação Final; Juliana Paes, urbanista da Secretaria Municipal de Urbanismo (SUCOM); Lídia Santana, coordenadora da Comissão Técnica da LOUOS, e Mário Marcelino, membro dessa Comissão. **Considerações iniciais:** o senhor presidente Paulo Câmara saudou a todos; resumiu como seria o procedimento das seis audiências programadas, a serem conduzidas pelo vereador Claudio Tinoco; e explicou a tramitação conjunta do Projeto de Lei n. 190 entre as Comissões de Constituição, Justiça e Redação Final, de Finanças, Orçamento e Fiscalização, e de Planejamento Urbano e Meio Ambiente. Disse que a Casa exercia o seu papel ao discutir o Projeto e informou a possibilidade de emendas através do *site* da CMS, até o dia 22 de julho, realizando-se a última audiência, devolutiva, no dia 26/7. Mencionou acordo dos edis para não haver emendas em Plenário, disse esperar um debate transparente e proveitoso e lembrou sugestões oferecidas nas

audiências sobre o Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano (PDDU) que foram acatadas e realizadas, dizendo esperar o mesmo quanto à LOUOS. O senhor presidente Claudio Tinoco explicou que a tramitação conjunta envolvia as três principais Comissões permanentes; elogiou o trabalho dos vereadores Arnando Lessa e Léo Prates nas audiências do PDDU; e disse que o debate iria além das audiências, estando as peças do Projeto acessíveis via internet, para a criação de emendas também a distância. Disse ainda que o Executivo, autor do Projeto, havia o explicado aos vereadores, e desejou um bom trabalho. O vereador Léo Prates destacou a diversidade de pensamento como algo natural e respeitoso; agradeceu a incumbência que lhe fora dada; e relacionou a LOUOS ao PDDU, dizendo ser esta “do engenheiro” e aquela, “do mestre-de-obras”. Destacou ainda a organização das finanças e a recomposição administrativa na gestão municipal, e o papel da CMS nesse sentido, na gestão do presidente Paulo Câmara, de trabalho em harmonia com o Executivo. Observou que a atual LOUOS tem 32 anos, o que significava que o recente desenvolvimento da Cidade deu-se na informalidade, sem marcos regulatórios, e comentou sobre as disposições do PDDU face a essa realidade, refutando a falácia de que ele suprimiria áreas verdes. Explicou que a nova LOUOS valeria até 2049 e comentou sobre o fluxo demográfico de Salvador, destacando o fundamental direito de morar, a ser garantido pelos diplomas em comento, e que levava ao debate sobre a verticalização, cujos padrões deveriam ser definidos com a LOUOS. A senhora Lídia Santana agradeceu à senhora Juliana Paes pelo que apresentaria e disse esperar participação, destacando o cronograma já publicado e divulgando *link* para o conteúdo do Projeto, e *e-mail* para envio de emendas, cujas formas de apresentação explicou, assim como o encaminhamento que receberiam. **Exposição:** a Sra. Juliana Paes explicou o que é a LOUOS e os seus objetivos, lembrando o que foi discutido nas audiências do PDDU e informando o que seria discutido a partir de então.

Expôs os mapas e explicou que a LOUOS seria discutida por temas, e destacou que os três primeiros artigos traziam a definição da LOUOS e seus objetivos, entre os quais estava a segurança jurídica, o melhoramento do desenho urbano, novas regras de parcelamento do solo e a proteção e segurança ao pedestre. Tratou também sobre os Títulos II e III do Projeto e apresentou um quadro comparativo da tipologia de zonas de uso dos PDDUs de 2008 e 2016. Explicou, entre outras, as Zonas atualmente previstas que visam à autossuficiência dos bairros, e informou que três mapas representavam o zoneamento. Expôs objetivos como a diversidade de usos, destacou a região do Centro Antigo e tratou sobre centralidades a serem conectadas, lembrando que o PDDU extinguiu as zonas exclusivamente residenciais. Explicou que, na Zona de Proteção Ambiental, seriam admitidos usos residenciais baixíssimos, pois já existiam tais usos, e que os regramentos das áreas especiais se sobreporiam aos do zoneamento genérico. Concluiu com uma síntese dos pontos abordados. O senhor presidente elogiou a exposição e indagou se estava presente algum membro do Conselho da Cidade, tendo se manifestado o senhor Henrique Barreiros, a quem convidou para compor a Mesa. Informou que havia mapas na área externa e explicou como seriam as inscrições e as falas dos inscritos, com três minutos de duração. Em seguida, teve a palavra senhora Lídia Santana, que elogiou a exposição da senhora Juliana Paes e disse que a Comissão a corroborava. Considerou não ter havido tempo hábil para todas as compatibilizações entre a LOUOS e o PDDU, destacando que aquele é instrumento para o modelo criado neste, e lembrando o período em que a Justiça interveio nesse tipo de questão, o que visava a evitar. Informou endereço de *e-mail* para o oferecimento de emendas, em lugar do *site* usado para o PDDU, e ressaltou o desenvolvimento das funções sociais da propriedade como objetivo. Fez sugestões de alterações no Projeto versando sobre isonomia entre agentes públicos e privados; redução de impactos

ambientais; licenciamento; corredor viário da Avenida Garibaldi; e alvarás para empreendimentos. Destacou o conceito universal de uso do solo, relacionado a qualquer empreendimento ou atividade humana.

Pronunciamentos: a vereadora Aladilce Souza avaliou desfavoravelmente a discussão do PDDU e pediu debate qualificado para a LOUOS. Elogiou a exposição da senhora Juliana Paes mas avaliou que a Prefeitura tratava o assunto “por pedaços”, dificultando sua apreciação, e pediu a devolução do Projeto ao Executivo para ajuste. Criticou o debate em período de recesso parlamentar e pré-campanha eleitoral e pediu que o Projeto fosse votado no ano seguinte. O senhor presidente respondeu que o Projeto estava em adequadas condições, podendo receber ajustes se necessário, e que ainda não havia recesso, tampouco em campanha eleitoral. O senhor Marcos Sampaio afirmou que o cenário de votação do PDDU, com brigas, indicava que fora curto o tempo de maturação do processo e que o mesmo já se repetia na LOUOS, destacando a pouca presença de vereadores no recinto. Disse que não conseguiu enxergar a apresentação e que voltaria para Cosme de Farias sem saber o que lá acontecia. Questionou sobre o Regimento das audiências, a participação e a falta de representação de negros na Mesa, e disse que, no processo do PDDU, fora acordada nova audiência sobre a Saúde, mas o presidente da Comissão correlata não cumpriu o acordo. Observou que a LOUOS tem linguagem ainda mais técnica que o PDDU; informou que o Conselho Municipal de Saúde acionou o Ministério Público (MP) em razão de o secretário da Saúde não ter apresentado a prestação de contas na CMS; e considerou insuficientes os três minutos de fala. O senhor presidente explicou que o limite de tempo visava a que mais pessoas falassem e que o Regimento das audiências estava publicado e acessível. O senhor Marcelo Menezes, representante do Condomínio Monsenhor Ayres, leu carta aberta na qual tratou, entre outros aspectos, sobre a alteração do padrão de incomodidade feita no Projeto na véspera do seu envio à CMS, afirmando

que inexistia parâmetro técnico para o padrão estabelecido e que ele vai contra normas federais sobre limite de emissão de ruído. Propôs exclusão do Quadro 12 atual pelo Quadro anterior, apresentado na audiência do Executivo; solicitou que a CMS publicasse a carta lida, o que foi aceito; e chamou a atenção para a poluição sonora que atinge a todos. O senhor Henrique Barreiros comentou sobre uma audiência que teria sido agendada com o Conselho e o fato de seus membros terem passado por desinteressados, por nela não terem comparecido. Contou ter arguido o presidente do órgão por escrito, em nome dos colegas conselheiros, para verificar o recebimento de ofício da CMS convidando o colegiado a alguma audiência específica, o que apurou não ter havido. Disse também não ter havido retratação do Conselho a respeito, o que tentara obter na audiência de apresentação das vistas ao Projeto do PDDU. Comentou ainda sobre a convocação do Conselho para uma audiência de exame da LOUOS no mesmo dia e hora em que o PDDU estaria sendo votado, sobre o que disse ter questionado, dias antes, o presidente Sérgio Guanabara. Contou que, não tendo sido atendido, foi à audiência certificar-se de que ela estaria acontecendo, e que nela havia apenas nove pessoas presentes. Indagou que tipo de controle poderia ter um Conselho cujo presidente é escolhido pelas entidades a serem controladas e afirmou inexistir esse controle, sendo prova disso o fato de ter sido barrado na entrada da CMS, não tendo o Conselho se feito representar durante a votação do PDDU. Por fim, pediu sua reinscrição. A senhora Juliana Paes disse que havia respondido ao senhor Marcelo Menezes no âmbito do *Salvador 500* e que a Prefeitura fizera debates com entidades levando a Minuta do Projeto, o qual não estava, portanto, concluído. Destacou a atuação do senhor Marcelo Menezes contra a poluição sonora e esclareceu não ter havido alteração de algo já determinado, e sim, modificações decorrentes da colaboração de especialistas, que recomendaram a manutenção dos atuais parâmetros. O senhor Marcelo

Menezes pediu a palavra e esclareceu não fazer acusação sobre alguma má prática, mas sim, apontar o teor desfavorável de norma norteadora de uma mudança almejada. O vereador Arnando Lessa, comentando a fala do senhor Henrique Barreiros, disse que todos os conselheiros municipais haviam recebido o calendário das audiências com os respectivos temas, sugeriu que o Conselho revisse suas praxes e disse que levantaria os *e-mails* dirigidos ao órgão. Concluiu lamentando o baixo índice de participação nas discussões públicas. O senhor Adalberto Souza disse que a comunidade do Subúrbio Ferroviário saíra vitoriosa do processo do PDDU com relação à quadra esportiva de Periperi, ressaltando a importância da participação. A senhora Rita Amália externou sua preocupação com a Península de Itapagipe, afirmando que a área fora entregue ao interesse lucrativo da iniciativa privada, e pediu a manutenção dos gabaritos de altura da região e a retirada de um depósito de contêineres da Avenida Luiz Tarquínio. Quanto ao zoneamento, lembrou que a localidade dos Dendezeiros já é de uso misto e declarou-se preocupada com a possibilidade de liberação de novos equipamentos na área, já bastante congestionada. A senhora Claudia Batista considerou ter havido desrespeito à legislação quanto à vigência das leis e questionou como o Projeto da LOUOS pôde ter sido enviado à CMS com remissão explícita a um PDDU que ainda não tinha sido sancionado e publicado, e, portanto, inexistia no mundo jurídico. Considerou que, por questão de três dias, o Executivo não respeitara o estado democrático de direito, e sugeriu intervenção da Ordem dos Advogados do Brasil (OAB). Pediu que a senhora Lídia Santana explicasse melhor o acréscimo de dois incisos ao art. 2º, indagando se ela tratava do mesmo Projeto recebido pela Casa. Indagou ainda se a Comissão Técnica podia substituir vereadores, afirmando que, no processo do PDDU, não houve uma reunião sequer de Comissão temática e que o MP estava a apurar isso. O vereador Léo Prates explicou que passara as Emendas do PDDU para que o Executivo tivesse

conhecimento e já adaptasse o Projeto da LOUOS, lembrando que as Emendas se unem ao Projeto. Explicou sobre os prazos regimentais e a diferença da tramitação conjunta, e leu o art. 80 do Regimento Interno. Informou que houve três reuniões da Comissão Conjunta, que já haviam estado no MP e que tinha tranquilidade quanto à adequação dos trâmites e à participação. O senhor presidente explicou que Comissão Conjunta difere de Comissão Técnica, e confirmou as reuniões daquela. A senhora Juliana Paes disse à senhora Rita Maia que a Avenida Dendezeiros já era um corredor e que apenas se reconhecia a sua diversidade de uso e o fluxo para além do bairro. Sobre novos equipamentos, observou haver espaços vazios no local e lembrou a função social do Estatuto da Cidade, acrescentando a possibilidade de renovação de espaços já usados. Quanto ao gabarito, disse que seria mantido o da Baía de Todos-os-Santos, com algumas exceções que atendiam ao interesse social. À vereadora Aladilce Souza, disse que padrões podiam ser alterados na Operação Urbana Consorciada (OUC) em Itapagipe, o que requeria lei específica. À senhora Cláudia Batista, que requestionara sobre a data de entrega do Projeto da LOUOS com relação ao PDDU, disse que os dois diplomas vinham sendo construídos conjuntamente, com reflexos mútuos. O senhor presidente disse: que o questionamento da senhora Cláudia Batista já estava registrado; que ela poderia dirigi-lo por escrito às Comissões; que os dois instrumentos se inter-relacionavam; e que os vereadores podiam propor emendas. O senhor Henrique Barreiros solicitou a palavra, mas o senhor presidente pediu que ele se pronunciasse nas considerações finais. O senhor Henrique Barreiros disse ter uma fala técnica a respeito do que fora dito e lembrou ser membro da Mesa, havendo o senhor presidente respondido que não cerceava seu direito de falar, mas o momento era dos inscritos, cuja sequência de falas informou. A senhora Lúcia Santa explicou que a Comissão Técnica não usurpa a função dos edis, mas seus membros precisam ler os projetos, ter visão crítica e apontar

aspectos relevantes, sendo os vereadores quem decide sobre a pertinência. Ressaltou a dificuldade e a importância da análise de um projeto extenso e correlacionado a outra legislação, para não haver incongruência na técnica legislativa, e pediu que os participantes discutissem o Projeto em si, para uma maior rentabilidade do processo. A vereadora Vânia Galvão, sobre o papel do Conselho da Cidade, opinou que ele parecia figurativo, já que o órgão não fora ouvido na elaboração dos Projetos do PDDU e da LOUOS. Contou ter questionado sobre o Parecer do Conselho na reunião havida na segunda-feira, tendo a resposta de que o órgão fora convocado, mas faltara *quorum*, havendo os poucos presentes feito uma ata, razão por que se deu andamento ao processo. Afirmou: que o Conselho deve emitir parecer para ambos os Projetos, mesmo ele tendo natureza consultiva; que os ritos precisam ser observados para não haver judicialização; e que as audiências sobre a LOUOS vinham sendo realizadas ao mesmo tempo em que as discussões do PDDU. Observou que o Projeto da LOUOS é complexo e exige tempo para debates e consulta a especialistas, e sugeriu dilatação do prazo para sua discussão e descentralização das audiências. Lembrou que o PDDU regulamenta a LOUOS e indagou como esta Lei já poderia vir sendo discutida antes da aprovação daquela. Por fim, lembrou que, na gestão passada, um grupo empresarial ofereceu projeto para a região da Península de Itapagipe, tendo sido feitas audiências sobre as preocupações locais, e disse que todos deviam novamente ficar atentos. A senhora Raquel Santos disse que as OUCs abrangem um terço da Cidade e lembrou uma que levou à expulsão de famílias. Observou que a maioria dos zoneamentos é para grande adensamento, o que questionou frente ao dado de que há tendência de estagnação populacional em Salvador, onde há imóveis vazios. Disse ser desnecessário o aumento construtivo, que considerou de finalidade mercantil. Criticou zoneamento que desmataria área em Pituaçu, e Zona de Interesse Turístico em área de duna. O senhor Carl Hauenschild indagou

sobre o procedimento de avaliação das emendas pela Comissão Técnica, dizendo não ter visto os pareceres da Comissão na elaboração do PDDU, cuja publicação pediu. Disse que a LOUOS não repetia macrozoneamento preexistente e que havia confusão, e pediu a superposição visual das informações. Questionou disposição que levaria a adensamento e indagou sobre os estudos técnicos a respeito, e também questionou sobre o Mapa do Sistema Viário, com relação a construções sujeitas a desfazimento. O senhor Raul Nobre declarou a preocupação do Conselho de Arquitetura e Urbanismo (CAU) com o PDDU elaborado sem estudos técnicos e com 133 Emendas “de última hora”, em ano eleitoral. Ante a complexidade dos assuntos, pediu esforço dos expositores para adaptar as informações técnicas ao nível de compreensão dos cidadãos, e sugeriu o uso de parte da verba de publicidade para a criação de ilustrações e maquetes eletrônicas. O vereador Léo Prates afirmou que: as emendas foram publicadas dias antes da votação; a CMS dava aula de democracia; e o PDDU de São Paulo, muito apontado como exemplo, recebeu emenda em Plenário. A senhora Juliana Paes respondeu que: havia estudos técnicos publicados; de fato, haveria decréscimo populacional; e há poucos vazios na Cidade, a qual cresceu muito horizontalizada, como nas áreas verdes, que deviam ser preservadas. Explicou que o fato de uma zona ser predominante se deve a como o território se apresenta, e que apenas a reconheciam a alta densidade. Leu o art. 34 do Projeto, sobre as áreas especiais que se sobrepõem às zonas e estão sujeitas a legislação ambiental específica. Sobre o entorno da Liberdade, explicou que a Zona Especial de Interesse Social (ZEIS) ali existente foi ampliada e a centralidade se tornou linear nas principais avenidas. Sobre a capacidade de suporte, explicou que cada empreendimento a se implantar estará sujeito a uma combinação de fatores, como taxa de ocupação, índice de permeabilidade, gabarito e recuo, que não poderão ser vistos individualmente, e que as atividades e usos também se sujeitarão a

condicionantes. Sobre as vias projetadas, distinguiu o que se pretende e está no PDDU, e o que são os estudos e projetos de engenharia, feitos posteriormente, explicando que a LOUOS traz o conjunto de regramentos para o que existe e não para o que existirá. Quanto ao Mapa não conter as zonas não-edificantes, explicou haver um rol dessas áreas estabelecido na legislação federal, e leis ambientais específicas, e reforçou que a LOUOS recepciona esse regramento. A senhora Raquel Santos explicou que não falara sobre áreas vazias, mas, construções vazias, e que era um contrassenso apontar áreas para adensamento diante da estagnação populacional prevista. A senhora Juliana Paes disse que, então, seria necessário avaliar cada caso no Mapa, e esclareceu sobre a definição de zonas onde há reconhecimento de residências e não-estímulo. Respondendo a indagação do senhor Daniel Colina, esclareceu não ser responsável pela facilitação da informação, sendo convidada da CMS. O senhor presidente afirmou caber à Casa essa responsabilidade e salientou a complexidade do conteúdo, pedindo que especialistas como o senhor Daniel Colina colaborassem com a simplificação sugerida. O vereador Sílvio Humberto considerou a questão da comunicação atrelada ao método empregado nas audiências, que considerou corrido. Sobre a complexidade do conteúdo, mencionou sua experiência como economista, na qual o aprendizado advinha de referências simples. Afirmou inexistir participatividade e não entender por que a Ilha dos Frades não recebia o mesmo tratamento das áreas congêneres, e indagou se essas áreas poderiam ser desafetadas, e também sobre os critérios de avaliação das emendas. O vereador Léo Prates respondeu-lhe: explicando os critérios de apreciação; esclarecendo serem os mesmos das demais casas legislativas; e salientando o teor opinativo do Relatório. O senhor presidente lembrou que a previsão regimental de análise conjunta aponta um relator, e que ainda havia a atuação soberana do Plenário. O senhor Edmilson Baggio, em nome do Alphaville, pediu a correção de equívoco no polígono do Vale Encantado,

considerando que o PDDU e a LOUOS condenavam o Parque, de mesmo nome, à morte. Mencionou diversas espécies animais que o habitam e são importantes para o equilíbrio do ecossistema, e afirmou que os jovens não se coadunam com modelos ambientais arcaicos, mencionando ainda a importância da água potável e a possível extinção da Lagoa do Abaeté. Ressaltou a importância do papel dos vereadores, disse que as áreas excluídas no PDDU têm treze nascentes que alimentam o Parque e pediu o apoio da edilidade para que esse erro fosse resolvido. O senhor Henrique Barreiros deu um testemunho sobre o processo do PDDU, destacando a surpresa da vereadora Aladilce Souza por as Emendas não terem sido discutidas nas Comissões, do que resultaram os pedidos de vista, apresentados em 9 de junho. Contou ter lido o Parecer da vereadora Aladilce Souza, o qual elogiou, e terem sido votados os Pareceres no dia seguinte. Explicou que, no Plenário, foi proposta a votação do PDDU como um bloco e que não houve a possibilidade de apreciação das Emendas. Afirmou que o PDDU dispõe que o *Plano Salvador 500* o integra e que, se não é uma lei, deve ser um plano estratégico, com metas e prazos para o gestor, e não só para controle social. Defendeu plano estratégico de interferência nas ZEIS e lamentou o descaso com 114 milhões de investimento do Governo Federal na bacia de amortecimento da área o do Vale Encantado, com a aprovação, no PDDU, da Via Atlântica, que põe em xeque o funcionamento da bacia. O senhor Raul Nobre discordou quanto à facilitação comunicativa não ser atribuição da senhora Juliana, opinando que o Executivo já deveria ter concebido o Projeto com essa adequação. **Considerações finais:** a senhora Juliana Paes disse que eventual erro em poligonal não teria sido intencional e que o apuraria, e respondeu ao vereador Sílvio Humberto que a Ilha de Maré não ficaria desprotegida com o tratamento disposto, mas se empenharia em mudá-lo. O vereador Léo Prates considerou que a adequação das emendas era algo opinativo mas dirimido pela lei, e lembrou o voto em

separado, a supressão do Plenário e os prazos de publicação para conhecimento geral. Elogiou o presidente Claudio Tinoco e o presidente da Casa, Paulo Câmara, pelas decisões em nome da lei. O senhor presidente pediu colaboração e a iniciativa das Comissões e vereadores para oficinas, e também que se ativessem ao Projeto de Lei n. 190. Agradeceu a presença de todos e informou a data da próxima audiência: 14/07/16. Nada mais havendo, foi encerrada a audiência, e nós, Cyro Serpa e Fernanda Fontainha, 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