



ATA DA 4ª AUDIÊNCIA PÚBLICA SOBRE A LEI DE ORDENAMENTO DO USO E DA OCUPAÇÃO DO SOLO (LOUOS), REALIZADA PELA CÂMARA MUNICIPAL DE SALVADOR (CMS) NO DIA 21 DE JULHO DE 2016.

Compareceram os Senhores vereadores ALADILCE SOUZA, ARNANDO LESSA, CLAUDIO TINOCO, ISNARD ARAÚJO, 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 quarta audiência pública para discutir o Projeto de Lei n. 190/2016, que cria a nova LOUOS, tendo como tema os Títulos VII e VIII do Projeto em questão, respectivamente, “Procedimentos Administrativos”, e “Disposições Finais”. 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, e relator do Projeto da LOUOS; e Mário Marcelino, membro da Comissão Técnica da LOUOS. **Considerações iniciais:** o senhor presidente saudou a todos e mencionou a tramitação conjunta do Projeto nas Comissões, fruto de decisão do Colégio de Líderes. Comentou sobre o *Plano Salvador 500* e o Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano (PDDU), que deve ser regulamentado pelo Projeto da LOUOS em discussão, e convidou a senhora Juliana Paes, urbanista da Secretaria Municipal de Urbanismo (SUCOM), para compor a Mesa. Lembrou que: já haviam sido realizadas três audiências; nesta, encerrar-se-iam as discussões de mérito; as contribuições também poderiam ser enviadas através do *site* da CMS até o dia seguinte; e que a audiência era transmitida pela TV Câmara. Mencionou as datas das próximas audiências, 26 e 30 de julho, e convocou toda a população a acompanhar o processo de atualização da legislação. Explicou as formas de manifestação, através da fala, em três minutos, e de formulários disponíveis no recinto, e lembrou o horário de término da audiência, às 13h. O vereador Léo Prates afirmou que o atual processo de revisão da legislação urbanística de Salvador tem sido o mais participativo e duradouro da história da Bahia, durando dois anos, entre Executivo e Legislativo. Mencionou a situação do Vale Encantado, dizendo que, apesar de não ser matéria de LOUOS, procuravam uma solução. Observou que a CMS estava em recesso parlamentar, mas não em férias, o que se demonstrava pelas audiências realizadas no

período, como as da LOUOS e a do *Viva Cultura*, realizada na terça-feira, sob a presidência da vereadora Aladilce Souza, a quem parabenizou. Esclareceu que a obra que realizada no Vale Encantado, desmatando o local, é da Embasa, que constroi uma estação elevatória e já foi notificada por não possuir licença para tanto. Lembrou o prazo para emendas até o dia seguinte, 22 de julho, e saudou sua assessoria e a equipe técnica, destacando o cuidado ao redacionar as propostas dos cidadãos e informando os critérios para elas serem acatadas: aprovação pela Comissão Técnica e coerência com o PDDU. Saudou o debate respeitoso e democrático e declarou-se agradecido por participar do processo, em seu primeiro mandato. **Exposição:** a senhora Juliana Paes, com o apoio de *slides*, recapitulou o que é a LOUOS, afirmando que a atual legislação não mais acompanha o planejamento urbano da Cidade. Apresentou a estrutura do Projeto, ressaltando a possibilidade de sua revisão, e destacando que os regramentos das áreas especiais se sobrepõem ao mapeamento genérico e que não há gabarito na Cidade, mas, restrição de altura na Orla Atlântica, para evitar sombreamento, e na Baía de Todos-os-Santos, para preservar marcos visuais. Expôs sobre o Título VII e seus três Capítulos, explicando, sobre o Capítulo I, os pedidos para aprovação de projetos e licença para construção, reformas, ampliações e etc., e a Análise de Orientação Prévia (AOP). Informou que toda ação, inclusive obras públicas, que configure parcelamento, urbanização, uso e ocupação do solo, dependerá de prévio licenciamento urbanístico. Quanto ao Capítulo II, tratou sobre parcelamentos e urbanizações existentes, explicando que a ocupação e uso de lotes com área ou frente menores ao estabelecido no Projeto seriam permitidos se o lote fosse regular segundo a legislação aplicável à época do parcelamento que o criou, e que lotes com área ou frente superiores às estabelecidas estariam sujeitos a parcelamento, com exceções. Informou as condições para a regularização fundiária das urbanizações integradas de interesse social, como os empreendimentos do *Minha Casa Minha Vida*, e explicou as características dos usos e edificações existentes quanto a serem ou não permitidos, conformes ou tolerados. Sobre o Capítulo III, afirmou que o descumprimento das normas da LOUOS constituiria infração e seus responsáveis se sujeitariam a penalidades do Código de Obras e do Código de Polícia Administrativa do Município. Por fim, explicou: que o Título VIII estabelecia os normativos a se manterem vigentes ou a se integrarem à Lei, e os dispositivos a serem revogados; que a Comissão Normativa da Legislação Urbanística (CNLU) cuidaria dos casos omissos; que o enquadramento de atividades nos grupos de uso e respectivas subcategorias poderia ser revisto para eventuais ajustes e atualizações, com periodicidade

mínima de um ano e manifestação favorável da CNLU; e que a Lei entraria em vigor em até 120 dias. Abertas as inscrições, teve a palavra o senhor Edilberto Vasconcelos, que informou reunião dos moradores de Alphaville com 65 participantes, cuja ausência nesta audiência lamentou. Elogiou a competência dos participantes da audiência; disse não concordar com a extensão de comércio nas áreas exclusivamente residenciais; e criticou a possível construção da Via Atlântica no Vale Encantado. O senhor Edimilson Baggio ressaltou o respeito às áreas verdes, sob pena de se tornar insuportável viver em Salvador, e disse que continuaria defendendo o Vale Encantado junto a mais de cem pessoas, pedindo que a discussão tivesse leveza e que fosse mudado o conceito de progresso. A senhora Marcela Lomanto questionou sobre o motivo de a Poligonal do Vale Encantado estar sendo reduzida, incluindo-se os braços verdes das áreas de encharques e mata atlântica que fazem parte da Área de Proteção Permanente (APP) de Alphaville, que mudava de classificação. Considerou isso antagônico ao desenvolvimento global e à convivência harmônica do ser humano com o meio ambiente, e perguntou por que a Prefeitura não buscava outro meio de melhorar o transporte que não fosse a Via Atlântica. A senhora Juliana Paes destacou que não se pode construir em áreas de APP; explicou o zoneamento de uso e a sobreposição entre mapas; ressaltou que a Zona de Proteção Ambiental (ZPAM) pode ser ajustada para contemplar as áreas de APP; e pediu melhor interpretação da lei. O senhor Edilberto Vasconcelos estimou serem necessários dois meses para a população conhecer a nova LOUOS; lembrou emenda ao PDDU apresentada no último dia do prazo; e sugeriu prorrogação do período das discussões, o que o senhor presidente respondeu não ser possível. Da plenária, o senhor Tiago Brasileiro disse que a emenda podia ter sido apresentada antes, mas só fora publicada, para conhecimento de todos, dias antes da votação. O senhor presidente pediu que todos comparecessem, no dia 30, à leitura do Relatório, para conhecer as Emendas da LOUOS, e explicou sobre o processo no PDDU. A senhora Juliana Paes explicou que: a extinção das zonas exclusivamente residenciais se deu pelo PDDU, sob amplo processo de discussão; não se poderia construir posto de gasolina ao lado de uma casa, segundo os parâmetros; a maioria dessas áreas permaneceriam como de baixa densidade. Concordou que perímetros do zoneamento geral poderiam ser revisados. O senhor presidente disse que o senhor Edilberto Vasconcelos insistia em uma alteração do PDDU, diploma já aprovado, e ressaltou a possibilidade de sua mudança, na revisão. O senhor Mário Marcelino observou que muitas sugestões implicavam alterações do PDDU, o qual só se revisaria pelo Executivo, ou através do Judiciário em caso de falha na Lei. O Vereador Arnando

Lessa disse haver discussão retroativa do PDDU e desejar a mobilização de toda a Cidade, inclusive pela revisão do PDDU em quatro anos. Salientou a impossibilidade de o Legislativo realizar essa revisão e defendeu a discussão sobre formas de minimizar os impactos dessa Lei. A senhora Milena Tavares recomendou que a CNLU tivesse um representante de cada órgão de preservação: Iphan, Ipac e Fundação Gregório de Matos. O senhor Carlos Querino propôs: correção do contorno da Calçada; preservação de trecho da Linha Viva e salvaguarda do lacustre do Rio das Pedras; releitura da Rua Barão de Vila da Barra; eliminação da Via Atlântica e da Via Dique de Campinas; substituição dessas ligações por teleférico; relocação do ancoradouro de São Tomé; apresentação do mapa do sistema dutoviário e do mapa com a localização de helipontos e heliportos; submissão dos empreendimentos aos procedimentos da qualidade biopsicossocioambiental. O senhor Henrique Barreiros considerou que o pronunciamento antecedente indicava tempo de fala insuficiente, e o senhor presidente pediu que o senhor Carlos Querino encaminhasse suas propostas por escrito, por sua especificidade e importância. O senhor Jean Sagot corroborou a fala do vereador Arnando Lessa e pediu ao senhor presidente a prorrogação da audiência para que se discutisse mais sobre o Vale Encantado. A senhora Juliana Paes explicou que o PDDU projeta o que não necessariamente é realizado, enquanto a LOUOS trata do que concretamente existe, e nada projeta. Sobre a regulação de áreas por comissão multidisciplinar, disse haver previsão de parecer do órgão correspondente ao tipo de área (militar, do patrimônio histórico, etc.), após AOP para essa identificação. Explicou que a CNLU seria criada por lei e desdobrável em áreas específicas. O senhor presidente reafirmou a impossibilidade de audiências extras e considerou haver respostas suficientes da senhora Juliana Paes. A vereadora Aladilce Souza considerou que as referências ao PDDU revelavam insuficiência das audiências a seu respeito. Solidarizou-se com os que discutiam a Emenda da Via Atlântica, observando que ela não fora debatida, e questionou que força teria seu autor, frente ao fato de que até o vereador Léo Prates fora a ela contrário. Disse crer que o traçado do Vale Encantado foi alterado para atender à Emenda. Pediu que as pessoas fossem mais ouvidas e o Colégio de Líderes revisse o cronograma de audiências, sendo a matéria técnica e não, política, e reiterou posição contrária da bancada de Oposição às audiências em período de recesso. Disse que a senhora Juliana Paes não era dona-da-verdade e que outros urbanistas poderiam contribuir com o processo. O senhor presidente observou que a tramitação era longa e havia votos em separado nas Comissões, e considerou que a Casa promovia audiências mesmo sem ter a obrigação de fazê-lo,

segundo afirmara a Justiça, por buscar um rito que atendesse à população. Disse desconhecer autores de emendas e observou que a vereadora Aladilce Souza promovera audiência no mesmo recesso. A vereadora Aladilce Souza disse que a audiência que realizara não era terminativa e que haveria outra, após o recesso, para a sistematização de propostas, e destacou a maior relevância da LOUOS, observando que Lei federal impunha a realização de audiência pública em matéria urbanística. O senhor Carl Hauenschild perguntou sobre a publicação das Atas, que não via no *site*, assim como alguns documentos entregues à Presidência. Disse que a CNLU não era regulamentada e que o conceito fora emprestado do PDDU de São Paulo. Destacou os fortes poderes dessa Comissão e pediu que ela fosse tripartite e ligada ao Conselho da Cidade, e entregou à Mesa documento sobre a composição dela em São Paulo, para servir de parâmetro. Também apontou a falta da indicação dos responsáveis técnicos pelo PDDU e LOUOS, e a falta de indicadores, no primeiro, para planos de mobilidade e outros. O senhor presidente respondeu que as Atas eram lidas na audiência seguinte àquela a que se referiam e que havia 13 propostas enviadas eletronicamente, que estariam no *site*. O senhor Tiago Brasileiro disse que os questionamentos eram desconsiderados na elaboração do PDDU e da LOUOS, e pediu audiências mais participativas, criticando que sua realização fosse vista como esforço e não, obrigação dos edis, e dando exemplo de audiência com mesas de discussão e alteração de mapas pelos debatedores. Disse que a questão do Vale Encantado não era local e explicou a importância do Parque: na dinâmica de ventilação da Cidade; para a macrodrenagem e controle de enchentes; e para as aves migratórias, que, sem ele, poderiam ir para o Aeroporto e criar riscos. A senhora Jéssica Oliveira considerou que o aumento da densidade em Cajazeiras tem impacto ambiental e sobre a violência e pediu que a senhora Juliana Paes se pronunciasse sobre a Sucom diante das intervenções a serem feitas. Receou o avanço da especulação imobiliária e lamentou as pessoas negras em funções subalternas ou morrendo violentamente, e o arquivamento dos processos dos quilombolas ao poder público. Considerou que os editais de audiências, feitos pelos edis, não representavam a maioria da população. A senhora Juliana Paes disse que ninguém era dono-da-verdade e que representava o trabalho de um grupo sério, com dois anos de duração e 30 oficinas realizadas, e negou mudança no traçado do Vale Encantado. A vereadora Aladilce Souza indagou-lhe por que a Via Atlântica cortaria o Parque, e a oradora, além de explicar alguns elementos previstos, disse que o conceito de Parque Urbano já fora explicado e não comporta ocupação, e que havia um sistema, com parte integradas e possibilidade de inexatidões e correspondentes ajustes. Confirmou que

o modelo da CNLU era inspirado no de São Paulo e que o PDDU dava 90 dias, após sua entrada em vigor, para a criação desse órgão, prazo ainda em início de curso. Sobre indicadores para acompanhamento, contou haver planejamento ligado ao *Salvador 500*. Disse ver a importância das áreas verdes reconhecida na LOUOS e informou que a questão da densidade relacionada à violência era debatida no Executivo, com enfoque em variados fatores inter-relacionados, que eram tratados pelo diploma em discussão. O edil Arnando Lessa esclareceu, sobre seu posicionamento quanto à LOUOS, ser presidente da Comissão de Planejamento Urbano e Meio Ambiente da Câmara. Parabenizou a Associação dos moradores da região de Alphaville pela luta e destacou a importância de se lutar também por investimentos nos bairros com alta densidade populacional. Ressaltou a importância do meio ambiente e cobrou o fortalecimento dos parques de Salvador, declarando-se contra a Via Atlântica. O vereador Joceval Rodrigues ressaltou a qualidade do debate, pontuando ser ele acalorado e desculpando-se por manifestação sua na fala da vereadora Aladilce Souza. Cobrou respeito à técnica da Prefeitura e elogiou sua paciência. Afirmou que o PDDU foi amplamente debatido, do que as emendas eram prova, e pediu olhar cuidadoso sobre o Vale Encantado. A senhora Iara Ataíde informou que a Casa Retiro São Francisco está sob tombamento provisório pelo IPAC e destacou a insegurança sobre o futuro dessa região. Receou o desaparecimento das áreas verdes e pediu união pela Cidade e sua qualidade de vida. O edil Joceval Rodrigues pediu licença para informar sobre o processo de tombamento da Casa Retiro São Francisco, pedindo pressão pelo tombamento definitivo. O senhor Gustavo Guimarães afirmou que o entorno do Vale Encantado já é degradado e criticou a possível canalização do Rio Jaguaribe, bem como a autorização para prédios que sombreariam praias nos horários indicados por médicos para se tomar sol. Lamentou só haver três minutos de fala e disse que pessoas de reconhecido conhecimento técnico não tinham espaço para contribuir. Pediu que a nova rede de esgotamento beneficiasse toda a população e não só os novos empreendimentos. O senhor Marcos Mendes retomou denúncia sobre máquinas da empresa de parente do vereador Léo Prates e repudiou que o novo Superintendente do Ibama na Bahia fosse alguém multado por crime ambiental. Afirmou que as áreas de preservação em Salvador são devastadas, e que as audiências públicas não são representativas e deveriam acontecer nos bairros. Relatou que, em oficinas do Ministério Público, profissionais com conhecimento não foram ouvidos, e disse haver crise ambiental drástica, considerando o novo Código Florestal um retrocesso. Observou que a devastação faz os animais migrarem para a área urbana, o que explica ataques de morcegos, e afirmou não ser contra

a construção do Hospital Municipal, mas, a área escolhida para tanto. O edil Sílvio Humberto considerou as audiências com pouca participação popular, ressaltando o grande número de pessoas desejando o debate, e criticou o processo do PDDU. Questionou sobre a remoção da população em prol das construtoras, indagando se isso aconteceria em Operação Urbana Consorciada (OUC) no Centro Antigo, e considerou que, na pendência de regulamentação, a CNLU seria responsável sobre alvarás de construção em certas áreas, e perguntou quem comporia essa Comissão. A senhora Juliana Paes esclareceu que a noção de “sobrepôr” significa que a regra antiga e protetiva prevalece à regra nova, e mencionou diplomas que não seriam revogados. Comentou sobre vídeo do senhor Gustavo Guimarães e explicou que o sombreamento nele visto retrata a regra antiga, e seria evitado com a regra nova. Elogiou a fala do vereador Sílvio Humberto e, sobre as OUCs, disse que: são um dos instrumentos previstos no Estatuto da Cidade; requerem estudos e lei específica com conteúdo mínimo; visam à melhoria social ou ambiental. Disse ainda que o PDDU cuidaria do patrimônio histórico do Centro Antigo e requalificaria o que lá estivesse degradado, e o repovoaria com base na diversidade de uso, com base em lei específica. Esclareceu não haver remoção de pessoas e expôs os mecanismos financeiros para a autossustentabilidade da OUC. O senhor presidente, sobre a denúncia do senhor Marcos Mendes, reiterou a fala do vereador Léo Prates no início da audiência, quando o denunciante estava ausente. Informou a leitura da Ata da audiência anterior, realizada em 18 de julho de 2016, e a prorrogação da audiência em seguida. Após a leitura da Ata, teve a palavra o senhor José Luiz, que informou haver participado de todas as audiências do PDDU e lamentou a ausência do público, especialmente na audiência destinada à oitiva do Conselho da Cidade. Criticou a falta de debate e a situação política do País, e contou ter questionado o secretário Paulo Souto sobre a origem das verbas para as obras. Defendeu a não-rotulação do negro, afirmando que, como negro, era simplesmente um cidadão. A senhora Marcele do Vale disse que a senhora Iara Ataíde não deveria aceitar a orientação da senhora Juliana Paes e que o tombamento não garante a posse do bem. Citou livro sobre o direito humano à cidade exercido pela atuação individual, o que considerou desatendido na LOUOS, e disse ver disputa de interesses entre segmentos. A senhora Maria Vitória parabenizou a senhora Juliana Paes, elogiou obras em Alphaville e disse rejeitar a Via Atlântica. A senhora Juliana Paes esclareceu que a orientação dada à senhora Iara Ataíde não envolvia posse ou propriedade. O senhor Edilberto Vasconcelos indagou se a sobreposição permitiria obras nocivas com fachada positiva, e a senhora Juliana Paes respondeu haver direito adquirido no caso de

condomínios, que distinguiu dos loteamentos, áreas públicas. **Considerações finais:** o senhor presidente agradeceu a todos e reinformou as datas das próximas audiências. Ressaltou a busca de modelo desburocratizado que atenda ao direito de habitar, e contou ser ex-morador do Vale Encantado e estar satisfeito com a movimentação pelo lugar, esclarecendo que não legisla para amigos, e que diferentes visões deviam ser consideradas. Disse esperar que a Via Atlântica respeitasse os limites do Parque e lembrou as obras da Ferrovia Oeste-Leste, observando terem o mesmo vetor geográfico atualmente buscado em Salvador. 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