



PREFEITURA DE SALVADOR
SECRETARIA MUNICIPAL DE URBANISMO – SUCOM

PLANO SALVADOR 500

**P4.1 – RELATÓRIO: AVALIAÇÃO DO PDDU E DA LOUOS EM VIGOR E
RESPECTIVAS JUSTIFICATIVAS E RECOMENDAÇÕES PARA A PROPOSTA
DE REVISÃO DESTES INSTRUMENTOS**

SÃO PAULO

JUNHO/2015

ÍNDICE

INTRODUÇÃO	1
1. HISTÓRICO E ANTECEDENTES SOBRE OS PLANOS ANTERIORES	2
2. IDENTIFICAÇÃO DO CONJUNTO DE INSTRUMENTOS URBANÍSTICOS EXISTENTES E DISPONÍVEIS; AVALIAÇÃO DA NECESSIDADE DE AJUSTES E ATUALIZAÇÕES	18
2.1 CONTROLE DA FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE	19
2.2 CONSÓRCIO IMOBILIÁRIO	21
2.3 REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA	22
2.3.1 Usucapião Especial de Imóvel Urbano	22
2.3.2 Demarcação Urbanística e Legitimação de Posse	24
2.3.3 Concessão de Direito Real de Uso	25
2.3.4 Concessão de Uso Especial para Fins de Moradia	26
2.4 DESAPROPRIAÇÃO PARA FINS URBANÍSTICOS DE ÁREA CONTÍGUA E POR ZONA	27
2.5 DIREITO DE PREFERÊNCIA (ART. 266)	29
2.6 DIREITO DE SUPERFÍCIE	30
2.7 INSTITUIÇÃO DE COEFICIENTES DE APROVEITAMENTO: BÁSICO E MÁXIMO	31
2.8 LEI FEDERAL 12.608 DE 2012 (ART. 42A) – AMPLIA O CONTEÚDO DO PLANO DIRETOR	33
2.9 MACROZONEAMENTO	34
2.9.1 Macroárea de Requalificação Urbana	36
2.9.2 Macroárea de Manutenção da Qualidade Urbana	42
2.9.3 Macroárea de Reestruturação Urbana	50
2.9.4 Macroárea de Estruturação Urbana	54
2.9.5 Macroárea de Consolidação Urbana	60
2.9.6 Macroárea de Conservação Ambiental	66
2.9.7 Macroárea de Proteção e Recuperação Ambiental	71
2.10 MACROZONEAMENTO – HIPÓTESE PRELIMINAR	77

3.	ZONEAMENTO E A IDENTIFICAÇÃO DAS ÁREAS DE OCUPAÇÃO INDUZIDA VERSUS RESULTADOS OBTIDOS	81
4.	AVALIAÇÃO DA REDE DE CENTRALIDADES SEGUNDO PERTINÊNCIA E EFICÁCIA DOS PARÂMETROS URBANÍSTICOS	92
5.	INSTRUMENTOS DE POLÍTICA URBANA QUE SÃO APLICADOS E QUE NECESSITAM AJUSTES	100
5.1	A TRANSFERÊNCIA DO DIREITO DE CONSTRUIR (TRANSCON)	100
5.2	OUTORGA ONEROSA DO DIREITO DE CONSTRUIR	109
5.3	OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA (OUC)	126
5.4	ZONA ESPECIAL DE INTERESSE SOCIAL (ZEIS)	133
6.	IDENTIFICAÇÃO DOS CONFLITOS ENTRE AS DIVERSAS LEIS DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO E DAS COMPLEXIDADES E IMPRECIÇÕES QUE COMPROMETEM A APLICAÇÃO DOS SEUS PARÂMETROS	143
6.1	CONSIDERAÇÕES INICIAIS	143
6.2	SOBRE O ATUAL ZONEAMENTO	146
6.3	SOBRE O PAPEL DO SISTEMA DE ÁREAS DE VALOR AMBIENTAL E CULTURAL (SAVAM)	154
6.4	DO PARCELAMENTO DO SOLO	158
6.5	DA CLASSIFICAÇÃO DE USOS	160
6.6	DOS PARÂMETROS DE OCUPAÇÃO DO SOLO	163
6.7	DAS CONDIÇÕES PARA OS USOS SEREM PERMITIDOS	170
6.8	DOS IMPACTOS URBANÍSTICOS E AMBIENTAIS	172
7.	CONSIDERAÇÕES FINAIS	181
7.1	RECOMENDAÇÕES PARA A REVISÃO DO PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO URBANO – PDDU	181
7.2	DIRETRIZES ESTRATÉGICAS PARA A REVISÃO DA LEGISLAÇÃO DE ORDENAMENTO, USO E OCUPAÇÃO DO SOLO - LOUOS	182
8.	LISTA DE FIGURAS	185
9.	REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS	189
10.	EQUIPE	193

INTRODUÇÃO

Este relatório apresenta o produto – P4.1 – Avaliação do PDDU e da LOUOS em vigor e respectivas justificativas e recomendações para a Proposta de Revisão desses Instrumentos, também contempla a análise da legislação urbanística nos quesitos apontados pelo Plano de Trabalho, abordando os seguintes tópicos:

- Identificação do conjunto de instrumentos urbanísticos existentes e disponíveis; avaliação da necessidade de ajustes e atualizações.
- Zoneamento e Identificação das áreas de ocupação induzida versus resultados obtidos.
- Avaliação da rede de centralidades e demais zonas de uso, segundo pertinência e eficácia dos parâmetros urbanísticos.
- Identificação dos conflitos entre as diversas leis de uso e ocupação do solo e das complexidades e imprecisões que comprometem a aplicação dos seus parâmetros.

1. HISTÓRICO E ANTECEDENTES SOBRE OS PLANOS ANTERIORES

Em Salvador, a primeira iniciativa em planejamento urbano deu-se em 1935, com a Semana de Urbanismo, organizada pela Comissão Organizadora do Plano da Cidade. Este evento foi um acontecimento importante para Salvador, pois registrou uma mudança de um urbanismo de ações mais localizadas que ocorriam até a década de 1930 para o urbanismo voltado para plano de desenvolvimento que abrangesse a cidade como um todo, realizados com base em diagnósticos e estudos sobre a realidade, de forma a compreender os aspectos urbanos de forma integrada e sistêmica.

No período de 1943 a 1948, o Escritório do Plano Urbanístico de Salvador (EPUCS) esteve sob a coordenação do engenheiro politécnico Mario Leal Ferreira, bolsista em Harvard, com formação humanista e sociológica, que o levou ao desenvolvimento de um urbanismo científico. Para ele, intervir numa cidade, dependia de uma investigação histórica e científica dos fatores que influíram na sua evolução, determinando sua forma atual e nas razões que motivaram a descaracterização de certas áreas da cidade, bem como a reflexão sobre os fatores que impulsionam as transformações da humanidade, que permitem vislumbrar as mudanças que estão por vir no futuro.

Para Mario Leal Ferreira, a preparação de um plano urbanístico deveria contar com uma equipe multidisciplinar, que identificasse os problemas e que realizasse diversos estudos sobre as condições do meio físico (geologia, topografia, meteorologia e climatologia); arquitetura e estética urbana; higiene e saneamento da habitação e das zonas urbanas; redes de infraestrutura urbana; educação e cultura, incluindo religião, esportes e artes recreativas, diversões, cultura social, artística e literária, inclusive finanças, economia urbana e legislação urbanística. Estes levantamentos subsidiaram a elaboração do Plano Urbanístico de Salvador.

O Plano Urbanístico de Salvador, elaborado pelo EPUCS, estabeleceu um conjunto de diretrizes para cidade, valorizando a morfologia do sítio, definindo parâmetros urbanísticos que permitissem a verticalização e ao mesmo tempo a preservação do patrimônio cultural e

paisagístico. Definiu áreas destinadas a parques e jardins. Definiu um sistema radio concêntrico de avenidas, vias de tráfego rápido nos vales da cidade e vias concêntricas fazendo ligações entre bairros. Foram previstas articulações entre cumeadas e vales. Definiu zonas residenciais e, de diversos serviços públicos inclusive o centro cívico. O Epucs tornou-se referência em planejamento urbano em todo o Brasil.

O Decreto-Lei Municipal nº 701, de 24 de março de 1948, foi a primeira lei a colocar em prática as diretrizes estabelecidas no Plano Urbanístico de Salvador, pelo Epucs. Este decreto-lei dividiu a cidade em 12 setores: um Central, um Portuário e Comercial, um Industrial, sete setores Residenciais e dois, de Transição. O Epucs, em março de 1948 foi substituído pela Comissão do Plano de Urbanismo da Cidade do Salvador (CPUCS), que foi extinta em 1950.

Na década de 1960, foi criado o Serviço Federal de Habitação e Urbanismo (Serfhau), subordinado ao Banco Nacional de Habitação (BNH), tendo como finalidade dar assistência técnica e financeira aos municípios, para elaborarem o Plano de Desenvolvimento Local Integrado. O Serfhau condiciona a concessão de recursos, do Fundo de Financiamento de Planos de Desenvolvimento Local Integrado, aos municípios, que tenham em sua estrutura administrativa um órgão de planejamento permanente, permitindo que contratem a elaboração de planos. Dessa forma, na década de 1960, são criadas várias empresas especializadas na elaboração de planos de desenvolvimento local e em grandes obras, formadas por quadros técnicos qualificados e multidisciplinares.

Na década de 1970, tiveram início grandes transformações no tecido urbano de Salvador, decorrente da dinamização da economia, ligada a extração e refino do petróleo, com a construção do Centro Industrial de Aratu em 1967, e do Complexo Petroquímico de Camaçari (Copec) em 1978.

Um dos elementos indutores da expansão urbana na direção norte, foi a implantação, no período de 1971 a 1974, da Avenida Luís Vianna Filho, mais conhecida como Avenida Paralela, por ser paralela a orla marítima, em especial, à avenida Otávio Mangabeira. Esta

avenida estabelece a ligação da Avenida Tancredo Neves com o aeroporto Deputado Luís Eduardo Magalhães e com a Avenida Dorival Caymmi. Concomitantemente, em 1972, implanta-se nesta avenida, o Centro Administrativo da Bahia (CAB), para abrigar os órgãos do governo do Estado e da União, promovendo a criação de novas centralidades com a implantação do shopping Iguatemi (atual Shopping da Bahia) e da Estação Rodoviária, centros de negócios, e com a nova ocupação por conjuntos residenciais voltados para a classe de renda média e alta, localizados na Barra, Pituba, Itaigara e Caminho das Árvores. Salvador, na década de 1970, contando com ajuda do Governo do Estado, através do Conder, implanta o sistema viário estrutural composto por um conjunto de avenidas: Vale do Bonocô, do Contorno, Suburbana, Vale do Canela, Magalhães Neto, Vale dos Barris, Antônio Carlos Magalhães, Garibaldi, Juracy Magalhães e Ogunjá.

Com relação ao planejamento urbano em Salvador, nos anos de 1978 e 1979, seguindo a orientação do Serfhau, foi elaborado um Anteprojeto de Lei do Plano de Desenvolvimento Urbano da Cidade de Salvador (Plandurb), pela Oceplan, que foi resgatado posteriormente, no período de 1983 a 1985, quando foram institucionalizadas: a Lei sobre o processo de Planejamento e Participação Comunitária (Lei 3.345 de 1983); a Lei de Ordenamento do Uso do Solo (Lei 3.377 de 1984) e o Plano Diretor da Cidade (Lei 3.525 de 1985) como instrumentos necessários para o controle do desenvolvimento urbano de forma integrada.

Assim, a Lei nº 3.525, de 11 de setembro de 1985, dispõe sobre o Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano (PDDU) estabelece objetivos gerais relacionados com os aspectos econômico, social e cultural como ideário do desenvolvimento de Salvador. Estabelece objetivos específicos relacionados com:

- I. setores de intervenção compreendendo: habitação, transporte e circulação, serviços urbanos, saneamento básico, equipamentos sociais;
- II. distribuição de atividades e população envolvendo a localização industrial, atividades terciárias e consolidação de equipamentos turísticos ;
- III. expansão urbana visando a: privilegiar a população de baixa renda; restringir o processo de expansão horizontal da cidade; controlar o adensamento,

principalmente nas áreas consolidadas, de modo a compatibilizá-lo com a infraestrutura existente ou prevista; disciplinar o processo de expansão vertical da cidade de modo a adequá-la à estrutura física e aos atributos do sítio do Município; direcionar a expansão urbana de acordo com as características geomorfológicas do sítio, de forma a reduzir os custos de urbanização e fortalecer a proteção ecológica do Município;

- IV. processos políticos de participação buscando: atrair, estimular e fortalecer a participação da comunidade; fortalecer a participação e integração do Condurb no processo de planejamento; institucionalizar procedimentos de cooperação entre a Seplan e os órgãos de classe; desenvolver um sistema de divulgação e de informação como forma de nivelar o entendimento dos órgãos municipais; institucionalizar a compartimentação do território urbano em subunidades espaciais, conforme seus atributos e especificidades, de modo a: criar escritórios locais, racionalizar o processo de implantação do planejamento sistemático através do controle do uso do solo, acompanhamento das políticas, programas e projetos nas várias partes da Cidade.

Este PDDU define como ano meta 1992, estabelecendo projeções da população por sexo, faixa etária e renda, e oferta de empregos para 1990 e 1992. Projeta ainda a necessidade de área de solo para o uso residencial, para atividades comerciais e de prestação de serviços, para indústrias e para áreas verdes e espaços abertos (parque metropolitano, distrital, de bairro e de vizinhança). Estabelece ainda as demandas para os serviços de infraestrutura (água, esgoto, lixo e energia elétrica). Realiza estimativa de viagens por classe de renda por modo: a pé, coletivo e particular e estimativas de áreas para novas vias do sistema viário básico e realiza estimativa de domicílios por faixa de renda.

O PDDU de 1985 conceitua Estrutura Urbana sob três enfoques, o primeiro relacionado com um conjunto de exigências e restrições físico-ambientais expressas por grandes espaços verdes / abertos e imagem / desenho da cidade, que devem estar articulados de modo a assegurar e reforçar a diversidade do meio ambiente; e o segundo relacionados com

a distribuição da população por faixa de renda e a distribuição de empregos por tipo, variáveis que expressam a organização espacial da cidade, e o terceiro que relaciona a distribuição espacial do uso do solo com os meios de circulação e transporte. Estabelece padrões residenciais por densidade e por renda e padrões por densidades brutas.

O PDDU de 1985 divide a cidade em: área urbana contínua (AUC) que compreende a área mais antiga da cidade, área de expansão urbana (AEU) (prioritária 1 e 2, áreas de expansão urbana de ocupação restringida (EAU-R) continental e insulares, incluindo a orla atlântica, e áreas rurais continental e insulares compreendendo áreas de ocupação rarefeita (AOR) e nucleações de atividades, compreendendo o centro principal, subcentros, concentrações lineares de usos múltiplos, núcleos de comércio e serviços de bairro e núcleos de abastecimento e serviço local.

De forma a valorizar a morfologia do sítio, o PDDU de 1985 estabelece áreas do sistema de vales, áreas da borda da cidade (na baía e no Atlântico), áreas de preservação paisagística (APCP), áreas de proteção rigorosa (APR), áreas de proteção a monumentos históricos e sítios isolados e áreas de proteção sócio ecológica (APSE) compreendendo assentamentos consolidados de população de baixa renda. Estas tinham a finalidade de evitar o processo de expulsão da população residente pela valorização trazida pela transformação urbana, como precursoras das Zonas Especiais de Interesse Social (Zeis).

Define o sistema de áreas verdes em Macro (parques metropolitanos, parques setoriais e áreas de proteção de mananciais), Meso (parques de bairro e áreas de proteção de encostas), Micro (parque de vizinhança, praças, jardins, áreas para pedestres e áreas de recreio).

O PDDU de 1985 estabelece diretrizes para o ordenamento do uso do solo como instrumento de ação direta normativa, estabelecendo critérios para a definição das zonas de uso e dos índices urbanísticos para alcançar as densidades previstas para o ano meta. Estabelece também diretrizes para os sistemas urbanos: Transporte e sistema viário compreendendo (transporte de passageiros, de cargas, hierarquia funcional das vias e terminais e estacionamentos), quanto ao abastecimento de água (captação e controle da

poluição), esgotos sanitários, limpeza urbana e equipamentos sociais, dentre outras diretrizes.

Já o Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano, que resultou na Lei nº 6.586, de 03 de agosto de 2004, foi elaborado sob a égide da nova Constituição Federal de 1988 e do Estatuto da Cidade. Deve-se observar que a Lei 6.586 de 2004, embora contemple o conteúdo estabelecido pelo Estatuto da Cidade, trata-se de plano diretor que aborda os conteúdos em termos de objetivos e diretrizes, sendo aplicável apenas o ordenamento do território, dado que os artigos 120 e 121 estabelecem as zonas de uso e os coeficientes de aproveitamento básicos, e o artigo 122 estabelece os coeficientes de aproveitamento máximos para aplicação da Transferência do Direito de Construir (Transcon). Deve-se observar que as zonas de uso e os coeficientes são mantidos e consolidados, posteriormente, na lei 7.400 de 2008. Já, para os demais Instrumentos de Política Urbana relacionados no artigo 130, a saber: Parcelamento, Edificação e Utilização Compulsórios; Concessão de Uso Especial Para Fins de Moradia; Autorização de Uso Especial Para Fins Comerciais; Direito de Preempção; Transferência do Direito de Construir; Outorga Onerosa do Direito de Construir e da Alteração de Uso; Operação Urbana Consorciada; Estudo de Impacto de Vizinhança; Instrumentos Tributários e Regularização e Implantação de Áreas de Especial Interesse Social, são fixados os requisitos e parâmetros, para o enquadramento e delimitação de áreas no território municipal, no Anexo A73 da Lei 6.586 de 2004. Estabelece o macrozoneamento por meio de 7 (sete) macrozonas que guardam correspondência com as regiões administrativas. Define o sistema de circulação e de transporte como elemento estrutural essencial ao assentamento da organização espacial do Município, cuja estrutura consta do Anexo A.65, e os padrões das novas vias a serem implantadas no Município são as constantes do Anexo A.31. Estabelece diretrizes para os equipamentos de infraestrutura e sociais. No entanto, a Lei 6.586 de 2004 foi revogada pelo artigo 349 da Lei nº 7.400 de 2008, permanecendo em vigor, apenas o artigo 120, inciso IV, item 4, alínea “n”, que cria como corredor de atividades diversificadas a Avenida San Martin.

A Lei 7.400 de 2008 (PDDU) está em vigor, é objeto de análise detalhada deste documento e contempla em termos de estrutura e conteúdo as diretrizes estabelecidas pelo art. 42 da Lei Federal 10.257 de 2001 (Estatuto da Cidade).

A Lei 7400 de 2008, no art. 4º, estabelece que o PDDU deverá ser revisto no prazo máximo de 8 anos (2016), ser substituído por versão revista e atualizada, aprovada pelo Poder Legislativo Municipal. E, segundo o artigo 293, a revisão do PDDU será procedida em tempo hábil pelo órgão de planejamento do Município, de modo a atender ao prazo máximo fixado para sua conclusão, cabendo-lhe, para este efeito, a coordenação dos procedimentos de todos os órgãos e entidades da Administração, que serão corresponsáveis pela elaboração, implantação e avaliação dos resultados, assim como, pelo fornecimento das informações requeridas para o controle pela sociedade.

A Lei 7400 de 2008, no artigo 3º, define o **Plano Diretor como o instrumento básico da Política Urbana do Município** e tem por finalidades:

- I. *“fornecer as bases para o estabelecimento do Plano Plurianual, das Diretrizes Orçamentárias e dos Orçamentos Anuais;*
- II. *orientar a elaboração de planos, projetos e programas complementares, de natureza setorial e urbanística, e dos programas financeiros dos órgãos e entidades da administração direta e indireta, promovendo sua integração, mediante o fornecimento das bases técnicas e programáticas necessárias;*
- III. *propiciar as condições necessárias à habilitação do Município para a captação de recursos financeiros de apoio a programas de desenvolvimento urbano junto a fontes nacionais ou internacionais;*
- IV. *permitir o adequado posicionamento da Administração Municipal em suas relações com os órgãos e entidades da administração direta e indireta, federal e estadual, vinculados ao desenvolvimento urbano;*

- V. *orientar a localização e prioridades para as atividades públicas e privadas no território do Município, incluindo o seu espaço aéreo;*
- VI. *motivar e canalizar adequadamente a participação da sociedade e dos órgãos e entidades públicas nas decisões fundamentais relativas ao desenvolvimento urbano e metropolitano;*
- VII. *estabelecer parâmetros para as relações do espaço urbano com o desenvolvimento econômico do Município. ”*

A **Política Urbana** é tratada nos artigos 7º a 9º, que estabelecem os princípios, os objetivos e instrumentos.

O **Desenvolvimento Econômico** é abordado nos artigos 10 ao 16, que definem os objetivos gerais, as diretrizes gerais e específicas.

O **Meio Ambiente** é tratado, nos artigos 17 a 44, contempla os princípios, os objetivos, as diretrizes gerais, bem como prevê a elaboração do Plano Municipal de Meio Ambiente, e cria o Sistema Municipal de Meio Ambiente, estabelecendo o programa municipal de qualidade ambiental. Estabelece as diretrizes específicas para os recursos hídricos, áreas de risco, conforto ambiental urbano, atividades de mineração, planejamento de recursos costeiros, áreas de valor ambiental, educação ambiental, e ainda, define os instrumentos de condução da gestão ambiental: EIA, EIV, Fundo Municipal do Meio Ambiente. No tocante às diretrizes específicas para o planejamento e gerenciamento dos recursos costeiros, o PDDU destaca que são observadas as políticas nacionais e estaduais, garantindo livre acesso às praias e assegurada a preservação e conservação dos ecossistemas costeiros. Com relação aos recursos costeiros, o inciso VIII do artigo 31 da lei 7.400 de 2008, trata do *“zoneamento específico para autorização de instalações de construções comerciais e de serviços, localizadas na borda costeira, que assegure a integridade da qualidade das praias e dos atributos naturais da orla”*.

A **Política Cultural** contém princípios, diretrizes gerais e específicas para a produção e fomento às atividades culturais, para a conservação do patrimônio cultural, para a

conservação das áreas de valor cultural assegurada pela instituição e regulamentação do Sistema de áreas de Valor Ambiental e Cultural (Savam), conforme artigos 50 a 56.

Deve-se observar que os artigos 1º até o artigo 56 abordam princípios, objetivos, diretrizes que se mostram adequados, mas podem ser revistos e alterados em função da Visão Estratégica para Salvador 500, e das diretrizes acordadas com a sociedade no processo participativo e nos estudos específicos elaborados pela Fipe e aprovados pela Prefeitura de Salvador.

A **Política Municipal de Habitação de Interesse Social (PHIS)** contempla pressupostos, objetivos, diretrizes gerais, prioridades, conceitos e programas. Trata do planejamento da política, abordando a criação de Zeis, subdivididas em 5 categorias para atendimento da demanda habitacional, regularização fundiária, requalificação de edificações de cortiços e moradia coletiva, ocupação de vazios urbanos e estoque de terras, além do risco ambiental ou à vida humana, produção de HIS, urbanização das áreas ocupadas precariamente, atuação em área de risco, e elaboração do Plano Municipal de Habitação (PMH 2008-2025), e exige a implantação de sistema de informações habitacionais articulado ao Sistema de Informação Municipal (SIM – Salvador), conforme artigos 57 a 92. Trataremos da revisão deste conteúdo no item 5.4 a seguir.

Os Serviços Urbanos Básicos são abordados nos artigos 93 a 129. O primeiro capítulo desta seção trata da **Política Municipal de Saneamento Básico**, que será instituída pelo Município, conforme artigo 95, contemplando os princípios de universalidade, equidade, integralidade, intersetorialidade, qualidade do serviço, sustentabilidade, transparência das ações, utilizações de tecnologias apropriadas e gestão pública, assegurando a participação e o controle social. O Saneamento Básico compreende: abastecimento de água, esgotamento sanitário, drenagem/manejo de águas pluviais e a limpeza urbana / manejo de resíduos sólidos. A Lei define a criação do Sistema Municipal de Saneamento Básico integrado ao Sistema Municipal de Planejamento e Gestão, compreendendo, no mínimo, órgão regulador e fiscalizador do funcionamento técnico, socioambiental, financeiro e institucional das concessionárias de serviços de saneamento básico; Câmara Técnica de Saneamento Básico,

integrante do Conselho Municipal de Salvador e o Fundo Municipal de Saneamento Básico (artigo 96). Os artigos 97 a 106 estabelecem as diretrizes para a política Municipal de Saneamento Básico, para o abastecimento de água, para o esgotamento sanitário, para drenagem e manejo de águas pluviais, gestão da limpeza urbana e manejo de resíduos sólidos, bem como para limpeza urbana.

O PDDU trata o município como poder concedente dos serviços de saneamento, o que conflita com o texto da Constituição da Bahia, devido a uma PEC aprovada em 1999, objeto da Ação Direta de Inconstitucionalidade (Adin). O detalhamento da disputa acerca da titularidade dos serviços encontra-se no Documento P3 – Relatório de Caracterização Atual.

A Lei 7400 de 2008 estabelece diretrizes gerais para os Serviços Sociais:

- Saúde (art. 107 e 108)
- Educação (art. 109 e 110)
- Assistência social (art. 111 e 112)
- Lazer, recreação e esportes (art. 113)
- Segurança alimentar e nutricional e abastecimento alimentar (art. 114 a 117).

A Lei 7400 de 2008 estabelece diretrizes para os Serviços Urbanos:

- Iluminação Pública (art. 118 e 119)
- Cemitérios e serviços funerários (art. 120)
- Defesa civil (art. 121 e 122)
- Segurança pública (art. 123 e 124)
- Utilização de Energia (art. 125 a 127)
- Telecomunicações (art. 128 e 129)

Os artigos 107 a 129 se mostram adequados, mas podem ser revistos e alterados em função da Visão Estratégica para Salvador 500 e das diretrizes acordadas com a sociedade, no

processo participativo e nos estudos específicos elaborados pela Fipe e aprovados pela Prefeitura de Salvador.

A lei 7400 de 2008 estabelece diretrizes para o **Ordenamento Territorial**, definindo os objetivos para a Política Urbana (artigo 130) e, segundo o artigo 131, estabelece como instrumento o **macrozoneamento** para a estruturação do território considerando o desenvolvimento socioeconômico e espacial do Município, tendo como referência, a capacidade de suporte do ambiente e das redes de infraestrutura para o adensamento populacional proposto. Especifica também para cada macroárea os instrumentos de política urbana aplicáveis para alcançar as transformações desejadas.

Macrozona de Ocupação Urbana (art. 132)

- Macroárea de requalificação urbana (art. 133 a 136)
- Macroárea de manutenção da qualidade urbana (art. 137 a 140)
- Macroárea de reestruturação urbana (art. 141 a 144)
- Macroárea de estruturação urbana (art. 145 a 148)
- Macroárea de consolidação urbana (art. 149 a 152)

Macrozona de Proteção Ambiental (art. 153)

- Macroárea de conservação ambiental (art. 154 a 159)
- Macroárea de proteção e recuperação ambiental (art. 160 a 163)

Os artigos 130 a 163 serão revistos e alterados em função da análise da legislação urbanística vigente, apontando os conflitos entre o PDDU e LOUOS, em especial, os constantes da Adin, respaldados nas diretrizes do Plano Salvador 500 acordadas com a sociedade no processo participativo e nos estudos específicos elaborados pela Fipe e aprovados pela Prefeitura de Salvador.

A Lei 7.400 de 2008, ainda em relação ao **Ordenamento Territorial**, no artigo 165, Quadro 1 e Mapa 2, estabelece as seguintes **Categorias de Zonas de Uso**:

ZONAS DE USO RESIDENCIAL

ZPR – Zona Predominantemente Residencial (1 a 8)

ZEU – Zona Exclusivamente Uniresidencial

ZEIS – Zona Especial de Interesse Social

ZRE – Zona sob Regime Urbanístico Especial

ZONAS DE USOS NÃO RESIDENCIAIS

CMT – Centro Municipal Tradicional

CMR – Centro Municipal Camaragibe

CMC – Centro Municipal Retiro/Acesso Norte

SM – Subcentros (1 a 12)

ZIN – Zona Industrial

ZEM – Zona de Exploração Mineral

ZUE – Zona de Uso Especial (1 a 5)

CORREDORES DE USOS DIVERSIFICADOS

CDS – Corredor Supramunicipal

CDM – Corredor Municipal (1 a 10)

CDR – Corredor Regional (1 a 19)

CDL – Corredor Local

CDO – Corredor Especial de Orla Marítima

CDI – Corredor Especial Ipitanga

ZPAM – Zona de Proteção Ambiental

A Lei 7.400 de 2008, ainda em relação ao **Ordenamento Territorial**, no Quadro 1 e Anexo 2, estabelece os Coeficientes de Aproveitamento: Básico e Máximo por Zonas de Uso:

- **CABásico** difere nas diversas zonas de uso, variando entre **0,5 e 2,50**;
- **Zonas só com CABásico**: ZPR-1 (0,5), ZPR-3 (1,5) ZPR-6 (2,0) ZEU (1,0), ZEIS (1,5), ZIN-1(1,0) e ZIN-2 (1,0), ZEM (0,5), ZUE-1, 3, 4 e5 (1,0), ZUE-2 (2,0), CDL (1,0). Deve-se observar que para estas zonas não há CAMáximo. Infere-se que o CAB é igual ao CAM, portanto não se aplica a outorga onerosa e nem a transferência do direito de construir nestas zonas.

Observa-se que a Lei 7400 de 2008, estabelece incentivo para quem implantar empreendimentos de Habitação de Interesse Social (HIS) nas Zeis, concedido pelo §4º do artigo 255 da Lei 7400 de 2008, que permite, em qualquer zona de uso, a utilização do Coeficiente de Aproveitamento Máximo (CAM) previsto na zona de uso, sem pagamento de contrapartida financeira. Estes incentivos são muito bons e podem ser mantidos, para que se conte com a contribuição do setor privado na produção de habitação de interesse social. Poderiam também serem aprimorados, criando-se um CAM para as Zeis que fosse compatível com a sua capacidade de suporte, e com a demanda de produção de habitacional para as faixas de renda de 0 a 6 salários mínimos, visando ao adensamento adequado dessas áreas, bem como ao atendimento do déficit no município.

CAMáximo difere nas diversas zonas de uso, variando entre **1,00 e 4,00**:

As **Zonas sob Regime Urbanístico Especial (ZRE)** são regidas pelas disposições dos Termos de Acordo e Compromisso (TAC) do loteamento, onde há interesse público de manter os padrões urbanísticos de plano e projetos específicos. Nesta categoria de zona existem em Salvador apenas dois loteamentos: Loteamento Itaigara que compreende conjunto residencial constituído por habitações uniresidenciais de padrão horizontal e edifícios residenciais multifaminiar, abrigando também no mesmo perímetro do desta

ZRE a Escola Girassol, o shopping Itaigara; e o Loteamento Vela Branca, que compreende um conjunto de edifícios residenciais multifamiliares.

Já na ZPAM, segundo o artigo 185 da Lei 7400 de 2008, a implantação de qualquer empreendimento ou licenciamento de atividade serão observadas as normas específicas de licenciamento ambiental estabelecidas pelo Município e demais esferas de governo.

E, o Corredor Especial da Orla Marítima (CDO) adquire as características de ocupação da zona de uso lindeira.

Ainda com relação ao **ordenamento territorial**, o artigo 238 da Lei 7400 de 2008 e mapa 08 define gabarito de altura para a implantação de edificações em áreas de borda marítima. Na Orla Atlântica, nas primeiras quadras próximas ao mar, respeitado o limite máximo estabelecido, a altura das edificações na Área de Borda Marítima será limitada por um plano que forma um ângulo de 38° (trinta e oito graus) em relação ao plano horizontal, tendo como vértice o limite do passeio da via litorânea com a faixa de praia para os trechos 6, 7 e 8, do Mapa 08, e um ângulo de 21° (vinte e um graus) para os trechos 9, 10 e 11, do Mapa 08, do Anexo 3 da Lei 7400 de 2008. Devendo ser limitado a 12 (doze) metros, gabarito máximo de altura, na área de borda marítima do trecho 8, compreendido entre as Ruas Vila Matos e Euclides Matos.

A lei 7400 de 2008 nos artigos 187 a 212 trata da **mobilidade urbana**, compreendendo o sistema viário, o sistema hidroviário e ascensores, de transportes coletivo de passageiros de equipamentos de conexão, deslocamento de pedestres e de pessoas com mobilidade reduzida, transporte cicloviário, transporte individual, transporte de carga, gestão dos riscos de transporte de produtos perigosos, e gestão do trânsito e planejamento institucional do setor. Este tema está sendo tratado pela Fipe, por meio de um modelo de uso do solo e transporte, que utiliza informações da pesquisa origem destino, dados do sistema operacional dos transportes, que simula as características topográficas do sítio da cidade de modo a simular cenários que apontem a necessidade de ampliação da oferta de transportes e

a melhoria da infraestrutura de acessibilidade para os diferentes modais em função da demanda de passageiros resultantes de cenários socioeconômicos para o horizonte 2049.

A Lei 7400 nos artigos 213 a 247 trata do **Sistema de Áreas de Valor Ambiental e Cultural (Savam)**, compreendendo o subsistema de unidades de conservação que se subdividem em unidades de proteção integral e unidades de uso sustentável. Há também as Áreas de Proteção Ambiental (APA) e o Subsistema de Área de Valor Urbano Ambiental, compreendendo Áreas de Proteção de Recursos Naturais (APRN), Áreas de Proteção Cultural e Paisagística (APCP), Áreas de Borda Marítima (ABM) e Áreas Arborizadas (AA).

Já os **Instrumentos de Política Urbana** por serem a essência das diretrizes da Lei Federal 10.257 de 2001, serão tratados no item 2 deste documento.

O **Sistema Municipal de Planejamento e Gestão, SMPG**, foi criado pelo artigo 289 da Lei 7400 de 2008, compreendendo todas as unidades da Administração, conselhos, fóruns, conferências e comissões permanentes de acordo com o artigo 291 da mesma lei.

A Lei 7400 de 2008 no §4º do artigo 294 estabelece o conteúdo dos **Planos Urbanísticos das Regiões Administrativas**, que não foram elaborados, mas a própria lei 7400, no §5º do mesmo artigo, define que a inexistência de plano urbanístico não inviabiliza a aplicação dos instrumentos previstos em lei.

A Lei 7400 de 2008 define no artigo 295 o processo de gestão participativa por meio dos seguintes instrumentos: Conselho Municipal de Salvador; Conferência Municipal da Política Urbana; Fórum dos Conselhos de Salvador; outros conselhos, comissões e fóruns legalmente instituídos; debates, consultas e audiências públicas; iniciativa popular de Projeto de Lei e de planos, programas e projetos de desenvolvimento urbano; referendo popular e plebiscito.

A lei 7400 de 2008 no artigo 320 cria o **Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano de Salvador, Fundurbs**, que será administrado por um Conselho Gestor indicado pelo Poder Executivo entre os membros do Conselho Municipal de Salvador. E, no artigo 323

estabelece que o Município buscará articular-se com os Municípios da Região Metropolitana de Salvador visando a criação de instrumentos para a integração e cooperação nas políticas, projetos e ações nas áreas de habitação, saneamento ambiental, transportes, mobilidade urbana, regularização fundiária e urbanística, gestão sustentável do meio ambiente e turismo, geração de emprego e renda, qualificação de mão-de-obra, e ordenamento do uso e ocupação do solo nas áreas conurbadas ou em processo de conurbação.

E, finalmente nas disposições transitórias, o artigo 338, da Lei 7400 de 2008, estabelece que até a entrada em vigor da nova lei de ordenamento do uso e ocupação do solo, permanece em vigor a Lei nº 3377 de 23 de julho de 1984 e suas modificações posteriores, combinada com as disposições do ordenamento territorial do PDDU.

2. IDENTIFICAÇÃO DO CONJUNTO DE INSTRUMENTOS URBANÍSTICOS EXISTENTES E DISPONÍVEIS; AVALIAÇÃO DA NECESSIDADE DE AJUSTES E ATUALIZAÇÕES

A elaboração do Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano que resultou na Lei 7.400 de 2008 ocorreu sob nova ordem jurídica, teve como espinha dorsal a Constituição Federal de 1988, o Estatuto da Cidade (Lei 10.257 de 2001) e a Lei Orgânica do Município de Salvador de 2006. A referida legislação federal conferiu aos municípios um conjunto de instrumentos de política urbana que deviam ou poderiam estar vinculados ao Plano Diretor, inclusive instituindo normas para a sua elaboração participativa.

O processo de elaboração do Plano Diretor teve que se moldar à realidade do município, criando novas formas de abordagem e novos procedimentos de análise de forma a captar as diferenças e contrastes do sítio físico, da evolução urbana e da paisagem, das condições de atendimento das infraestruturas, das condições de desenvolvimento econômico e social relacionados ao município como um todo. Também, em especial, para as fragilidades de cada parcela do território compreendendo bairros e conjuntos de bairros, considerando os seus aspectos estruturais, e ainda teve que olhar para os aspectos que se relacionam com o contexto metropolitano e regional, de forma a identificar quais deveriam ser as ações e os instrumentos indutores das transformações urbanas que deveriam ser alcançadas até 2016.

Constata-se que a estrutura, o conteúdo e a abrangência da Lei 7.400 de 2008, que trata do Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano (PDDU), contempla as diretrizes do Capítulo II da Política Urbana (art. 182 e 183) e do Capítulo VI do Meio Ambiente (art. 225) da Constituição Federal, estabelecendo diretrizes para a política urbana, para o desenvolvimento econômico e para a política do meio ambiente, por meio da preservação dos ecossistemas associados ao domínio da mata atlântica e também pelo elenco de instrumentos de controle e gestão que garanta a qualidade ambiental.

Observa-se que o PDDU aborda as políticas públicas setoriais com maior profundidade para a cultura e habitação. Para serviços urbanos básicos são apontados princípios,

objetivos e diretrizes, compreendendo: saneamento, saúde, educação, assistência social, lazer, recreação e esportes, segurança alimentar e nutricional e do abastecimento alimentar, iluminação pública, serviços funerários, utilização de energia e telecomunicações, e no que se refere à segurança pública, relaciona-se às ações públicas de âmbito municipal envolvendo intervenções no ambiente urbano com objetivo de reduzir fatores de risco à segurança do cidadão.

Nota-se que o PDDU aborda todos os instrumentos de política urbana, por meio de diretrizes, quase sempre remetendo para legislação específica para tornar o instrumento aplicável.

2.1 CONTROLE DA FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE

Assim, um instrumento de fundamental importância para o controle da função social da propriedade, é abordado no artigo 248 do PDDU. Trata-se da autorização dada ao Município para exigir do proprietário localizado na Macrozona de Ocupação Urbana, considerado não edificado, subutilizado ou não utilizado, nos termos do PDDU, seu adequado aproveitamento na forma de parcelamento, edificação ou utilização compulsórios, sob pena sucessivamente de aplicação do IPTU progressivo no tempo e desapropriação com pagamento em títulos da dívida pública. Nos parágrafos 1º, 2º e 3º conceitua o que considera não edificado (terreno ou lote não construído), o que considera não utilizado (*o terreno não construído e não aproveitado para o exercício de qualquer atividade que independa de edificações para cumprir a finalidade social*) e o subutilizado:

“§3º Considera-se subutilizado:

I - o terreno edificado, em que a área construída seja inferior a 20% (vinte por cento) do potencial construtivo resultante da aplicação do Coeficiente de Aproveitamento Básico, CAB, estabelecido para a zona em que se localize;

II - o terreno que contenha obras inacabadas ou paralisadas por mais de 05 (cinco) anos;

III - a edificação em estado de ruína;

IV - a edificação ou conjunto de edificações em que 80% (oitenta por cento) das unidades imobiliárias estejam desocupadas há mais de 05 (cinco) anos”.

“§ 4º Ficam excluídos das obrigações estabelecidas no caput deste artigo, os imóveis:

I - de interesse ambiental ou cultural, particularmente os integrantes do Sistema de Áreas de Valor Ambiental e Cultural, SAVAM;

II - utilizados para atividades econômicas e sociais que não necessitem de edificações para exercer suas finalidades;

III - em que a subutilização ou não ocupação decorra de impossibilidade jurídica ou resulte de pendências judiciais;

IV - cujo proprietário não possua nenhum outro imóvel no Município, atestado pelos órgãos competentes, exceto para o caso de parcelamento compulsório”.

Ainda o PDDU no art. 249 estabelece as áreas onde se aplicam as situações definidas nos §§ 1º, 2º e 3º do art. 248, tais como: utilização compulsória, para os imóveis localizados na Macroárea de Estruturação Urbana; edificação e utilização compulsória, para os imóveis localizados na Macroárea de Requalificação Urbana e na Macroárea de Manutenção da Qualidade Urbana; parcelamento, edificação e utilização compulsória, para os imóveis localizados na Macroárea de Estruturação Urbana e na Macroárea de Consolidação Urbana. O art. 250 estabelece que **lei específica** definirá as condições etapas e prazos, os parâmetros mínimos, as condições para o estabelecimento do consórcio imobiliário, os procedimentos para a notificação dos proprietários e as sanções a que os proprietários estão sujeitos, caso não se cumpram as obrigações.

No caso de descumprimento da lei específica, o Município aplicará alíquotas progressivas ao Imposto predial e territorial Urbano (IPTU), majoradas anualmente, pelo prazo de 5 (cinco) anos consecutivos, sendo o valor da alíquota a ser aplicado não superior a duas

vezes o valor do IPTU do ano anterior, observada a alíquota máxima de 15% (quinze por cento), sendo vedada a concessão de isenções ou de anistia relativas a esta tributação progressiva. Se no prazo de 5 (cinco) anos o proprietário não tiver cumprido as exigências de parcelamento, edificação ou utilização, o Município procederá a desapropriação do imóvel com títulos da dívida pública, que deverão ser aprovados pelo senado federal, que serão resgatados em até 10 anos, em prestações iguais anuais, sendo assegurado o valor real da indenização e os juros legais de 6% ao ano. Os imóveis desapropriados serão utilizados para a produção de habitação de interesse social e equipamentos sociais e comunitários.

Uma vez executada a desapropriação, caberá ao Executivo municipal a responsabilidade de promover o adequado aproveitamento dos imóveis no prazo máximo de cinco anos, sob pena do prefeito incorrer em improbidade administrativa, nos termos da Lei nº 8.429, de 2 de junho de 1992, conforme dispõe o artigo 52 do Estatuto da Cidade.

As disposições dos artigos: 248 ao 252 da Lei 7.400 atendem as disposições da Lei Federal 10.257 de 10/07/2001 (Estatuto da Cidade), tratadas no artigo 5º, que dizem respeito à fixação de parâmetros para aplicação do instrumento parcelamento, edificação ou utilização compulsórios. Este artigo determina que lei municipal específica poderá determinar para área estabelecida no Plano Diretor a aplicação do instrumento parcelamento, edificação ou utilização compulsórios. Deve-se observar que este instrumento exige a criação de um cadastro das edificações notificadas independente do cadastro de imóveis para cobrança do IPTU, pois se trata de cobrança de imposto progressivo no tempo e desapropriação sanção por títulos da dívida pública para aqueles que não cumprirem a notificação.

No entanto, até o momento, esta lei específica sobre a urbanização, edificação e utilização compulsórias ainda não foi proposta pelo Executivo.

2.2 CONSÓRCIO IMOBILIÁRIO

O proprietário, que não conseguir viabilizar o parcelamento, a edificação e a utilização compulsórios, poderá transferir o seu imóvel para o Poder Público, por meio do consórcio

imobiliário, que após a realização do Plano Urbanístico e da realização das obras receberá unidades imobiliárias como pagamento.

O aproveitamento do imóvel poderá ser efetivado diretamente pelo Poder Público ou por meio de alienação ou concessão a terceiros, neste caso, mediante licitação.

Em função das responsabilidades atribuídas ao proprietário e ao Executivo, as áreas indicadas no plano diretor de desenvolvimento urbano (PDDU), passíveis de aplicação do instrumento de parcelamento, edificação e utilização compulsória deverão estar associadas às diretrizes de um plano urbanístico.

Segundo o artigo 253 da Lei 7.400 de 2008, o Poder Público poderá aplicar o consórcio imobiliário para o cumprimento do parcelamento, edificação e utilização compulsórios; para áreas necessárias à intervenção urbanística previstas no PDDU; e para a viabilizar a produção de habitação de interesse social (HIS) nas Zonas Especiais de Interesse Social (Zeis III).

Segundo o inciso III do artigo 80 a *“ZEIS III corresponde aos terrenos não edificados, aos imóveis subutilizados ou não utilizados e às edificações desocupadas ou em ruínas, localizados em áreas dotadas de infraestrutura e adequadas à ocupação, nos quais haja interesse público na implantação de Habitação de Interesse Social, HIS”*. Ocorre que, o PDDU não demarcou as Zeis III no território, portanto, torna-se inaplicável esta diretriz.

2.3 REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

2.3.1 Usucapião Especial de Imóvel Urbano

Dentre os instrumentos estabelecidos pela Constituição Federal em seu artigo 183 e pelo Estatuto da Cidade diz respeito à usucapião especial de imóvel urbano. Pelos artigos 9º a 14 do Estatuto da Cidade *“aquele que possuir como sua área ou edificação urbana de até duzentos e cinquenta metros quadrados, por cinco anos, ininterruptamente e sem oposição, utilizando-a para sua moradia ou de sua família, adquirir-lhe-á o domínio, desde que não seja proprietário de outro imóvel urbano ou rural.”* E bem como: *“as áreas urbanas com*

mais de duzentos e cinquenta metros quadrados, ocupadas por população de baixa renda para sua moradia, por cinco anos, ininterruptamente e sem oposição, onde não for possível identificar os terrenos ocupados por cada possuidor, são susceptíveis de serem usucapidas coletivamente, desde que os possuidores não sejam proprietários de outro imóvel urbano ou rural.”

Verifica-se também, que este instrumento – assim como outros a serem tratados a seguir – encontram-se na Lei Orgânica do Município (LOM) do Salvador em seu artigo 81:

“Art. 81. A política de desenvolvimento urbano a ser formulada pelo Município, fica vinculada ao atendimento das funções sociais da cidade e da propriedade e ao bem-estar de seus habitantes.

§ 1º Para efeito do desenvolvimento urbano, o Município poderá se utilizar dos seguintes instrumentos: (...)

II – de caráter jurídico:

a) desapropriação, por interesse social ou utilidade pública, em especial a destinada à urbanização e reurbanização; (...)

e) concessão do direito real de uso;

f) transferência do direito de construir;

g) parcelamento, edificação ou utilização compulsórios;

h) concessão, através da aprovação de planos ou programas urbanísticos especiais, de índices e parâmetros urbanísticos mais permissivos que os estabelecidos, mediante contraprestação;

i) direito de preempção ou preferências, caso institucionalizado por lei federal e regulamentado por lei municipal;

m) usucapião especial nos termos do artigo 183 da Constituição Federal;

n) usucapião coletivo nos termos do parágrafo 3º do artigo 169 da Constituição Estadual;

o) concessão de uso especial para fins de moradia. (...)”

A lei 7.400, de 2008 (PDDU) também trata do instituto usucapião especial de imóvel urbano e demais instrumentos para fins de regularização fundiária no Capítulo III – do atendimento às necessidades habitacionais na seção IV – da regularização fundiária das áreas ocupadas no art. 69 que estabelece:

“o Executivo Municipal deverá promover a regularização urbanística e fundiária dos assentamentos precários, loteamentos irregulares e clandestinos de interesse social por meio dos seguintes instrumentos:

I – Criação de Zonas Especiais de Interesse Social – Zeis;

II – Concessão de direito real de uso, de acordo com Decreto –Lei 271, de 1967;

III – Concessão de uso especial para fins de moradia, de acordo com a medida provisória 2.220, de 2001;

IV – Assistência técnica, urbanística, jurídica e social gratuita;

V – Apoio técnico às comunidades na utilização do instituto usucapião especial de imóvel urbano”.

2.3.2 Demarcação Urbanística e Legitimação de Posse

Outro instrumento importante para a regularização fundiária foi instituído pelo artigo 47, incisos III e IV da Lei Federal 11.977 de 2009, alterada pela Lei 12.424 de 2001, portanto posteriormente ao PDDU.

“Art. 47. Para efeitos da regularização fundiária de assentamentos urbanos, consideram-se: (...)

III – demarcação urbanística: procedimento administrativo pelo qual o poder público, no âmbito da regularização fundiária de interesse social, demarca imóvel de domínio público ou privado, definindo seus limites, área, localização e confrontantes, com a finalidade de identificar seus ocupantes e qualificar a natureza e o tempo das respectivas posses;

IV – legitimação de posse: ato do poder público destinado a conferir título de reconhecimento de posse de imóvel objeto de demarcação urbanística, com a identificação do ocupante e do tempo e natureza da posse;”

Contempla a regularização de ocupações parciais ou totais de imóveis de domínio privado ou público, tendo sido os procedimentos e devidos prazos estabelecidos pela Lei 11.977 de 2009, incluindo: aprovação pelo Município do projeto de regularização fundiária de interesse social; registro do auto de demarcação urbanística; notificação dos proprietários originais e confrontantes da área demarcada, que poderão impugnar a averbação desta demarcação; registro do parcelamento de corrente da demarcação urbanística; concessão de título de legitimação de posse aos ocupantes cadastrados.

A conversão deste título em registro de propriedade poderá ser requerida pelo detentor do título de legitimação de posse após cinco anos de seu registro, conforme artigo 60 da Lei 11.977 de 2009. Também é importante mencionar que a lei admite a regularização fundiária de interesse social em Áreas de Preservação Permanente (APP), conforme critérios estabelecidos em seu artigo 54, posteriormente ratificados pela Lei 12.651 de 2012 (artigo 64), que altera o Código Florestal.

2.3.3 Concessão de Direito Real de Uso

A concessão de direito real de uso, instituída pelo Decreto-Lei 271 de 1967, é uma faculdade do Poder Público, mediante a existência de utilidade pública ou interesse social, por meio de autorização legislativa. Pode ser conferida de forma gratuita ou onerosa, por tempo certo ou indeterminado, admitindo transmissão por ato de inter vivos ou por

sucessão legítima ou testamentária. Verifica-se também, que este instrumento está presente no artigo 69 do PDDU, e na LOM do Salvador, em seu artigo 81, e, mais detalhadamente, no seu artigo 14 da LOM, abaixo transcrito:

“O Art. 14 da LOM Salvador estabelece que – o Município poderá conceder direito real de uso de seus bens imóveis, mediante prévia avaliação, autorização legislativa e processo licitatório.

§1º A concessão de direito real de uso mediante remuneração ou imposição de encargo, terá por objeto, apenas, terrenos para fins específicos de urbanização, edificação, cultivo de terra ou outra utilização de interesse manifestamente social.

§2º Na hipótese de terreno integrante de programa habitacional de interesse social direcionada para população de baixa renda, a concessão de direito real de uso para fins de moradia poderá ser outorgada de forma gratuita, dispensada a autorização legislativa e licitação, para imóveis de área ou fração ideal de terreno não superior a 250m² (duzentos e cinquenta metros quadrados)”.

2.3.4 Concessão de Uso Especial para Fins de Moradia

Cabe salientar que o art. 1º da MP 2.220, de 2001, estabelece o direito à concessão de uso especial para fins de moradia para: *“aquele que até 30 de junho de 2001, possuiu como seu, por cinco anos, ininterruptamente e sem oposição, até duzentos e cinquenta m² de imóvel público situado em área urbana, utilizando-o para sua moradia ou de sua família, em relação ao bem objeto da posse, desde que não seja proprietário ou concessionário, a qualquer título, de outro imóvel urbano ou rural.”*

Trata-se de direito subjetivo de todo aquele que atenda a estes requisitos, sendo concedida de forma gratuita e com prazo indeterminado, admitindo transmissão por ato inter vivos ou causa mortis.

Concede ainda, pelo art. 2º da MP 2.220, de 2001, para os ocupantes de baixa renda, de imóveis com mais de 250 m², ocupados até 30 de junho de 2001, para sua moradia, por

cinco anos, ininterruptamente e sem oposição, onde não for possível identificar os terrenos ocupados por possuidor, ***a concessão de uso especial para fins de moradia será conferida de forma coletiva, desde que os possuidores não sejam proprietários ou concessionários, a qualquer título, de outro imóvel urbano ou rural.***

Entretanto, recomenda-se que a forma de aplicação seja a da individualização dos lotes, que confere a conquista da regularidade por maior tempo, tendo em vista a larga experiência acumulada em ações de usucapião coletivo, quando se verifica a dificuldade encontrada em substituições processuais necessárias pela dinâmica de permanência das famílias.

O **título de concessão de uso especial para fins de moradia** será obtido por meio administrativo pelo órgão competente da administração pública, e no caso de recusa ou omissão deste, mediante ação judicial, conforme estabelece o art. 6º da MP 2220, de 2001. Ainda o art. 9º da MP 2.220 autoriza o Poder Público dar **autorização de uso** “*àquele que, até 30 de junho de 2001, possuiu como seu, por cinco anos, ininterruptamente e sem oposição, até duzentos e cinquenta metros quadrados de imóvel público situado em área urbana, utilizando-o para fins comerciais*”.

Certamente a aplicação destes instrumentos estará a cargo das ações e programas relacionados com o Plano Municipal de Habitação. Para tanto, a atualização e o ajuste dos perímetros, que compreende os aglomerados precários que estão contidos nos 116 perímetros de Zeis demarcados no Mapa 03, anexo à Lei 7.400 de 2008, assim como, a demarcação das novas poligonais, é de fundamental importância para permitir o enquadramento destes assentamentos precários na categoria de “interesse social” e a melhor aplicação dos instrumentos abordados.

2.4 DESAPROPRIAÇÃO PARA FINS URBANÍSTICOS DE ÁREA CONTÍGUA E POR ZONA

Outro instrumento instituído pela Lei 7.400 de 2008 no artigo 254, diz respeito à desapropriação para fins urbanísticos, que será realizada, com base no valor de mercado, e utilizada, nos casos previstos pelo Decreto – Lei 3365 de 21 de junho de 1941, para

salubridade pública; criação e requalificação de centralidade de bairro; melhoramentos viários; operacionalização dos transportes coletivo e a preservação e conservação de monumentos históricos e artísticos. Nos casos previstos pela Lei Federal 4132, de 10 de setembro de 1962 para o aproveitamento de todo bem improdutivo ou explorado sem correspondência com as necessidades de habitação, trabalho; manutenção de colônias e cooperativas de povoamento e trabalho agrícola; manutenção de posseiros em terrenos urbanos formando núcleos residenciais com mais de dez famílias; construção de casas populares; terras e áreas suscetíveis de valorização extraordinária pela conclusão de obras e serviços, notadamente de saneamento, portos, transporte, eletrificação, armazenamento de água e irrigação em áreas socialmente aproveitadas; a proteção do solo e a preservação de cursos e de mananciais de água e de reservas florestais; a utilização de áreas, locais ou bens, que por suas características sejam apropriados ao desenvolvimento de atividades turísticas.

Na Lei Federal 6766, de 9 de dezembro de 1979 para reloteamento, demolição, reconstrução, incorporação;

A desapropriação poderá abranger a área contígua necessária ao desenvolvimento da obra a que se destina e às zonas que se valorizarem extraordinariamente em consequência da realização do serviço.

Em qualquer caso a declaração de utilidade pública deverá mencionar as que são indispensáveis à continuação da obra e as que se destinam à revenda.

As desapropriações para fins urbanísticos deverão ser objeto de regulamentação por legislação ordinária municipal.

O pagamento ao expropriado da desapropriação para fins urbanísticos poderá ocorrer com a venda do terreno valorizado ou com o resultado da valorização dos imóveis urbanos, de acordo com o inciso XI do artigo 2º da lei federal 10257 de 2001, garantindo o direito de preferência aos expropriados, e que a alienação a terceiros seja feita mediante licitação.

A revenda somente será admitida em caso de melhor utilização econômica e social do terreno desapropriado, em prol do benefício público.

2.5 DIREITO DE PREFERÊNCIA (ART. 266)

O direito de preempção confere ao poder público preferência para aquisição de imóvel urbano objeto de alienação onerosa entre particulares. Esse direito será exercido pelo Executivo municipal, mediante lei baseada no Plano Diretor, que delimitará áreas sujeitas ao direito de preempção, fixando o prazo de vigência, que não poderá ser superior a 5(cinco) anos, renovável a partir de 1 (um) ano após o decurso do prazo inicial de vigência, necessárias para:

- I. regularização fundiária;
- II. execução de programas e projetos habitacionais de interesse social;
- III. constituição de reserva fundiária;
- IV. ordenamento e direcionamento da expansão urbana;
- V. implantação de equipamentos urbanos e comunitários;
- VI. criação de espaços públicos de lazer e áreas verdes;
- VII. criação de unidades de conservação ou proteção de outras áreas de interesse ambiental;
- VIII. proteção de áreas de interesse histórico, cultural ou paisagístico.

O proprietário quando for alienar o imóvel sujeito ao direito de preempção deverá notificar o Município por escrito, anexando a proposta do interessado, contendo o valor e as condições de pagamento.

O Município terá 30 dias para manifestar o seu interesse, devendo publicar no Diário Oficial e em pelo menos um jornal local ou regional de grande circulação, edital da

notificação recebida. Não havendo manifestação do Município no prazo estabelecido, o Proprietário poderá realizar a venda para terceiros nas condições apresentadas na proposta.

No entanto, se a venda for efetuada em condições diversas da proposta apresentada, a alienação é considerada nula e, neste caso, o Município poderá adquirir o imóvel pelo valor da base de cálculo do IPTU ou pelo valor indicado na proposta apresentada, se este for inferior àquele.

2.6 DIREITO DE SUPERFÍCIE

Segundo o artigo 270 da Lei 7.400 de 2008, o município poderá receber em concessão, diretamente ou por meio de seus órgãos, empresas ou autarquias, o direito de superfície, para viabilizar a implementação de diretrizes constantes no PDDU.

É muito comum a utilização do direito de superfície pelo poder público. Por este instrumento, determinado órgão que possuir a propriedade de um terreno pode cedê-lo para outro órgão ou entidade da administração, inclusive de outras esferas de governo, para que esta execute a construção necessária a um equipamento ou serviço.

O direito de superfície abrange o direito de utilizar o solo, o subsolo ou o espaço aéreo relativo ao terreno, atendendo a legislação urbanística, de forma gratuita ou onerosa, podendo arcar com a totalidade ou parte dos tributos incidentes sobre o imóvel, de conformidade com as cláusulas do contrato assinado pelas partes.

É um instrumento bastante interessante também para ser utilizado em áreas de intervenção urbana, para permitir a ligação entre terrenos situados de lados opostos de vias expressas, de via férrea, de rodovias e de linhas metroviárias.

Com a instituição deste instrumento, pelo artigo 21 do Estatuto da Cidade, o proprietário urbano poderá conceder a outrem o direito de superfície, por tempo determinado ou indeterminado, mediante escritura pública registrada no cartório de registro de imóveis.

2.7 INSTITUIÇÃO DE COEFICIENTES DE APROVEITAMENTO: BÁSICO E MÁXIMO

Outro instrumento importante foi a **instituição dos coeficientes de aproveitamento: básico e máximo**, que permitem a aplicação do instrumento outorga onerosa do direito de construir. No entanto, deve-se ressaltar que não se definiu um coeficiente básico único para toda a área urbana, como recomenda o Estatuto da Cidade. Embora o Estatuto permita diferenciar para áreas específicas dentro da zona urbana (§2º do art. 28), verifica-se que o coeficiente básico é diferenciado para todas as zonas de uso, e há pouca diferença entre o CA básico e o CA máximo, conforme se constata pelo Quadro 01 do Anexo 2 da Lei 7.400 de 2008. Por outro lado, o PDDU permite que a diferença entre o CA básico e o CA máximo seja utilizado 50% para outorga do direito de construir e 50% para transferência do direito de construir, impondo forte concorrência entre os dois instrumentos, que dificulta a aplicação da outorga onerosa do direito de construir.

Deve-se observar que a única exceção concedida para a aplicação exclusiva da outorga onerosa do direito de construir, é para as áreas de Borda Marítima, representadas no Mapa 08 do Anexo 03 da Lei 7.400 de 2008 até o limite do coeficiente de aproveitamento máximo (CAM). Este é um dos parâmetros que deve merecer atenção rigorosa na elaboração do novo PDDU, inclusive devido a situações das leis de uso decorrentes de revogação, onde se observa que foram criadas novas zonas de uso especial, tais como: Centro Administrativo Municipal e Hospital Naval Comando do 2º Distrito Naval com CA básico igual a 3,0, que é bastante elevado (Lei 8.378 de 2012). Certamente, buscou-se conceder a gratuidade para usos institucionais importantes que não deveriam pagar a outorga. Isto poderia ser evitado se a fórmula para o cálculo da outorga onerosa do direito de construir contivesse fatores de incentivo, de dedução e até mesmo de isenção do pagamento da outorga, como inclusive prevê o artigo 30 do Estatuto da Cidade. Isto denota o quanto serão importantes a discussão e a definição dos coeficientes de aproveitamento básico e máximo e o estabelecimento da fórmula de cálculo da outorga onerosa do direito de construir. Por outro lado, a definição do CA básico é uma prerrogativa do plano diretor, para aplicação da função social da propriedade, podendo o CA máximo ser alterado pela lei

de uso desde que o PDDU assim estabeleça, considerando a proporcionalidade entre a infraestrutura existente e o aumento de densidade esperado em cada zona de uso.

O PDDU definiu dois tipos de Coeficientes de Aproveitamento: (básico e máximo)

Lei_7400_2008_PDDU			CENTROS MUNICIPAIS		
Sub Zona	CAB	CAM	Lei_7400_2008_PDDU		
ZPR2	0,50	1,00	Sub Zona	CAB	CAM
ZPR4	1,00	2,00	CMT	1,00	1,50
ZPR5	1,50	2,50	CMCamragibe	2,00	4,00
ZPR7	1,00	2,50	CMRetiro	2,00	4,00
ZPR8	2,00	3,00			

ZONA DE USO ESPECIAL - ZUE					
Lei_7400_2008_PDDU			Lei_8378_2012_Hotéis		
Sub Zona	Cab	Cam	Localização	CAB	CAM
ZUE-2	2,00	-	Parque Tecnológico		3,00

CORREDOR SUPRAMUNICIPAL			
Lei_7400_2008_PDDU			
Sub Zona	CAB	CAM	Localização
CDS-1	2,50	3,00	Av. Luis Viana (Paralela)
CDS	1,00	2,50	Av. Tamburugy

CORREDOR ESPECIAL IPITANGA			
Lei_7400_2008_PDDU			
Sub Zona	CAB	CAM	Localização
CDI	1,00	1,50	BA-526

CORREDORES REGIONAIS							
Lei_7400_2008_PDDU			Lei_8167_2012_LOUOS				
Sub Zona	CAB	CAM	Localização	CAB R	CAB NR	CAM R	CAM NR
CDR-1	1,50	2,50	Av. Vasco da Gama	1,50	1,50	2,50	2,50
CDR-2	1,50	2,50	Av. Gen. Graça Lessa (Vale do Ogunj)/Brotas	1,50	1,50	2,50	2,50
CDR-3	1,50	2,00	Av. Djalma Dutra	1,50	1,50	2,00	2,00
CDR-4	1,50	2,00	Rua Cônego Pereira/ Av. J. J. Seabra	1,50	1,50	2,00	2,00
CDR-5	1,50	2,00	Rua Silveira Martins (Cabula)	1,50	1,50	2,50	2,50
CDR-6	1,50	2,50	Imbuí	1,50	1,50	2,50	2,50
CDR-7	1,50	2,00	Boca do Rio	1,50	1,50	2,00	2,00
CDR-8	1,50	2,50	Av. Jorge Amado (Imbuí/Boca do Rio)	1,50	1,50	2,50	2,50
CDR-9	1,50	2,00	Rua Régis Pacheco (Calçada)	1,50	1,50	2,00	2,00
CDR-10	1,50	2,00	Estrada da Liberdade/Largo do Tanque	1,50	1,50	2,00	2,00
CDR-11	1,50	2,50	Av. San Martin/Av. Luiz Eduardo Magalhães (Largo do Tanque / Retiro)	1,50	1,50	2,50	2,50
CDR-12	1,50	2,00	Av. Dendzeiros do Bonfim (Bonfim)	1,50	1,50	2,00	2,00
CDR-13	1,50	2,50	Caminho de Areis (Dendzeiros)	1,50	1,50	2,50	2,50
CDR-14	1,50	2,50	Av. Afrânio Peixoto (Suburbana)	1,50	1,50	2,50	2,50
CDR-15	1,50	2,50	Av. São Rafael (Narandiba / Beiru)	1,50	1,50	2,50	2,50
CDR-16	1,50	2,50	Av. Maria Lúcia	1,50	1,50	2,50	2,50
CDR-17	1,50	2,50	Av. Dorival Caymmi (Itapuá)	1,50	1,50	2,50	2,50
CDR-18	1,50	2,50	Rodovia Ba-099	1,50	1,50	2,50	2,50
CDR-19	1,50	2,00	Av. Paulo VI (Pituba)	1,50	1,50	2,00	2,00
CDR-20	-	-	Av. Pinto Agular/Av. Atlântica (Pituaçu/Patamares)	1,00	1,00	2,50	2,50
CDR-21	-	-	Alameda dos Umbuzeiros/Rua do Timbó (Caminho das Árvores)	2,00	2,00	3,00	3,00

CORREDORES MUNICIPAIS			
Lei_7400_2008_PDDU			
Sub Zona	CAB	CAM	Localização
CDM-1	1,50	3,00	Av. Anita Garibaldi (Ondina)
CDM-2	1,50	2,50	Av. Heitor Miguel Calmon/Canela
CDM-3	1,50	2,50	Av. Juracy Magalhães Jr/ Rio Vermelho
CDM-4	1,50	2,50	Av. Mário Leal Ferreira/ Cosme de Farias/Brotas
CDM-5	1,50	2,50	Av. Antônio Carlos Magalhães/Pituba
CDM-6	1,50	2,50	Av. Heitor Dias
CDM-7	1,50	2,50	Via Portuária
CDM-8	1,50	2,50	Av. 29 de Março
CDM-9	1,50	3,00	Av. Otávio Mangabeira/Pituaçu
CDM-10	1,50	2,50	Av. Orlando Gomes/Costa Verde

Figura 1 – Coeficientes de aproveitamento básico e máximo das Lei 7.400/08, 8.167/12 e 8.378/12.

Elaboração: Fipe, 2015.

2.8 LEI FEDERAL 12.608 DE 2012 (ART. 42A) – AMPLIA O CONTEÚDO DO PLANO DIRETOR

O PDDU contempla todos os instrumentos de política urbana estabelecidos pelo art. 42 da Lei Federal 10.257 de 2001 (Estatuto da Cidade), tais como: direito de preempção (art. 25 a 27); outorga onerosa do direito de construir (art. 28 a 31); Operação Urbana Consorciada (art. 32 a 34) e Transferência do Direito de Construir (art. 35), além de outros como: Direito de Superfície, Estudo de Impacto de Vizinhança, Estudo de Impacto Ambiental, além de estabelecer diretrizes para a legislação ambiental, e a legislação de ordenamento do uso e ocupação do solo para o Licenciamento Ambiental e Urbanístico.

Deve-se observar, no entanto, que o conteúdo do Plano Diretor foi ampliado pelo artigo 42A da Lei Federal 12.608 de 2012 que passa a exigir: *“mapeamento contendo as áreas suscetíveis à ocorrência de deslizamentos de grande impacto, inundações bruscas ou processos geológicos ou hidrológicos correlatos; planejamento de ações de intervenção preventiva e realocação de população de áreas de risco de desastre; medidas de drenagem urbana necessárias à prevenção e à mitigação de impactos de desastres; e diretrizes para a regularização fundiária de assentamentos urbanos irregulares, se houver, observadas a Lei nº 11.977, de 7 de julho de 2009, que dispõe sobre o programa Minha Casa Minha Vida. Ainda segundo o §2º do art. 42A da Lei 12.608/2012, o Plano Diretor deverá ser compatível com as disposições insertas nos planos de recursos hídricos, formulados consoante a Lei nº 9.433, de 8 de janeiro de 1977, que institui a Política Nacional de Recursos Hídricos e cria o Sistema Nacional de Gerenciamento de Recursos Hídricos”, visando assegurar disponibilidade de água em padrões de qualidade e a utilização racional e integrada dos recursos hídricos, incluindo o transporte aquaviário com vistas ao desenvolvimento sustentável e a prevenção contra eventos hidrológicos art. 2º da lei 9.433 de 1977)* para os municípios incluídos no cadastro nacional de municípios com áreas suscetíveis à ocorrência de deslizamentos de grande impacto, inundações bruscas ou processos geológicos ou hidrológicos correlatos.

2.9 MACROZONEAMENTO

Um dos instrumentos de grande importância para o ordenamento territorial do Município de Salvador para contemplar todas as ações a serem implementadas na vigência do Plano Diretor é o MACROZONEAMENTO, que atua como orientador dos instrumentos aplicáveis em cada macroárea e das diretrizes espaciais das intervenções urbanas, configurando-se como referências a serem observadas pelo poder público, a médio prazo, horizonte de revisão do PDDU, conforme estabelece o artigo 4º da Lei 7.400 de 2008. O PDDU deverá ser revisto no prazo máximo de 8 (oito) anos, que também coincide com o prazo estabelecido pelo artigo 75 da Lei Orgânica do Município de Salvador.

Com base neste instrumento o artigo 131 da Lei 7.400 de 2008 dividiu o Município de Salvador em duas macrozonas: macrozona de ocupação urbana (art. 132) e macrozona de proteção ambiental (art.153), tendo por finalidade conjugar as demandas sociais e econômicas por espaço, com as necessidades de conservação do ambiente, de valorização da paisagem urbana e de melhoria de padrões urbanos, estabelecendo limites para o adensamento em função da infraestrutura existente e planejada para o horizonte do plano.

A **Macrozona de Ocupação Urbana** foi dividida em cinco macroáreas:

- I – Macroárea de Requalificação Urbana;
- II – Macroárea de Manutenção da Qualidade Urbana;
- III – Macroárea de Reestruturação Urbana;
- IV – Macroárea de Estruturação Urbana;
- V – Macroárea de Consolidação Urbana.

O Art. 153 da Lei 7.400 de 2008 define como **Macrozona de Proteção Ambiental** aquela constituída, predominantemente, por Unidades de Conservação e por áreas com grande restrição de ocupação, destinando-se à proteção de mananciais, à preservação e recuperação ambiental, bem como ao desenvolvimento econômico sustentável de forma compatível com os atributos da macrozona. A Macrozona de Proteção Ambiental subdivide-se nas seguintes macroáreas:

I – Macroárea de Conservação Ambiental;

II – Macroárea de Proteção e Recuperação Ambiental.

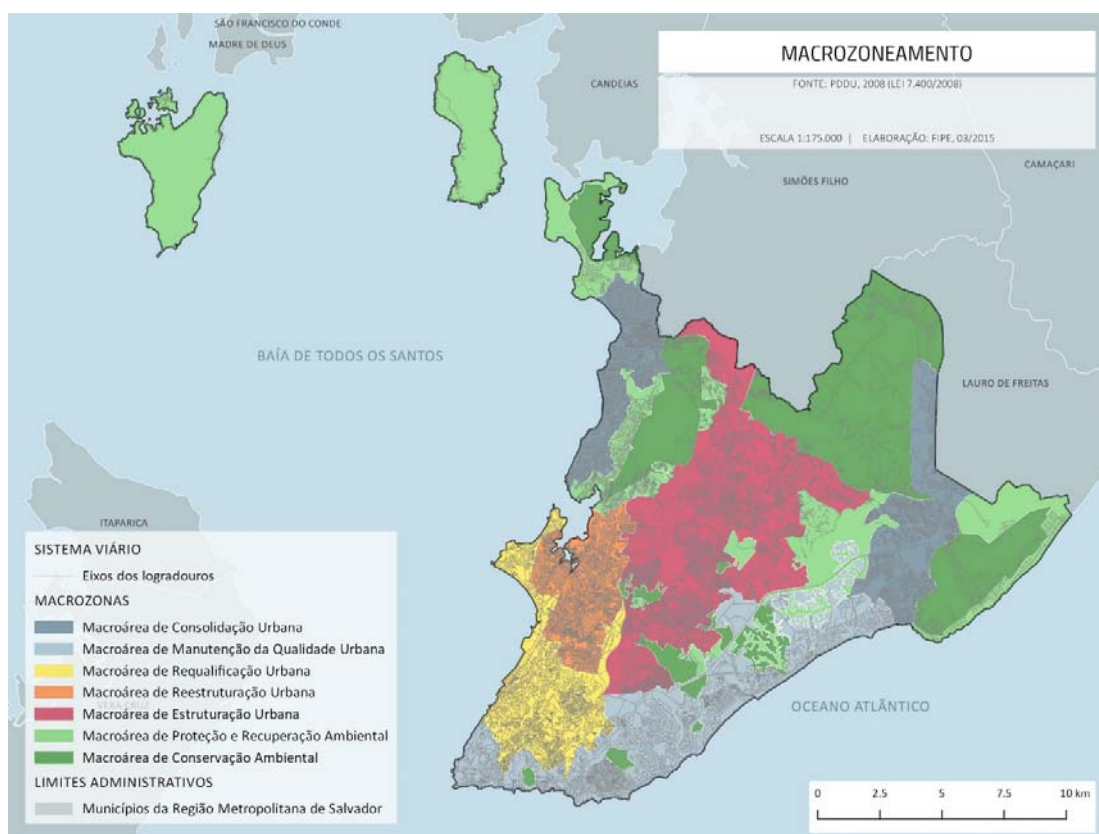


Figura 2 – Macrozoneamento da Lei 7.400/08. Elaboração: Fipe, 2015.

Deve-se observar que a análise comparativa, referente aos coeficientes de aproveitamento do PDDU e da LOUOS, tem por objetivo atender ao Plano de Trabalho, no sentido de apontar os principais conflitos entre a Lei 7.400 de 2008, e as Leis das LOUOS: 8.167, 8.378 e 8.379 todas de 2012, por serem parte da análise solicitada pelo Termo de Referência, no sentido de apontar as alterações introduzidas pela LOUOS que conflitam com o PDDU. Nesse sentido, são apresentados quadros contendo a zona de uso e os coeficientes de aproveitamento da Lei 7.400 de 2008 e da Lei 8.167 de 2012.

2.9.1 Macroárea de Requalificação Urbana

A **Macroárea de Requalificação Urbana**, segundo o artigo 134 da Lei 7.400 de 2008, tem como objetivos:

“Promover o re-adensamento populacional, o fortalecimento econômico e a recuperação urbanística dos espaços que a integram, mantendo sua função de centralidade no âmbito municipal e supra municipal, revertendo o processo de degradação física, social e ambiental que vem atingindo vários espaços, e obtendo o melhor aproveitamento das condições locais e de acessibilidade, bem como da infraestrutura, equipamentos e serviços urbanos instalados”.

Para a recuperação urbanística, nesta macroárea, foram previstas várias intervenções no **sistema viário** tais como: a duplicação da Rua Luiz Maria, a construção da via de Borda Cantagalo, a construção da Via Portuária, a construção da ligação Lapa/Barroquinha/ Av. Contorno, a construção da Via Vale de Brotas, a construção da Via Horto Florestal que se liga à macroárea de manutenção da qualidade urbana. Desses melhoramentos foi implantada a Via Portuária (Avenida Jiquitaia), importante fechamento da malha viária.

Quanto ao **Sistema de Transporte Coletivo de Passageiros**, nesta macroárea há 6 atracadouros: Ribeira, Bonfim, Humaitá, São Joaquim, Porto e Gamboa e há 3 (três) Terminais Marítimos: Terminal Calçada, Terminal Ferry- Boat, Terminal Comércio. Há 4 (quatro) estações da Linha férrea: Calçada, São Joaquim, Fuzileiros e Sé. Há 4 (quatro) Terminais Urbanos de Integração e 2 (dois) Terminais Turísticos. Há 5 (cinco) ascensores existentes e 3 (três) que serão implantados. Nesta macroárea encontra-se o Centro Municipal Tradicional e o Subcentro – Calçada / Liberdade. Esta macroárea é servida pela Linha 1 – Lapa / Cajazeiras, por 7 (sete) estações e pela Linha 2 - Fuzileiros / Mussurunga por 3 (três) estações. Trata-se de área com boa infraestrutura de transporte. Com relação ao **Sistema de Transporte de Carga** foi previsto um corredor primário de transporte de carga ligando o Porto ao Centro Municipal Retiro / Acesso Norte. Dos 5 (cinco) equipamentos de

abastecimento existentes no município 4 (quatro) encontram-se nesta macroárea: Feira de São Joaquim, Horto mercado, Mercado da Sete Portas e CEASA Ogunjá.

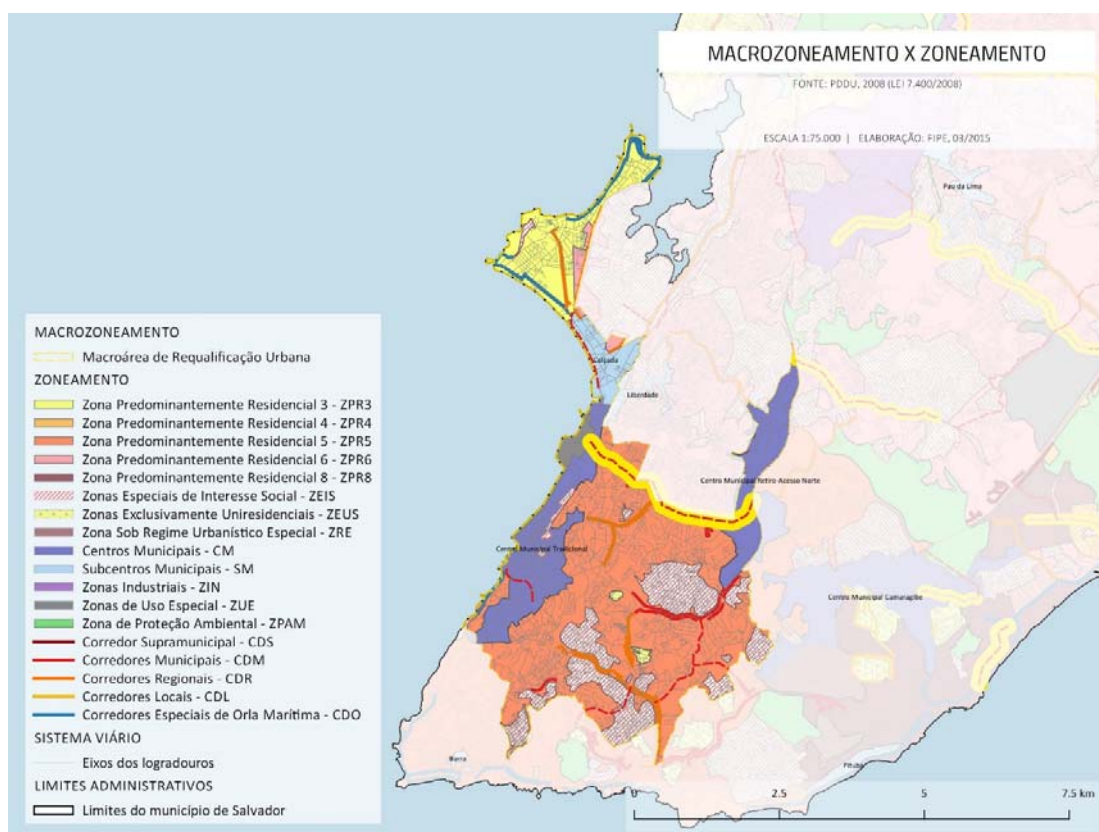


Figura 3 – Zonas da Macroárea de Requalificação Urbana da Lei 7.400/08. Elaboração: Fipec, 2015.

“Art. 133. A Macroárea de Requalificação Urbana compreende áreas de ocupação consolidada, com boas condições de acessibilidade e de infraestrutura, dotadas de equipamentos e serviços urbanos, em que se concentram atividades diversificadas com significativa oferta de postos de trabalho, mas que vêm apresentando tendência à perda de população e à evasão da atividade econômica, com efeitos na qualidade dos espaços e na ociosidade e desvalorização do patrimônio imobiliário existente”.

Esta macroárea compreende 20 **bairros**: Ribeira, Itapagipe, Bonfim, Monte Serrat, Boa Viagem, Calçada, Água de Meninos, SÉ, Comércio, Barbalho, Nazaré, Vila Laura, Dique

do Itororó, Cosme de Farias, Brotas, Eng. Velho de Brotas, engenho Velho da Federação, Federação, Garcia, Barris, São Pedro.

O artigo 135 da lei 7.400 de 2008 estabelece como diretrizes para esta Macroárea “*a reorientação da atividade econômica, incremento às atividades vinculadas à cultura, ao turismo e ao lazer, particularmente nos espaços beneficiados pela presença do mar; recuperação da qualidade da moradia e incentivo ao uso habitacional, tanto nos espaços tradicionalmente residenciais, quanto naqueles de transição, localizados no entorno das áreas centrais; ampliação e melhoria das condições de acessibilidade, prioritariamente através do sistema do uso do transporte coletivo urbano, de infraestrutura e segurança necessárias ao fortalecimento da atividade econômica e sustentação dos usos existentes; requalificação dos espaços degradados ou em processo de degradação, em especial os espaços públicos, mediante transformações urbanísticas estruturais, de forma conciliada com a proteção do patrimônio histórico e ambiental; preservação das características simbólicas dos espaços, cenários e monumentos aí localizados, de fundamental importância para a memória e a identidade local; proteção aos padrões de ocupação do solo característicos dos sítios históricos, bem como aos mirantes, cones visuais importantes e elementos da paisagem natural e construída que definem a imagem urbana de Salvador*”.

Nesta macroárea encontram-se as **Áreas mais significativas de Proteção Cultural e Paisagística**: 1 – Centro Histórico de Salvador, 2 – Candomblé Ilê Iyá Omin Axé Iyamassé (Terreiro do Gantois), 3 – Candomblés Ilê Axé Iyá Nassó Oká (Terreiro da Casa Branca do Engenho Velho), Ipatatió Gallo (Terreiro São Jerônimo), Zoogodô Bogun Malê Rundô (Terreiro do Bogun), 14 – Monte Serrat, 15 – Colina e Baixa do Bonfim e 17 – Penha / Ribeira. Compreende ainda os seguintes espaços abertos urbanizados: 1- Parque Dique do Tororó e 2 – Parque Solar Boa Vista.

O art. 136 da Lei 7.400 de 2008 define os instrumentos do Estatuto da Cidade que se aplicam nesta macroárea: “*utilização e edificação compulsórios; consórcio*

imobiliário; transferência do direito de construir; outorga onerosa do direito de construir; operações urbanas consorciadas; zonas especiais de interesse social; direito de preferência; incentivos fiscais e financeiros”.

Dos instrumentos previstos foram aplicados a transferência do direito de construir, a outorga onerosa do direito de construir através das zonas de uso (ZPR5, CMT, SM1, CDR1, CDM2, CDM4, CDM6 e CDM7) e foram indicados e delimitados os 21 perímetros de Zeis, compreendendo os seguintes territórios: 3 – Gamboa de Baixo / Unhão, 4 – Alto das Pombas, 6 – Binóculo, 7 – Gantois, 11 – Alto do Sobradinho, 12 – Vale da Muriçoca, 13 – Engenho Velho da Federação, 14 – Engenho Velho de Brotas, 15 – Invasão do Ogunjá, 16 – Baixa do Acupe, 18 – Candeal Grande, 19 – Candeal Pequeno II, 20 – Candeal Pequeno I, 21 – Cosme de Faria / Baixa do Tubo, 22 – Alto do Saldanha, 23 – Alto da Esperança,, 24 – Campinas de Brotas, 26 – Pedra Furada, 110 - Pilar, 113 – Vila Nova Esperança, 114 – Conjunto de Edificações – Ruas São Francisco, 3 de Maio, 28 de Setembro, 7 de Novembro, Saldanha da Gama e Guedes de Brito.

Observa-se que embora o artigo 80 da Lei 7.400, de 2008, defina 5 (cinco) tipos de Zeis, estes não foram delimitados no território, pois o Mapa 03, anexo à Lei 7.400 de 2008 delimita todos os perímetros apenas como Zeis. Certamente esta caracterização de cada perímetro será objeto de avaliação das diretrizes contidas no Plano Municipal da Habitação de Salvador e de estudos que estão em desenvolvimento para a elaboração do Plano Salvador 500 e revisão do PDDU e LOUOS. Observa-se também que o Quadro 01, anexo à Lei 7.400, de 2008 estabelece o CAB igual a 1,5 para as Zeis e as Leis 8167 de 2012 e 8.379 de 2012 reduzem o CAB do uso não residencial para 1,0.

Quanto ao **zoneamento**, nesta macroárea encontra-se o Centro Municipal Tradicional e Subcentro – Calçada, Corredor Especial de Orla Marítima CDO – 1 – Orla da Baía de Todos os Santos (parte) e Corredor Regional 1 – Av. Vasco da Gama (parte), os Corredores Municipais: 2 – Av. Reitor Miguel Calmon, 4 – Av. Mário Leal Ferreira, 6 – Av. Heitor Dias e 7 – Via Portuária. Nesta macroárea encontram-se as zonas predominantemente residencial: ZPR – 3, ZPR – 5 e ZPR-6.

ZONA PREDOMINANTEMENTE RESIDENCIAL							
Lei_7400_2008_PDDU			Lei_8167_2012_LOUOS				
Sub Zona	CA b	CA m	Localização	CA b R	CA b NR	CA m R	CA m NR
ZPR3	1,50	-	Paripe, Plataforma, Ribeira, S. Cristóvão, Aguas claras	1,50	1,20	-	-
ZPR5	1,50	2,50	Canela, Graça, Barra, Brotas, Cabula, Rio Vermelho, Nazaré, Barbalho	1,50	1,25	2,50	-
ZPR6	2,00	--	Lobato, Liberdade, Mata Escura, Cajazeira, Fazenda Grande	2,00	1,50	-	-

CORREDORES MUNICIPAIS							
Lei_7400_2008_PDDU			Lei_8167_2012_LOUOS				
Subzona	CA b	CA m	Localização	CA b R	CA b nR	CA m R	CA m nR
CMT	1,00	1,50	Centro Municipal Tradicional	1,00	1,00	1,50	1,50
SM-1	1,50	2,00	Calçada	1,50	1,50	-	2,00
CDR-1	1,50	2,50	Av. Vasco da Gama	1,50	1,50	2,50	2,50
CDM-2	1,50	2,50	Av. Heitor Miguel Calmon/Canela	1,50	1,50	2,50	2,50
CDM-4	1,50	2,50	Av. Mário Leal Ferreira/ Cosme de Farias/Brotas	1,50	1,50	2,50	2,50
CDM-6	1,50	2,50	Av. Heitor Dias	1,50	1,50	2,50	2,50
CDM-7	1,50	2,50	Via Portuária	1,50	1,50	2,50	2,50

Nota: CDO 1 Baía de Todos os Santos – parâmetros conforme a zona de uso que atravessa.

Figura 4 – Zoneamento e Coeficientes de aproveitamento da Macroárea de Requalificação Urbana (Lei 7.400/08 e Lei 8.167/12). Elaboração: Fipe, 2015.

Quanto ao **zoneamento**, a Lei 7.400 de 2008 estabelece três tipos de zonas de uso predominantemente residencial: ZPR-3 de média densidade com CAB igual a 1,5 e sem determinação de CAM, o que pressupõe que seja igual ao básico, portanto 1,5, não se aplicando a outorga onerosa. A ZPR-5, de média densidade, com CAB igual a 1,5 e CAM igual a 2,5, onde poderá ser aplicada a outorga onerosa de direito de construir, e ZPR-6 de média densidade com CAB igual a 2,0, sem apontar o CAM, que pressupõe seja igual a 2,0, sem aplicação de outorga onerosa.

Constata-se que a Lei 8.167 de 2012, que alterou a Lei 7.400 de 2008, criando um CAB para uso não residencial igual a 1,20, menor que o CAB residencial igual a 1,50 para a ZPR 3. Similarmente introduz o CAB igual a 1,25 para uso não residencial na ZPR5, e o CAB igual a 1,50 para uso não residencial na ZPR6. Esta alteração implica na cobrança de outorga onerosa para o uso não residencial, que se a interpretação estiver correta, que a ausência de CAM no PDDU significa que é igual ao CAB. Portanto, a Lei 8.167/2012, alterando o CAB, incorreu em erro conceitual, pois a lei de uso pode alterar o CAM desde que a infraestrutura suporte o adensamento decorrente. No entanto, mesmo reduzindo o CAB, impôs a cobrança de outorga onerosa de direito de construir para o uso não residencial de 0,30 na ZPR3, de 0,25 na ZPR5 e de 0,50 na ZPR6. Constata-se que as alterações são pouco significativas para estimular o uso residencial numa macroárea onde se pretende o repovoamento.

Ainda com relação ao **zoneamento** observa-se que há uma hierarquização na tipologia de centralidades definidas pela Lei 7.400 de 2008, que identifica basicamente 3 (três) tipos de centralidade. O Centro Municipal Tradicional com CAB igual a 1,0 e CAM igual a 1,5, compreendendo o Centro Histórico de Salvador, onde há predominância de edificações de interesse histórico, e são tombadas pelo Iphan, sendo considerado Patrimônio da Humanidade, pela Unesco, basicamente mantém os parâmetros de ocupação da situação existente. Constata-se, que as Leis 8.167 e 8.379 ambas de 2012 mantêm os mesmos índices do PDDU. No entanto, a Lei 8.378/2012, de estímulo a hotéis, altera de forma significativa os índices ampliando o CAB para 1,5 e o CAM para 3,0. Conceitualmente o CAB é prerrogativa do PDDU. Já o CAM deverá ser avaliado para não comprometer as regras de tombamento. No entanto, poderão ser utilizados outros instrumentos que incentive a melhoria dos espaços públicos e a valorização dos bens tombados, incentivando a diversificações de atividades econômicas e culturais, bem como a requalificação de edificações destinadas ao uso residencial.

O outro tipo de centralidade é formado pelo subcentro que nesta macroárea compreende o subcentro Calçada que apresenta o CAB igual a 1,5 e o CAM igual a 2,0. E, o outro tipo

compreende os corredores regionais e municipais que tem CAB igual a 1,5 e CAM igual a 2,5. Os mesmos índices são mantidos pela lei 8.167 de 2012 e 8.379/2012. Contudo, a lei 8.378/2012 que estimula a implantação de hotéis reduziu o CAB para 1,0 ampliando dessa forma a cobrança da contrapartida financeira na aplicação do instrumento outorga onerosa de direito de construir.

Observa-se também que parte desta macroárea foi incluída no perímetro da Operação Urbana Consorciada 1 – Baía de Todos os Santos, mas não foi elaborada a lei específica, devendo o perímetro desta operação ser revisto.

Conclui-se que as diretrizes estabelecidas para esta macroárea necessitam de instrumentos de política urbana que promovam intervenção urbanística, que requalifique os espaços públicos, promovam o restauro do patrimônio edificado de interesse cultural, tornando esta área atraente para a diversificação das atividades econômicas, turísticas e culturais, e por outras ações garantam a segurança desse território da cidade. O perímetro desta macroárea, seus objetivos e diretrizes, certamente, serão reavaliados, no sentido de entender e valorizar o significado dos sítios históricos, as características simbólicas dos espaços e cenários e importância das atividades culturais relacionadas com os diferentes cultos presentes nesta macroárea, pois esta é uma peculiaridade única de Salvador.

2.9.2 Macroárea de Manutenção da Qualidade Urbana

A Macroárea de Manutenção da Qualidade Urbana, segundo o artigo 138 da Lei 7.400 de 2008, tem como objetivo:

“Assegurar a manutenção da vitalidade dos espaços urbanizados por meio de ações capazes de possibilitar a renovação urbanística e evitar a desvalorização imobiliária, a degradação física e social e a subutilização dos investimentos públicos e privados já realizados em habitação, infraestrutura e equipamentos urbanos”.

Nesta macroárea foram previstos vários melhoramentos viários tais como: a duplicação da Avenida Professor Manoel Ribeiro, a construção do Binário Viário de Armação, a construção da Ligação Imbuí / Centro de Convenções, duplicação da Avenida Jorge Amado, a construção da Ligação da Paralela / Jorge Amado, duplicação da Avenida Professor Pinto de Aguiar, a construção da Ligação Paralela Patamares, duplicação da Avenida Orlando Gomes, que estão em construção ou já foram implantados.

Com relação ao **Sistema de Transporte de Passageiros** há dois terminais rodoviários turísticos, um na praia de Ondina e o outro no Centro Municipal Camaragibe / Iguatemi e há também um Terminal Rodoviário Urbano de Integração em Vitória, que faz interligação com Metrô Clínicas. É atendida por transporte de média e baixa capacidade sobre pneus (ônibus). Com relação ao Transporte de Carga nesta macroárea existem corredores secundários de carga e apenas um estabelecimento de abastecimento Ceasa Rio Vermelho.

Segundo o Art. 139 da lei 7.400 de 2008 a Macroárea de Manutenção da Qualidade Urbana tem como diretrizes:

“estímulo ao adensamento populacional, onde há infraestrutura viária e de transporte capaz de absorver o adensamento previsto; a manutenção da diversidade de usos, garantida a convivência equilibrada entre usos residenciais e não-residenciais; a proteção aos espaços predominantemente uniresidenciais, bastante vulneráveis às transformações de uso; o fortalecimento e requalificação das centralidades existentes, assegurando a sua vitalidade enquanto espaços de provisão de serviços e oferta de oportunidades de trabalho e de renda no âmbito municipal; reestruturação dos bairros populares mediante a instituição de Zonas Especiais de Interesse Social, Zeis; ampliação e requalificação dos espaços públicos, em especial dos equipamentos de recreação e lazer localizados em áreas densamente ocupadas ou deficitárias deste tipo de equipamento”.

A **macroárea de manutenção da qualidade urbana** compreende 20 bairros: Vitória, Graça, Barra, Ondina, Rio Vermelho, Amaralina, Nordeste, Alto da Santa Cruz, Itaigara, Pituba, Costa Azul, Caminho das Árvores, Iguatemi, Boca do Rio, M boi, Pituacu, Patamares, Costa Verde, Piatã e Placa Ford.

O art. 140 indica os instrumentos do Estatuto da Cidade que se aplicam nesta macroárea:

“Parcelamento, Edificação e Utilização compulsórios; Consórcio Imobiliário; Transferência do Direito de Construir; Outorga Onerosa do Direito de Construir; Operações Urbanas Consorciadas; Zonas Especiais de Interesse Social; Direito de Preferência. Destes instrumentos estão em aplicação a transferência do direito de construir e a outorga onerosa do direito de construir”.

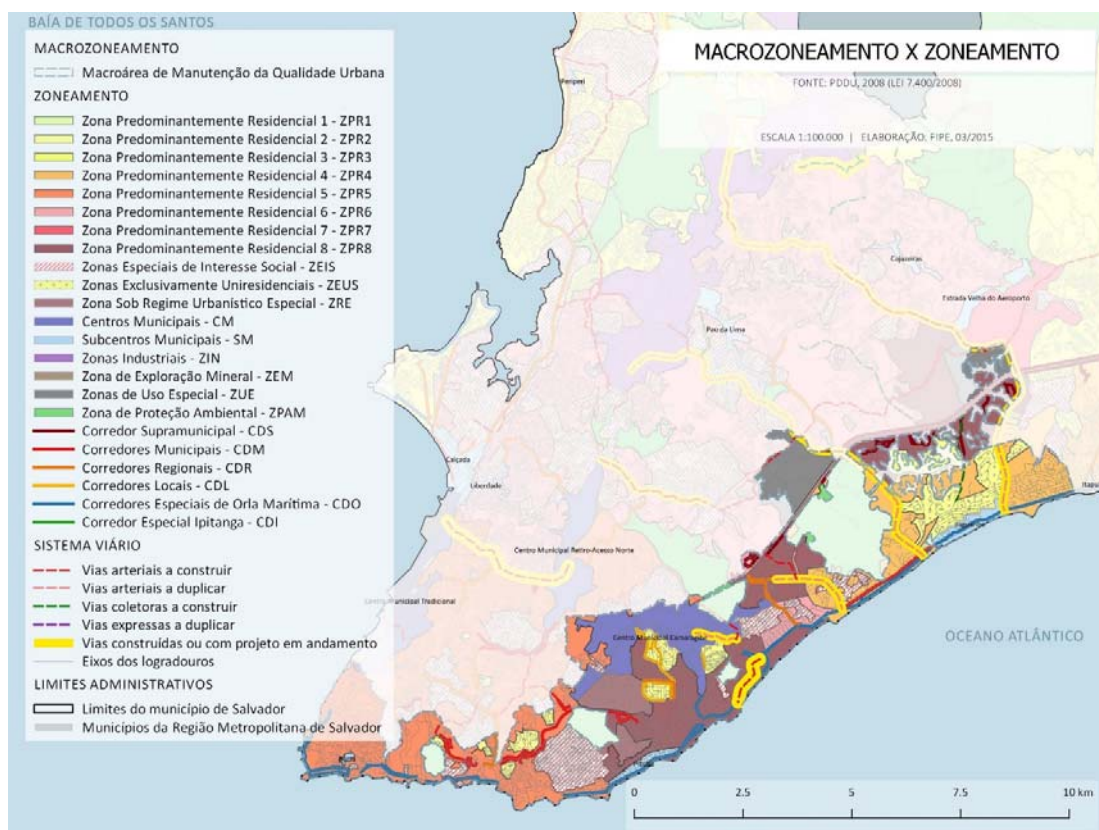


Figura 5 – Zonas da Macroárea de Manutenção da Qualidade Urbana da Lei 7.400/08.

Elaboração: Fipe, 2015.

Para a promoção da reestruturação de bairros populares foram delimitadas nesta macroárea 19 perímetros de **Zeis**: 1 – Rocinha da Sabina, 2 – Calabar, 5 – São Lázaro, 8 – Alto de Ondina, 9 – Alto da Sereia, 10 – Alto da Alegria, 17 – Nordeste de Amaralina, 25 - Polêmica, 34 – Recanto Feliz, 35 – Paraíso Azul, 40 - Caxundé, 41 – Baixa Fria, 52 - Barreiri, 53 – Jardim Imperial, 54 – Jardim Pituaçu, 55 – Bate Facho, 95 – Corte Grande, 96 – Boca do Rio, 97 – São Francisco. Observa-se, que embora o artigo 80 da Lei 7.400, de 2008, defina 5 (cinco) tipos de Zeis, estes não foram definidos no território, pois o Mapa 03, anexo à Lei 7.400 delimita todos os perímetros apenas como Zeis. Certamente, a caracterização de cada perímetro será objeto de avaliação das diretrizes contidas no Plano Municipal da Habitação de Salvador e de estudos que estão em desenvolvimento para a elaboração do Plano Salvador 500. Observa-se também que o Quadro 01, anexo à Lei 7.400 estabelece o CAB igual a 1,5 para as Zeis e as Leis 8167/2012 e 8.379/2012 reduzem o CAB do uso não residencial para 1,0.

Nesta macroárea encontram-se todos os perímetros de zona exclusivamente uniresidencial (ZEU) de baixa densidade, com CAB igual a 1,0, que devem ser protegidos.

ZONA EXCLUSIVAMENTE E PREDOMINANTEMENTE RESIDENCIAL							
Lei 7400_2008_PDDU			Lei 8167_2012_LOUOS				
Subzona	CA b	CA m	Localização	CA b R	CA b NR	CAm R	CA m NR
ZEU	1,00	-		1,00	E = Usos Espaciais (1)	-	-
ZPR4	1,00	2,00	Pituaçu, Patamares, Costa Verde, Itapuã	1,00	0,80	2,00	-
ZPR5	1,50	2,50	Canela, Graça, Barra, Brotas, Cabula, Rio Vermelho, Nazaré, Barbalho	1,50	1,25	2,50	-
ZPR6	2,00	--	Lobato, Liberdade, Mata Escura, Cajazeira, Fazenda Grande	2,00	1,50	-	-
ZPR8	2,00	3,00	Pituba, Costa Azul, Armação, Imbui	2,00	1,50	3,00	-

(1) E - Usos Especiais: 4, 6 e 7

Figura 6 – Zoneamento e Coeficientes de aproveitamento da Macroárea de Manutenção da Qualidade Urbana (Lei 7.400/08 e Lei 8.167/12). Elaboração: Fipe, 2015.

Para a promoção do adensamento em área dotada de infraestrutura a Lei 7.400 de 2008 estabelece quatro tipos de zonas de uso predominantemente residencial: ZPR-4, de média densidade, com CAB igual a 1,0 e o CAM igual a 2,0, aplicando-se a outorga onerosa do direito de construir. A Lei 8.167 de 2012 reduz o CAB para o uso não residencial, passando para 0,80, e não estabelece o CAM para este tipo de uso. No entanto, a Lei 8.379 de 2012, para o uso não residencial, manteve o CAB igual 0,80 e reduziu o CAM para 1,60. A ZPR-5, de média densidade com CAB igual a 1,5 e CAM igual a 2,5, aplicando-se a outorga onerosa de direito de construir. Observa-se também que a Lei 8.167 de 2012 reduziu o CAB para 1,25 para uso não residencial, mas não atribuiu o CAM. A Lei 8.379 de 2012 reduziu o CAB para 1,25 e reduziu também o CAM para 2,0. E, a Lei 8.378 de 2012, que

estimula os hotéis, de modo compatível com a Lei 7.400 de 2008, retoma o CAB igual a 1,5 e o CAM igual a 2,5.

Já para a ZPR-6, a Lei 7.400 de 2008 estabelece o CAB igual a 2,0 e não define o CAM, não se aplicando a outorga onerosa de direito de construir. Mas, a Lei 8.167 de 2012 reduz o CAB para uso não residencial para 1,5 e não estabelece o CAM. E, a Lei 8.739 de 2012 altera o CAB do uso não residencial para 1,8 e não estabelece CA M, portanto, não se aplica a outorga onerosa de direito de construir. Estas alterações são pouco significativas para induzir o uso residencial. Nesta macroárea, a Lei 7.400 de 2008 estabelece para a ZPR-8 zona predominantemente residencial de média densidade o CAB igual a 2,0 e o CAM igual a 3,0 aplicando-se a outorga onerosa de direito de construir. Para esta zona e para o uso não residencial a Lei 8.167 de 2012 reduziu o CAB para 1,50 e não estabeleceu CAM, o que significa que para este tipo de uso não se aplica a outorga onerosa.

Lei_7400_2008_PDDU			Lei_8167_2012_LOUOS				
Sub Zona	CA b	CA m	Localização	CA b	CA b	CA m	CA m
				R	NR	R	NR
CMCamaragibe	2,00	4,00	Iguatemi	2,00	2,00	4,00	4,00
SM-3	1,50	2,50	Barra	1,50	1,50	2,50	2,50
SM-4	1,50	2,50	Pituba	1,50	1,50	2,50	2,50
SM-12	1,50	3,00	Jaguaribe	1,50	1,50	3,00	3,00
CDR-1	1,50	2,50	Av. Vasco da Gama	1,50	1,50	2,50	2,50
CDR-6	1,50	2,50	Imbuí	1,50	1,50	2,50	2,50
CDR-7	1,50	2,00	Boca do Rio	1,50	1,50	2,00	2,00
CDR-8	1,50	2,50	Av. Jorge Amado (Imbuí/Boca do Rio)	1,50	1,50	2,50	2,50
CDR-19	1,50	2,00	Av. Paulo VI (Pituba)	1,50	1,50	2,00	2,00
CDM-1	1,50	3,00	Av. Anita Garibaldi (Ondina)	1,50	1,50	3,00	3,00
CDM-3	1,50	2,50	Av. Juracy Magalhães Jr/ Rio Vermelho	1,50	1,50	2,50	2,50
CDM-5	1,50	2,50	Av. Antônio Carlos Magalhães/Pituba	1,50	1,50	2,50	2,50
CDM-9	1,50	3,00	Av. Otávio Mangabeira/Pituaçu	1,50	1,50	3,00	3,00
ZUE-1	1,00	-	Centro Administrativo da Bahia				
ZUE-2	2,00	-	Parque Tecnológico		3,00		

Notas: CDO 1 Baía de Todos os Santos - parâmetros conforme a zona de uso que atravessa. CDO 2 Orla Atlântica - parâmetros conforme a zona de uso que atravessa.

Figura 7 – Zoneamento e Coeficientes de aproveitamento da Macroárea de Manutenção da Qualidade Urbana (Lei 7.400/08 e Lei 8.167/12). Elaboração: Fipe, 2015.

Ainda para a ZPR-8, a Lei 8.379 estabeleceu para o uso não residencial o CAB igual a 1,80 e o CAM igual a 2,70, significando que esta lei admite a outorga onerosa de direito de construir também para o uso não residencial. Constata-se, contudo, que para o uso residencial as Leis 8.167 e 8379 mantêm os mesmos coeficientes de aproveitamento básico e máximo estabelecidos pelo PDDU (Lei 7.400 de 2008).

Ainda com relação ao **zoneamento**, encontram-se nesta **macroárea de manutenção da qualidade urbana** o Centro Municipal de Camaragibe / Iguatemi com CAB igual a 2,0 e CAM igual a 4,0 que faz um contraponto com o Centro Municipal Tradicional. Os mesmos coeficientes de aproveitamento básico e máximo foram mantidos pelas leis 8.167 de 2012 e 8.379 de 2012. Há também nesta macroárea três subcentros: Barra, Pituba e Jaguaribe, que, pela Lei 7.400 de 2008 têm o mesmo CAB 1,50 e CAM variando entre 2,50 (Barra e Pituba) e 3,00 (Jaguaribe). Estes coeficientes de aproveitamento são mantidos pelas Leis 8.167 de 2012 e 8.379 de 2012.

Nesta macroárea, devido a sua extensão, ocorrem **dois tipos de centralidades** ao longo de vias, apresentam o mesmo CAB igual a 1,50, observando-se variação no CAM de 2,0, 2,5 e 3,0, tais como: **CDR – Corredor Regional**: CDR – 1 – Av. Vasco da Gama (parte) CAM 2,5), CDR – 6 – Imbuí (CAM 2,5), CDR – 7 – Boca do Rio (CAM 2,0), CDR – 8 Av. Jorge Amado (CAM 2,5) e CDR – 19 – Av. Paulo VI (CAM 2,0); e **CDM – Corredor Municipal**: 1 – Av. Anita Garibaldi (CAM 3,0), 3 – Av. Juracy Magalhães Júnior (CAM 2,5), 5 – Av. Antônio Carlos Magalhães (CAM 2,5), 9 – Av. Otávio Mangabeira / Pituaçu (CAM 3,0). Constata-se, que os coeficientes de aproveitamento básico e máximo, nestes corredores, são mantidos tanto pela Lei 8.167 de 2012 quanto pela lei 8.379 de 2012.

Nesta macroárea há ainda o Corredor Especial de Orla Marítima – CDO – 1 – Orla da Baía de Todos os Santos (parte), e CDO – 2 – Orla Atlântica e o Centro Municipal Camaragibe/Iguatemi – CMC. Há também o Mapa 08, anexo a lei 7.400 de 2008, que demarca ao longo da Orla Atlântica trechos das faixas 6 a 12 com controle de gabarito de altura das edificações.

Encontram-se, nesta macroárea, duas **zonas de uso especial: ZUE-1** Centro Administrativo da Bahia que tem CAB igual a 1,0, contudo, sem indicar o CAM o que pressupõe que também seja igual a 1,0 e a **ZUE-2 – Parque Tecnológico**, que segundo a Lei 7.400 de 2008 tem CAB igual a 2,0 sem definição de CAM. A Lei 8.167 de 2012, no entanto, alterou o CAB para 3,0 para usos não residenciais. Isto significa que se deseja estimular a implantação de usos não residenciais no parque tecnológico, sem pagamento de outorga onerosa do direito de construir. Conceitualmente, o correto seria manter o CAB estabelecido pelo PDDU, e na fórmula de cálculo da outorga onerosa inserir um fator de estímulo às atividades não residenciais adequadas ao desenvolvimento do parque tecnológico, sendo estas isentas do pagamento do direito adicional de construir acima do básico, podendo ser atribuído o CAM igual a 3,0. Estas questões conceituais deverão fazer parte das discussões de revisão de todos os CAB e CAM.

O Art. 137 da lei 7.400 de 2008 caracteriza a Macroárea de Manutenção da Qualidade Urbana como áreas de ocupação consolidada com boas condições de acessibilidade e de infraestrutura, dotadas de equipamentos e serviços urbanos, nas quais predominam usos residenciais de bom padrão coexistindo com atividades comerciais e serviços diversificados, com significativa oferta de postos de trabalho, especialmente nas centralidades principais que atendem a todo o Município.

Deve-se observar que a **macroárea de manutenção da qualidade urbana**, compreendendo a orla atlântica desde a Barra até Piatã/Placa Ford, não apresenta a uniformidade nas condições de infraestrutura, oferta de equipamentos e emprego necessária em todo o seu perímetro, necessitando análise mais aprofundada, para a definição de projetos que promovam a revitalização e a diversificação de atividades voltadas a cultura, recreação, turismo e lazer, e ao mesmo tempo valorizem as **Áreas de Proteção Cultural e Paisagística** que se encontram nesta macroárea tais como: 7 – Morro do Gavaza, 8 – Ladeira da Barra / Santo Antônio da Barra, 9 – Morro Clemente Mariani, 10 – Encosta da Vitória, 11 – Encosta do Canela, 12 – Encosta de Ondina, 13 – Rio Vermelho, 26 – Jardim de Allah, 27 – Praia dos Artistas, 28 - Piatã. Encontram-se também os parques urbanos: 1 –

Parque Zoo-Botânico de Ondina, 2 – Parque Joventino Silva / P. da Cidade, 3- Parque de Pituaçu, e também as seguintes Áreas de Proteção dos Recursos Naturais: 1 – Dunas de Armação, 2 – Vales do Cascão e Cachoeirinha (parte), 3 - Pituaçu, 7 – Manguezal do Rio Passa Vaca, 8 – Jaguaribe (parte), 11 – Lagoa dos Pássaros, 12 – Dunas da Bolandeira. Compreende também espaços abertos urbanizados: 3 – Jardim dos Namorados, 4 – Parque da Costa Azul, 5 – Parque Atlântico e 6 – Lagoa dos Frades.

2.9.3 Macroárea de Reestruturação Urbana

A **Macroárea de Reestruturação Urbana**, segundo o artigo 141 da Lei 7.400 de 2008,

“Compreende áreas de ocupação consolidada, com condições insatisfatórias de acessibilidade, de infraestrutura e também quanto à provisão de equipamentos e serviços urbanos, em que o processo espontâneo de adensamento construtivo nos espaços majoritariamente ocupados por população de baixa e média renda tem produzido impactos significativos na qualidade da moradia, do meio ambiente, e na funcionalidade urbana. ”

Nesta macroárea estão contidos 14 bairros: Lobato, Marechal Rondon, Massaranduba, Vila Rui Barbosa, Gapelinha, Uruguai, São Caetano, Liberdade, Fazenda Grande, Santa Mônica, Iapi, Caixa D’água, Pau Mudo e Cidade Nova.

A Lei 7.400 de 2008, no artigo 142 estabelece como objetivo para o ordenamento territorial desta macroárea: *“promover a elevação dos padrões de qualidade urbanística e ambiental dos espaços densamente urbanizados destinados à moradia e atividade econômica”*. E como diretrizes, o artigo 143 da mesma lei, define as seguintes ações:

“I - Controle do processo espontâneo de adensamento construtivo, por meio de planos e projetos desenvolvidos com ampla participação das comunidades envolvidas, privilegiando a melhoria das condições de moradia, a preservação das relações de vizinhança e a adoção de política de ordenamento consequente com os padrões de uso e ocupação do solo, que respeitem as especificidades culturais locais;

II – Estabelecimento de incentivos para a reurbanização e substituição de usos, possibilitando padrões de ocupação do solo de melhor qualidade urbanística, sem prejuízo dos níveis de densidade populacional, bem como a criação de espaços públicos de cultura e lazer;

III - Ampliação e requalificação dos espaços e equipamentos públicos existentes, por meio de intervenções urbanísticas que propiciem a sua adequação às demandas e especificidades da população usuária;

IV - Fortalecimento das centralidades já estruturadas, potencializando o seu papel enquanto espaço aglutinador de oportunidades de trabalho e de renda;

V - Solução dos problemas de acessibilidade, tanto no nível macro, mediante a implantação, ampliação ou adequação funcional do sistema viário estrutural, quanto no nível micro, por meio da conexão dos espaços internos da macroárea com os grandes corredores viários e de transporte existentes e projetados;

VI - Provisão de equipamentos e serviços públicos em níveis adequados ao atendimento das demandas da população residente”.

Estão contidas nesta macroárea 12 perímetros de **ZEIS**: 27 – Alagados - Uruguai, 28 – Vila Conceição, 29 – Baixa da Mangabeira, 30 – Antônio Balbino, 32 – Nova Divinéia, 36 – Fazenda Grande do Retiro, 37 – Bom Juá / Fonte da Bica / Calafate, 56 - Lobato, 57 – Marechal Rondon, 58 - Profilurb, 111 – Baixa do Cacau e 112 – Alto do Bom Viver. Muito embora a Lei 7.400 de 2008 estabeleça o CAB igual a 1,5 para as ZEIS e as leis 8167/2012 e 8.379/2012 reduzem o CAB para o uso não residencial para 1,0, estes parâmetros deverão estar associados aos planos e projetos urbanísticos que promovam a melhoria das habitações, a requalificação dos espaços públicos, e acessibilidade aos equipamentos sociais e serviços urbanos.

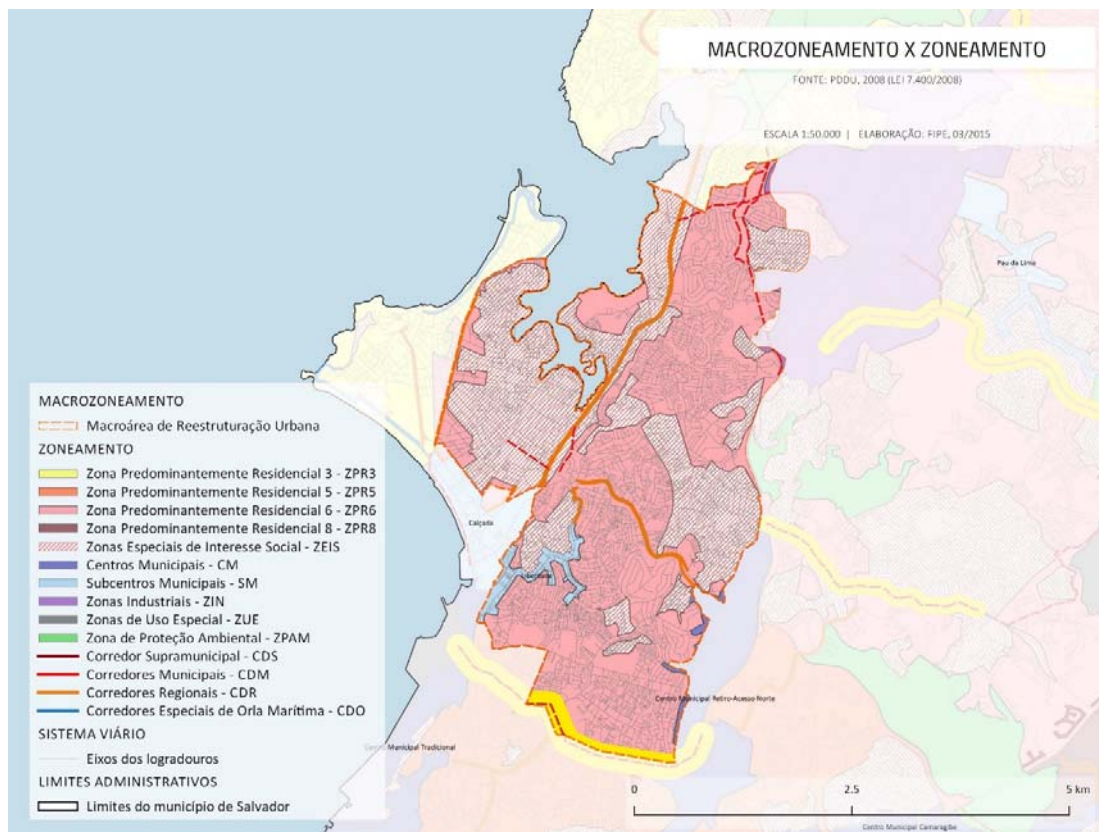


Figura 8 – Zonas da Macroárea de Reestruturação Urbana da Lei 7.400/08. Elaboração: Fipec, 2015.

Nesta macroárea foram previstos **melhoramentos viários** como a construção do Complexo Viário da Calçada e duplicação da Via do Lobato. Buscando a reestruturação urbana foi prevista via arterial ligando Água de Meninos – Porto com Via Paralela e prolongamento da BR 324.

O **Sistema de Transporte Coletivo de Passageiros** compreende 5 (cinco) Terminais Rodoviários Urbanos de Integração e 4 (quatro) estações contidas no Corredor de Média Capacidade situadas em: Motoristas, Santa Luzia, Lobato e São Bartolomeu. Nesta macroárea está prevista a implantação do **ascensor Capelinha**. O Corredor de Transporte de Alta Capacidade tangencia esta macroárea. Nesta macroárea não há áreas de valor ambiental e cultural. Quanto ao **transporte de carga** foi previsto um corredor primário ferroviário.

O artigo 144 da Lei 7.400 de 2008 indica os instrumentos do Estatuto da cidade que se aplicam na Macroárea de Reestruturação Urbana: utilização compulsória; consórcio imobiliário; Transferência do Direito de Construir; Outorga Onerosa do Direito de Construir; Operações Urbanas Consorciadas; Zonas Especiais de Interesse Social e Direito de Preferência, para aquisição de terrenos para implantação de equipamentos urbanos e criação de espaços de lazer”.

Quanto ao **zoneamento**, nesta macroárea, a Lei 7.400 de 2008 delimita apenas perímetros de ZPR-6 com CAB igual a 2,0 e não estabelece o CAM, não se aplicando a outorga onerosa de direito de construir. Mas, a Lei 8.167/2012 reduz o CAB para uso não residencial para 1,5 e não estabelece o CAM. E a Lei 8.739/2012 altera o CAB do uso não residencial para 1,8 e não estabelece CAM, portanto, não se aplica a outorga onerosa de direito de construir. Estas alterações são pouco significativas para induzir o uso residencial.

ZONA PREDOMINANTEMENTE RESIDENCIAL							
Lei_7400_2008_PDDU			Lei_8167_2012_LOUOS				
Sub Zona	CA b	CA m	Localização	CA b R	CA b NR	CA m R	CA m NR
ZPR6	2,00	--	Lobato, Liberdade, Mata Escura, Cajazeira, Fazenda Grande	2,00	1,50	-	-

Lei_7400_2008_PDDU			Lei_8167_2012_LOUOS				
Sub Zona	CA b	CA m	Localização	CA b R	CA b NR	CA m R	CA m NR
SM-2	1,50	2,00	Liberdade	1,50	1,50	-	2,00
CDR-9	1,50	2,00	Rua Régis Pacheco (Calçada)	1,50	1,50	2,00	2,00
CDR-10	1,50	2,00	Estrada da Liberdade/Largo do Tanque	1,50	1,50	2,00	2,00
CDR-11	1,50	2,50	Av. San Martin/Av. Luiz Eduardo Magalhães (Largo do Tanque / Retiro)	1,50	1,50	2,50	2,50
CDR-13	1,50	2,50	Caminho de Areia (Dendezeiros)	1,50	1,50	2,50	2,50
CDR-14	1,50	2,50	Av. Afrânio Peixoto (Suburbana)	1,50	1,50	2,50	2,50

Figura 9 – Zoneamento e Coeficientes de aproveitamento da Macroárea de Reestruturação Urbana (Lei 7.400/08 e Lei 8.167/12). Elaboração: Fipe, 2015.

Quanto às **centralidades** nesta macroárea encontra-se o **Subcentro Municipal 2** – Liberdade com CAB igual a 1,5 e CAM igual a 2,0, que foi mantido pelas leis 8.167 de 2012 e 8.379 de 2012.

Nesta macroárea há 5 (cinco) **Corredores Regionais**, sendo os Corredores Regionais CDR 9 – Rua Régis Pacheco e CDR 10 – Estrada da Liberdade / Largo do Tanque com CA básico 1,5 e CA máximo 2,0 e os Corredores Regionais – CDR 11 – Av. San Martin, CDR 13 – Av. Caminho de Areia e CDR 14 – Av. Afrânio Peixoto com CAB igual a 1,5 e CAM 2,5.

Constata-se que dos instrumentos do Estatuto da Cidade indicados apenas é aplicável a outorga onerosa de direito de construir para o fortalecimento das centralidades.

2.9.4 Macroárea de Estruturação Urbana

A Macroárea de Estruturação Urbana, segundo o artigo 145 da Lei 7.400 de 2008 é:

“ocupada majoritariamente por população de baixa renda, caracteriza-se pela alta concentração de assentamentos precários em estágios variados de consolidação, grandes conjuntos habitacionais implantados a partir de investimentos públicos, concentrações de usos industriais e de serviços correlatos em franca obsolescência, e ainda a significativa presença de terrenos vazios, constituindo uma urbanização fragmentada e incompleta em que predominam condições insatisfatórias de acessibilidade, de infraestrutura, e provisão deficitária de equipamentos e serviços urbanos.”

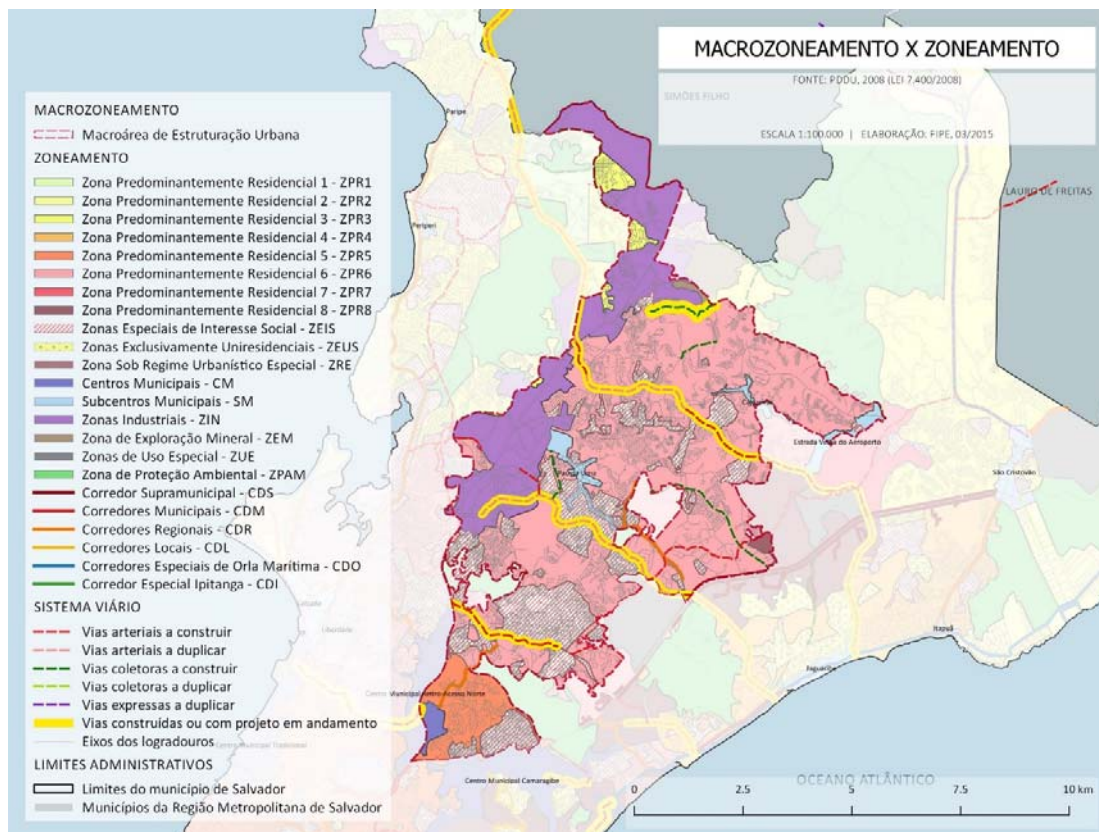


Figura 10 – Zonas da Macroárea de Estruturação Urbana da Lei 7.400/08. Elaboração: Fipe, 2015.

São 20 bairros contidos na macroárea de estruturação urbana: Pernambues, Resgate, Engomadeira, Conjunto ACM, Mata Escura, Calabetão, Sussuarana, Nova Sussuarana, São Marcos, Pau da Lima, Canabrava, Nova Brasília, Jardim Nova Esperança, Sete de Abril, Vila Canária, Dom Avelar, Castelo Branco, Cajazeira, Águas Claras, Valéria.

Nesta macroárea foram delimitados 35 perímetros de **Zeis**: 31 - Saramandaia, 33 – Pernambues, 38 – Baixa de Santo Antônio I e II , 39 – Rua amazonas / Cabula, 42 – Alto do Arraial, 44 - Calabetão, 45 – Bate Folha, 46 – Arraial de Baixo, 47 – Beiru / Tancredo Neves, 48 – Roberto Santos, 49 - Saboeiro, 50 – Canteiro Central, 51 - Arenoso, 59 – Jardim Santo Inácio, 60 – Parque Jacélia, 61 – Jardim Guiomar, 62 – Nova Sussuarana II, 63 – São Marcos II, 64 – Invasão do CAB, 67 – Dom Avelar, 68 - Ipiranga, 69 – Estrada da Muriçoca, 70 – Castelo Branco I, 71 – Vila Canária / Moscou I e II, 72 – Dom Lucas, 73 –

Sete de Abril, 74 – Canabrava, 75 - Democrática, 76 – Daniel Gomes, 77 – Nova Brasília do Aeroporto, 78 – Sílvio Leal, 79 – Cajazeira, 80 – Jardim Mangabeira, 87 – Águas Claras, 98 – Vila Coração de Jesus. Para estes perímetros a Lei 7.400 de 2008, define apenas o CAB igual a 1,5, sendo que para o uso não residencial as Leis 8167 de 2012 e 8.379 de 2012 reduziram o CAB para 1,0. Apenas estes parâmetros não são suficientes para alcançar os objetivos e diretrizes propostos nos artigos 146 e 147 da Lei 7.400 de 2008.

“Art. 146. O ordenamento territorial na Macroárea de Estruturação Urbana tem como objetivo estruturar a área para o adensamento populacional e a oferta de postos de trabalho e oportunidades de renda, promovendo a expansão urbana nos espaços não urbanizados, de modo a evitar que se implantem e consolidem padrões de uso e ocupação do solo de baixa qualidade, simultaneamente à melhoria dos padrões existentes”.

Art. 147. São diretrizes para a Macroárea de Estruturação Urbana:

I - Preenchimento dos espaços vazios com padrões de ocupação de média e alta densidade, de forma compatível com a infraestrutura implantada ou prevista, especialmente quando localizadas na proximidade de assentamentos já consolidados ou na área de influência direta das estações dos corredores de transporte de alta capacidade;

II - Garantia da qualificação urbanística por meio da criação de novas centralidades e consolidação das existentes, ampliação dos espaços públicos, e da implantação de equipamentos e serviços urbanos;

III - implementação de programas voltados à regularização urbanística e fundiária dos assentamentos habitacionais precários, especialmente nas áreas enquadradas ou passíveis de enquadramento como Zeis, dotando-as de infraestrutura e estimulando a construção de Habitação de Interesse Social, HIS;

IV - Incentivo à iniciativa privada para implantação de empreendimentos de urbanização integrada, com adequada provisão de equipamentos sociais e espaços públicos;

V - Contenção da expansão dos assentamentos precários de população de baixa renda localizados em áreas consideradas de risco para a segurança e saúde da população, em razão da instabilidade do solo ou de outros condicionantes ambientais;

VI - Complementação da rede viária estrutural, com a implantação de novas vias projetadas, ampliação e adequação funcional das vias existentes, bem como conexão da rede estrutural com as vias de acesso local, de modo a propiciar condições adequadas de acessibilidade e fluidez para o deslocamento de veículos e pedestres;

VII - preservação das encostas íngremes e fundos de vale não ocupados, integrando-os ao Sistema de Áreas de Valor Ambiental e Cultural, Savam, visando a garantir a drenagem natural das áreas e ampliar a oferta de espaços abertos.

A Lei 7.400 de 2008 para a estruturação urbana desta macroárea estabelece os seguintes **melhoramentos viários**: Construção da Via Saboeiro, Construção da Ligação Saboeiro Via Pituaçu, Interligação da Via Pituaçu com a pinto de Aguiar, Duplicação da Via Pituaçu, Construção da Ligação Via Pituaçu / Eva, Construção da via Trobogi, Construção da Via Pituaçu / 29 de março, Construção da via 29 de março, duplicação da Via Regional, Construção da Ligação Via 29 de Março BA – 526, Construção de Trecho da Via Coletora “B” Cajazeiras. Construção da Ligação Rua Álvaro da Franca Rocha / Rua Teodolina Macedo Campos, Construção da Ligação Rua Direita da Caixa d’água / Rua Juscelino Kubistchek, Construção da Ligação Av. Juscelino Kubistchek / Travessa Terra Nova, que em parte foram implantados.

Com relação ao **sistema de transporte coletivo de passageiros** há 6 (seis) Terminais Rodoviário Urbano de Integração e a acessibilidade é feita por meio de Corredores de Transporte de média e baixa capacidade sobre pneus.

“O Art. 148 define para a Macroárea de Estruturação Urbana os seguintes instrumentos de Política Urbana, entre aqueles previstos por esta Lei e facultados pelo Estatuto da Cidade: parcelamento, edificação e utilização compulsória; consórcio imobiliário; Transferência do Direito de Construir; Zonas Especiais de Interesse Social; Operações Urbanas Consorciadas; Direito de Preferência, para aquisição de terrenos para implantação de Zeis III, equipamentos urbanos e criação de espaços de lazer; incentivos fiscais e financeiros”.

Com relação aos instrumentos propostos, somente foram definidas as zonas de uso para o ordenamento do solo, os demais estabelecido no artigo 148 não foram regulamentados.

ZONA PREDOMINANTEMENTE RESIDENCIAL							
Lei_7400_2008_PDDU			Lei_8167_2012_LOUOS				
Sub Zona	CA b	CA m	Localização	CA b R	CA b N R	CA m R	CA m NR
ZPR5	1,50	2,50	Canela, Graça, Barra, Brotas, Cabula, Rio Vermelho, Nazaré, Barbalho	1,50	1,25	2,50	-
ZPR6	2,00	--	Lobato, Liberdade, Mata Escura, Cajazeira, Fazenda Grande	2,00	1,50	-	-

Lei_7400_2008_PDDU			Lei_8167_2012_LOUOS				
Sub Zona	CA b	CA m	Localização	CA b R	CA b N R	CA m R	CA m NR
SM-5	1,50	2,00	Pau da Lima	1,50	1,50	-	2,00
SM-8	1,50	2,00	Cajazeiras	1,50	1,50	-	2,00
SM-11	1,50	2,00	Estrada Velha do Aeroporto	1,50	1,50	-	2,00
CDR-5	1,50	2,00	Rua Silveira Martins (Cabula)	1,50	1,50	2,50	2,50
CDR-15	1,50	2,50	Av. São Rafael (Narandiba / Beiru)	1,50	1,50	2,50	2,50
CDR-16	1,50	2,50	Av. Maria Lúcia	1,50	1,50	2,50	2,50
ZIN-1	1,00	-	BR-324	-	1,00	-	-

Figura 11 – Zoneamento e Coeficientes de aproveitamento da Macroárea de Estruturação Urbana (Lei 7.400/08 e Lei 8.167/12). Elaboração: Fipe, 2015.

Quanto ao **zoneamento** a Lei 7.400 de 2008 estabelece dois tipos de zonas de uso predominantemente residencial: a ZPR-5 e a ZPR-6.

A ZPR-5 de média densidade com CAB igual a 1,5 e CAM igual a 2,5, aplicando-se a outorga onerosa de direito de construir pela Lei 7.400 de 2008. Observa-se também que a Lei 8.167 de 2012 reduziu o CAB para 1,25 para uso não residencial, mas não atribuiu o CAM. A Lei 8.379 de 2012 reduziu o CAB para 1,25 e reduziu também o CAM para 2,0. E, a Lei 8.378 de 2012 que estimula os hotéis retoma o CAB igual a 1,5 e o CAM igual a 2,5 compatível com a Lei 7.400 de 2008.

A ZPR-6 a Lei 7.400 de 2008 estabelece o CAB igual a 2,0 e não estabelece o CAM, não se aplicando a outorga onerosa de direito de construir. Mas, a Lei 8.167 de 2012 reduz o CAB para uso não residencial para 1,5 e não estabelece o CAM. E a Lei 8.739 de 2012 altera o CAB do uso não residencial para 1,8 e não estabelece CAM, portanto, não se aplica a outorga onerosa de direito de construir. Estas alterações são pouco significativas para induzir o uso residencial.

Nesta macroárea há também três **subcentros municipais**: SM-5 – Pau da Lima, SM – 8 Cajazeiras, e SM – 11 - Estrada Velha do Aeroporto com CAB igual a 1,5 e CAM igual a 2,0.

E, **Corredores Regionais CDR** – 5 Rua Silveira Martins, CDR-15 – Av. São Rafael, CDR-16 – Av. Maria Lúcia com o mesmo CAB igual a 1,5 e o CAM igual a 2,0 (CDR-5) e CAM igual a 2,5. Observa-se que as leis 8.167, 8.379 e 8.378 todas de 2012 alteraram o CAM do CDR-5 para 2,5.

Há nesta macroárea a zona industrial ZIN – 1 lindeira a BR-324 com CAB igual a 1,0, sem definição de CAM, que foram mantidos pelas leis 8.167, 8.379 de 2012.

A **macroárea de estruturação urbana** a princípio parece corresponder as características de ocupação existente, apresentando grande potencialidade de transformação, principalmente em função das intervenções viárias previstas no PDDU com implantação de vias arteriais e coletoras que vão fazer a conexão da Orla Atlântica com a Baía de Todos os

Santos e pela alta concentração de assentamentos precários, constituindo-se uma urbanização fragmentada e incompleta.

2.9.5 Macroárea de Consolidação Urbana

A **Macroárea de Consolidação Urbana** compreende duas parcelas, uma voltada para a Baía de Todos os Santos e a outra nas proximidades do Aeroporto e no limite do município Lauro de Freitas.

Na parcela voltada para a Baía de Todos os Santos encontram-se 9 **bairros**: Paripe, Fazenda Coutos, Coutos, Periperi, Praia Grande, Escada, Alto da Santa Terezinha, Itacaranha e Plataforma. A outra parcela compreende 8 **bairros**: Parque São Paulo, Jardim das Margaridas, Parque São Cristóvão, São Cristóvão, Mussurunga, Parque de Exposições, Nova Brasília e Itapuã.

Segundo o artigo 149 da Lei 7.400 de 2008:

“a Macroárea de Consolidação Urbana caracteriza-se pelas restrições ao adensamento intensivo, em razão de condicionantes geotécnicas ou institucionais para a ocupação do solo, e também pela predominância de assentamentos de população de baixa e média renda em vários estágios de consolidação, a maioria originada a partir de loteamentos populares e conjuntos habitacionais, conformando uma urbanização incompleta em que ainda se observam vazios intersticiais e predominam condições insatisfatórias de acessibilidade, de infraestrutura, e déficit de equipamentos e serviços urbanos.”

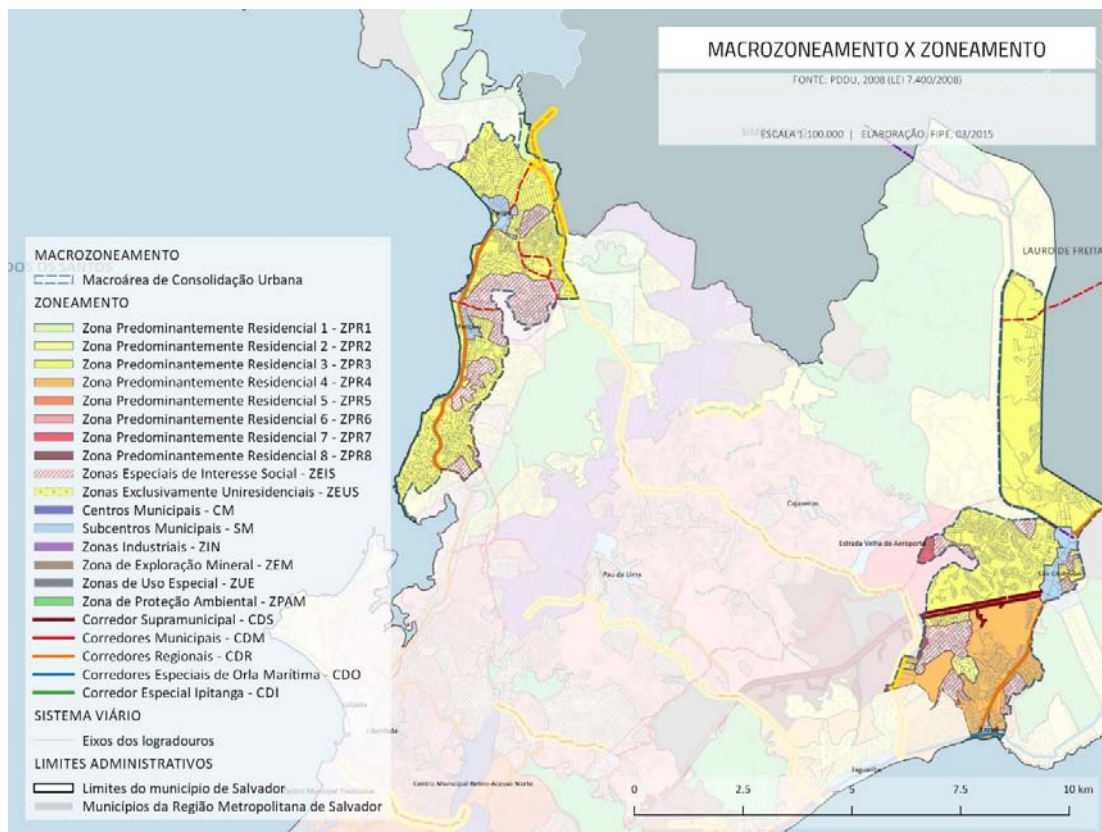


Figura 12 – Zonas da Macroárea de Consolidação Urbana da Lei 7.400/08. Elaboração: Fipe, 2015.

Segundo o artigo 150 da Lei 7.400 de 2008:

“O ordenamento territorial na Macroárea de Consolidação Urbana tem como objetivo promover a expansão urbana de forma compatível com as características ambientais dos sítios e com as restrições institucionais de ocupação, de modo a salvaguardar a segurança da população e assegurar a conservação dos espaços ecologicamente significativos.”

Quanto ao **zoneamento**, a parte voltada para a Baía de Todos os Santos é formada por perímetros de ZPR-3 de média densidade com CAB igual a 1,5 e sem determinação de CAM e dos perímetros de Zeis: 109 – Praia Grande, parte da Zeis 85 – Paraguari e Zeis 86 – Nova Constituinte, Zeis 89 – Bate Coração, Zeis 88 – Colinas de Mussurunga, com CAB

igual a 1,5, sendo que as Leis 8167 e 8.379 ambas de 2012 reduzem para o uso não residencial para 1,0 o CAB nas Zeis.

ZONA EXCLUSIVAMENTE E PREDOMINANTEMENTE RESIDENCIAL							
Lei_7400_2008_PDDU			Lei_8167_2012_LOUOS				
Sub Zona	CA b	CA m	Localização	CA b R	CA b N R	CA m R	CA m NR
ZEU	1,00	-		1,00	E = Usos Especiais (1)	-	-
ZPR3	1,50	-	Paripe, Plataforma, Ribeira, S. Cristóvão, Aguas claras	1,50	1,20	-	-
ZPR4	1,00	2,00	Pituaçu, Patamares, Costa Verde, Itapuã	1,00	0,80	2,00	-

(1) E - Usos Especiais: 4, 6 e 7

Figura 13 – Zoneamento e Coeficientes de aproveitamento da Macroárea de Consolidação Urbana (Lei 7.400/08 e Lei 8.167/12). Elaboração: Fipe, 2015.

Do lado que se limita com o Município de Lauro de Freitas até alcançar a Orla Atlântica há perímetros de ZEU – zona exclusivamente uniresidencial de densidade baixa com CAB igual a 1,0 sem definição de CAM, e também ZPR-3 de média densidade com CAB igual a 1,5 e sem determinação de CAM, e ZPR-4 de densidade média com CAB igual a 1,0 e CAM igual a 2,0, que implica em cobrança de outorga onerosa para o direito adicional de construir. Deve-se observar que as leis 8.167 e 8.379, parcial ou totalmente revogadas, reduzem o CAB para 1,20 para uso não residencial na ZPR 3. Observa-se também que as Leis 8.167 e 8.379 reduzem o CAB para 0,8 para uso não residencial na ZPR 4, e ainda, a lei 8.379 reduz também o CAM para uso não residencial para 1,60 na ZPR 4. Ainda nesta parte, foram delimitados 7 perímetros de Zeis: 81 – Bairro da Paz, 82 – Baixa do Coqueiro / Comunidade de Anjos de Rua Dona Aurora, 83 – Coqueirinho, 84 – Baixa do Soronha Etapas I e II, 92 – Parque São Cristóvão, 93 – Vale das Dunas do Abaetê; 94 – Planeta dos Macacos / Bela Vista do Aeroporto. Observa-se também que o Quadro 01, anexo à Lei 7.400 estabelece o CAB igual a 1,5 para as Zeis, no entanto, as leis 8167 e 8.379 ambas de 2012 reduzem o CAB para o uso não residencial para 1,0.

Segundo o artigo 151 da Lei 7.400 de 2008:

“São diretrizes para a Macroárea de Consolidação Urbana:

I - Preenchimento dos vazios intersticiais remanescentes com padrões de uso residencial de baixo-média densidade populacional, de modo a compatibilizar as demandas habitacionais com as restrições ambientais para ocupação intensiva do espaço;

II - Requalificação dos espaços de moradia e controle sobre o adensamento das áreas já consolidadas, ou em processo de consolidação, de modo a estabilizar a ocupação do solo e a densidade populacional em níveis de demanda compatíveis com a infraestrutura e a capacidade de suporte do meio ambiente;

III - complementação das redes de infraestrutura e serviços urbanos e ampliação e qualificação dos espaços públicos, de modo a atender aos níveis de demanda existentes e previstos;

IV - Implementação de programas destinados à regularização fundiária e urbanística dos assentamentos habitacionais enquadrados ou passíveis de enquadramento como Zeis, dotando-os de infraestrutura completa e estimulando a construção de Habitação de Interesse Social, HIS;

V - Conciliação dos interesses de Salvador com os dos Municípios de Lauro de Freitas e de Simões Filho quanto ao desenvolvimento das áreas conurbadas situadas no eixo Paralela-Estrada do Coco, ao longo da rodovia BA-526 (CIA - Aeroporto) e nas imediações da região dos Subúrbios Ferroviários;

VI - Permissão de empreendimentos e atividades de apoio rodoviário, bem como destinados às atividades de logística e distribuição de cargas, nos terrenos com acesso direto pela rodovia BA-526 (CIA - Aeroporto), não inseridos na poligonal da APA Joanes – Ipitanga”.

Lei_7400_2008_PDDU			Lei_8167_2012_LOUOS				
Sub Zona	CA b	CA m	Localização	CA b R	CA b N R	CA m R	CA m NR
SM-6	1,50	2,00	Periperi	1,50	1,50	-	2,00
SM-7	1,50	2,00	Paripe	1,50	1,50	-	2,00
SM-9	1,50	2,00	São Cristóvão	1,50	1,50	-	2,00
SM-10	1,50	2,00	Itapuã	1,50	1,50	-	2,00
CDR-14	1,50	2,50	Av. Afrânio Peixoto (Suburbana)	1,50	1,50	2,50	2,50
CDR-17	1,50	2,50	Av. Dorival Caymmi (Itapuã)	1,50	1,50	2,50	2,50
CDI	1,00	1,50	BA-526	1,00	1,00	1,50	1,50

Figura 14 – Zoneamento e Coeficientes de aproveitamento da Macroárea de Consolidação Urbana (Lei 7.400/08 e Lei 8.167/12). Elaboração: Fipe, 2015.

Na parte desta Macroárea voltada para a Baía de Todos os Santos encontram-se os **subcentros municipais** SM-6 Periperi e SM-7 – Paripe e o **Corredor Regional** CDR-14 – Av. Afrânio Peixoto.

Na parte da macroárea que se limita a Lauro de Freitas e Orla atlântica encontram-se os Subcentros Municipais SM-9 – São Cristóvão e SM-10 Itapuã, o **Corredor Regional** CDR-17 – Av. Dorival Caymmi (Itapuã) e o **Corredor Especial Ipitanga – CDI – 1**.

Nesta macroárea encontram-se duas Áreas de Proteção Cultural e Paisagística: APCP 5- Ilê Asipá e APCP 20 – Nossa Senhora da Escada.

Na parte voltada para a Baía de Todos os Santos estão previstos os seguintes **melhoramentos viários**: Construção do Prolongamento da Avenida Suburbana, Duplicação da Rodovia BA-528, construção da Via Coutos, Construção da Via Mané Dendê.

E, na parte situada nas proximidades do Município Lauro de Freitas até a Orla Atlântica estão previstos os seguintes melhoramentos viários: duplicação da Rodovia BA-526 e a duplicação da Avenida Orlando Gomes que está em implantação.

Quanto ao **sistema de transporte coletivo de passageiros** atravessa esta macroárea o Corredor de Transporte Metropolitano sobre pneus que se conecta com a BA- 535 e com BA – 526 e chegando até ao Subcentro Municipal de São Cristóvão que fica na macroárea de consolidação urbana nas proximidades do Aeroporto que se conecta também com a BA-099 (Lauro de Freitas), e se conecta também com os Terminais Rodoviário Metropolitano de Integração e Turístico e estação do Metrô Mussurunga. Está prevista também a expansão da rede de transporte de alta capacidade saindo do Terminal Rodoviário Urbano de Integração e Estação de Metrô Cajazeiras seguindo em direção Terminal Rodoviário Metropolitano de Integração Palestina.

A parte voltada para a Baía de Todos os Santos é servida por **sistema de transporte coletivo de passageiros**, contando com 5 (cinco) Terminais Rodoviários Urbanos de Integração. Linha sobre trilhos de média capacidade e Trem Regional, que margeiam a costa da Baía de Todos os Santos e linha urbana sobre pneus. Já a parte situada nas proximidades do Município de Lauro de Freitas é atendida pelo Corredor de Transporte Metropolitano e conta com dois terminais metropolitanos de integração, um terminal turístico e dois terminais urbanos de integração.

Segundo o artigo 152 da Lei 7.400 de 2008:

“Define para a Macroárea de Consolidação Urbana os seguintes instrumentos de Política Urbana: Parcelamento, Edificação e Utilização Compulsórios; Consórcio Imobiliário; Transferência do Direito de Construir; Operações Urbanas Consorciadas; Zonas Especiais de Interesse Social, Zeis; Direito de Preferência, para aquisição de terrenos para implantação de Zeis III, equipamentos urbanos e criação de espaços de lazer.”

Constata-se que apenas o ordenamento territorial foi aplicado por meio das zonas de uso e delimitação dos territórios como Zeis. O perímetro desta macroárea deverá ser revisto em função da necessidade do fortalecimento da integração urbana e metropolitana.

2.9.6 Macroárea de Conservação Ambiental

A **Macroárea de Conservação Ambiental**, contida na macrozona de proteção ambiental, possui áreas de preservação ambiental distribuídas pela cidade: Ondina, Parque da Cidade, Armação, Parque do Pituaçu, Parque do Abaeté, Parque de Pirajá e Represa do Cobre, Parque São Bartolomeu, Represa Ipitanga I, Represa Ipitanga II, CEASA, Ponta do Fernandinho, Coroa do Caçã, Saco do Tororó voltados para a Baía de Aratu. Segundo o artigo 154 da Lei 7.400 de 2008:

A Macroárea de Conservação Ambiental compreende áreas:

I - De alta qualidade ambiental, preservadas do processo intensivo de urbanização, que representam os ecossistemas originais do meio ambiente natural, ainda encontrados em pequenas porções do território de Salvador, e que têm por função primordial a conservação da biodiversidade;

II - Não ocupadas ou com baixíssimas densidades de ocupação do solo, dotadas de atributos naturais, estéticos e culturais especialmente importantes para a qualidade de vida e o bem-estar da população do Município, que têm por função a produção de água, a conservação da biodiversidade e a mitigação dos efeitos da urbanização intensiva do território sobre o meio ambiente local, admitindo, porém, certo grau de ocupação humana e o uso sustentável dos recursos naturais.

Segundo o artigo 155 da Lei 7.400 de 2008:

“O ordenamento territorial na Macroárea de Conservação Ambiental tem como objetivo a conservação da natureza, compatibilizada, quando possível, com o uso sustentável dos recursos ambientais. ”

Segundo o artigo 156 da Lei 7.400 de 2008:

“Integram a Macroárea de Conservação Ambiental:

I - As Áreas de Proteção Ambiental, APA, instituídas no território de Salvador pelo Governo do Estado da Bahia;

II - Áreas, indicadas nesta Lei, passíveis de constituírem Unidades de Conservação de uso sustentável ou de proteção integral de acordo com seus atributos, atendendo aos critérios de classificação e enquadramento do Sistema Nacional de Unidades de Conservação, SNUC;

III - as áreas correspondentes aos Parques Urbanos, conforme definição do Sistema de Áreas de Valor Ambiental e Cultural, Savam.”

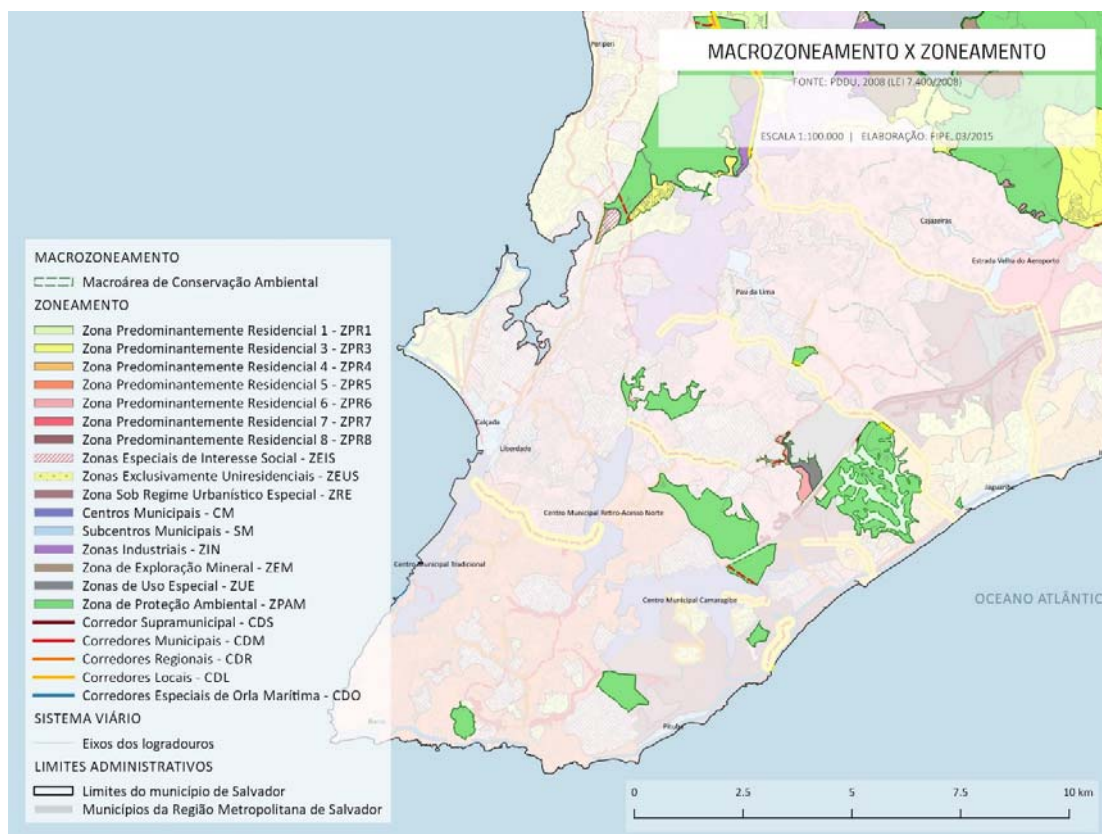


Figura 15 – Zonas da Macroárea de Conservação Ambiental da Lei 7.400/08. Elaboração: Fipe, 2015.

Segundo o artigo 157 da Lei 7.400 de 2008:

“São diretrizes para as áreas integrantes da Macroárea de Conservação Ambiental existentes no território do Município e já institucionalizadas conforme legislação que lhes for própria:

I - Compatibilização da legislação municipal com as diretrizes do zoneamento ambiental das APA, especialmente nos subespaços em que o zoneamento remete ao Município a definição de critérios e restrições de uso e ocupação do solo;

II - Promoção de gestões junto ao Governo do Estado para conclusão do zoneamento ambiental e do plano de manejo das APA da Baía de Todos os Santos e de Pirajá/São Bartolomeu.”

Quanto ao **zoneamento** compreende três tipos de zona predominantemente residencial: ZPR-1 de baixa densidade com CAB igual a 0,5 sem definição de CAM. ZPR-2 de baixa densidade com CAB igual a 0,5 e CAM igual a 1,0, que implica em cobrança de outorga onerosa em macroárea de conservação ambiental, aspecto este que merece reflexão com a equipe técnica da Prefeitura de Salvador. Há também perímetros de ZPR-3 de média densidade com CAB igual a 1,5 e sem determinação de CAM.

ZONA EXCLUSIVAMENTE E PREDOMINANTEMENTE RESIDENCIAL							
Lei_7400_2008_PDDU			Lei_8167_2012_LOUOS				
Subzona	CA b	CA m	Localização	CA b	CA b	CA m	CA m
				R	NR	R	NR
ZPR1	0,50	-	S. Tomé, Valéria	0,50	0,50	-	-
ZPR2	0,50	1,00	Abaeté	0,50	0,50	1,00	-
ZPR3	1,50	-	Paripe, Plataforma, Ribeira, S. Cristóvão, Águas Claras	1,50	1,20	-	-

Lei_7400_2008_PDDU			Lei_8167_2012_LOUOS				
Subzona	CA b	CA m	Localização	CA b	CA b	CA m	CA m
				R	NR	R	NR
ZIN-1	1,00	-	BR-324	-	1,00	-	-
ZIN-2	1,00	-	Aratu	-	1,00	-	-

ZPAM - Lei 7400/2008 - Definidos especificamente mediante avaliação de impacto ambiental

Figura 16 – Zoneamento e Coeficientes de aproveitamento da Macroárea de Conservação Ambiental (Lei 7.400/08 e Lei 8.167/12). Elaboração: Fipe, 2015.

Nesta macroárea são delimitados 3 perímetros de **Zeis**: 90 – Palestina, 91 – Bico Doce, 99 – Nova Esperança / Barro Duro. Observa-se também que o Quadro 01, anexo à Lei 7.400 de 2008 estabelece o CAB igual a 1,5 para as Zeis e as leis 8167 e 8.379 ambas de 2012 reduzem o CAB para o uso não residencial para 1,0.

Segundo o artigo 158 da Lei 7.400 de 2008:

“Art. 158. São diretrizes para as áreas integrantes da Macroárea de Conservação Ambiental ainda não institucionalizadas por lei específica como Unidades de Conservação:

I - Conservação da cobertura vegetal, dos cursos d'água, da morfologia e das características do solo, bem como proteção às espécies da fauna e flora representativas da biodiversidade do ambiente;

II - Elaboração de estudos técnicos e audiências públicas, nos termos requeridos pela legislação ambiental vigente, para enquadramento e institucionalização das áreas numa das categorias previstas no Sistema Nacional de Unidades de Conservação, SNUC, de modo a atender às necessidades específicas de conservação de acordo com seus atributos ambientais e características de propriedade e utilização;

III - proibição do licenciamento de usos, bem como de autorização para exploração, modificação e supressão de recursos naturais, até que se conclua os estudos para a constituição da Unidade de Conservação.

Parágrafo único. Nos casos específicos previstos em lei, será permitido o licenciamento de empreendimentos mediante a elaboração de Estudo de Impacto Ambiental, EIA/RIMA, desde que o estudo realizado indique a compatibilidade do empreendimento com o uso sustentável do ambiente”.

A maior parte desta macroárea é definida como Zona de Proteção Ambiental (ZPAM) compreendendo: as áreas voltadas para a Baía de Aratu desde a Ponta do Fernandinho até o Saco do Tororó, a Lagoa da Paixão, o Parque de Pirajá e Parque São Bartolomeu que envolvem a Represa do Cobre, áreas que envolvem as Represas Ipitanga I e II e Boca da Mata, bem como áreas no entorno do Aeroporto e do Parque do Abaeté.

Há também Zona de Exploração Mineral (ZEM) e Zona Industrial (ZIN -1) no limite com o Município de Simões Filho e ZIN-2 voltado para a Baía de Aratu.

Nesta macroárea são propostos os seguintes **melhoramentos viários**: duplicação da BA528 ligando com a BR324. Trecho da construção da Via Dique de Campinas, ligação Palestina/Ipitanga e construção da ligação Rua Juscelino Kubistchek/Estrada das Pedreiras,

duplicação da rodovia BA 526, que se interliga com a Rodovia BA – 535 (Simões Filho e Camaçari), passando no limite com a macroárea de consolidação urbana.

Construção da ligação Via 29 de Março / BA 526, duplicação da Alameda Praia da Barra dos Coqueiros nas proximidades do Parque do Abaeté e construção da ligação Imbuí / Centro de Convenções, estas últimas em implantação.

Segundo o artigo 159 da Lei 7.400 de 2008:

“estabelece para a Macroárea de Conservação Ambiental os seguintes instrumentos de Política Urbana: zoneamento ambiental; direito de preferência; incentivos fiscais e financeiros para a conservação das unidades.”

2.9.7 Macroárea de Proteção e Recuperação Ambiental

A **Macroárea de Proteção e Recuperação Ambiental**, contida na macrozona de proteção ambiental, compreende 3 **bairros**: Ipitanga, Flamengo, Stella Maris. Compreende também a Enseada do Cabrito, Plataforma, Pirajá, São Tomé de Paripe, Ilha de Maré e Ilha dos Frades. Segundo o artigo 160 da Lei 7.400 de 2008:

A Macroárea de Proteção e Recuperação Ambiental compreende áreas:

I - De valor ambiental significativo em que a ocupação urbana ocorreu de forma ambientalmente inadequada, ou nas quais se quer promover a ocupação de forma sustentada;

II - Adjacentes a Unidades de Conservação integral ou de uso sustentável cuja ocupação desordenada pode comprometer a qualidade ambiental das unidades vizinhas;

III - que oferecem risco para a ocupação humana, em razão das características geomorfológicas ou geotécnicas do solo.

Segundo o artigo 161 da Lei 7.400 de 2008:

“O ordenamento territorial na Macroárea de Proteção e Recuperação Ambiental tem como objetivo qualificar os assentamentos existentes de modo a minimizar os impactos negativos decorrentes da ocupação indevida do território, e prevenir ocupações que venham a comprometer o equilíbrio ambiental ou resultar em situações de risco para as populações humanas”.

Na **Ilha dos Frades**, há os seguintes perímetros de **Zeis**: 106 – Costa, 107 – Bom Jesus dos Passos, e 108 – Paramana. Na Ilha de Maré há os seguintes perímetros de Zeis: 100 – Santana, 101 – Praia Grande, 102 – Botelho, 103 – Ponta dos Cavalos, 104 – Armenda / Ponta Grossa e 105 – Bananeiras. No **Continente** há os seguintes perímetros de **ZEIS**: 116 – Parque Tomé de Paripe, parte da 86 – Nova Constituinte, 115 - Pirajá, parte do 65 – Novos Alagados, 66 – Ilha Amarela. Observa-se também que o Quadro 01, anexo à Lei 7.400 estabelece o CAB igual a 1,5 para as Zeis e as Leis 8167 de 2012 e 8.379 de 2012 reduzem o CAB para o uso não residencial para 1,0.

ZONA EXCLUSIVAMENTE E PREDOMINANTEMENTE RESIDENCIAL							
Lei 7400_2008_PDDU			Lei 8167_2012_LOUOS				
Subzona	CA b	CA m	Localização	CA b R	CA b NR	CA m R	CA m NR
ZEU	1,00	-	Usos Especiais: 4,6 e 7	1,00	-	-	-
ZPR1	0,50	-	S. Tomé, Valéria	0,50	0,50	-	-
ZPR2	0,50	1,00	Abaeté	0,50	0,50	1,00	-
ZPR3	1,50	-	Paripe, Plataforma, Ribeira, S. Cristóvão, Águas Claras	1,50	1,20	-	-
ZPR6	2,00	--	Lobato, Liberdade, Mata Escura, Cajazeira, Fazenda Grande	2,00	1,50	-	-
ZPR7	1,00	2,50	Fazenda Grande	1,00	0,80	2,50	-
Lei 7400_2008_PDDU			Lei 8167_2012_LOUOS				
Subzona	CA b	CA m	Localização	CA b R	CA b NR	CA m R	CA m NR
ZUE-4	1,00	-	Complexo Aeroportuário				
ZUE-5	1,00	-	Base Naval de Aratu				
ZIN-2	1,00	-	Aratu	-	1,00	-	-
ZPAM - Lei 7400/2008 - Definidos especificamente mediante avaliação de impacto ambiental							

Figura 17 – Zoneamento e Coeficientes de aproveitamento da Macroárea de Proteção e Recuperação Ambiental (Lei 7.400/08 e Lei 8.167/12). Elaboração: Fipe, 2015.

No Continente nesta macroárea além das ZEIS há as seguintes **zonas de uso**: ZEU – Zona exclusivamente uniresidencial com densidade residencial baixa e CAB igual a 1,0 sem definição de CAM, situada na Orla Atlântica desde a Praia de Itapuã até a Praia do Farol; a ZPR-1 de densidade residencial baixa com CAB igual a 0,5 e sem definição de CAM, pressupõe-se que seja igual a 0,5 não se aplicando a outorga onerosa, os mesmos índices são mantidos pelas Leis 8.167 de 2012, 8.379 de 2012; ZPR-2 a Lei 7.400 de 2008 estabelece o CAB igual a 0,5 e o CAM igual a 1,0, que são mantidos pela Lei 8.167 de 2012 e alterado o CAM para o uso não residencial para 0,8 pela Lei 8.379 de 2012, a ZPR-3 a Lei 7.400 de 2008 define o CAB igual a 1,5 e não estabelece o CAM pressupondo-se

que seja igual a 1,5, e a Lei 8.167 de 2012 reduz o CAB para o uso não residencial para 1,2 que também foi adotado pela Lei 8.379 de 2012. A ZPR-6 a Lei 7.400 de 2008 estabelece o CAB igual a 2,0 e não estabelece o CAM, não se aplicando a outorga onerosa de direito de construir. Mas, a Lei 8.167 de 2012 reduz o CAB para uso não residencial para 1,5 e não estabelece o CAM. E a Lei 8.739 de 2012 altera o CAB do uso não residencial para 1,8 e não estabelece CAM, portanto, não se aplica a outorga onerosa de direito de construir. Estas alterações são pouco significativas para induzir o uso residencial.

A ZPR-7 pela Lei 7.400 de 2008 tem CAB igual a 1,0 e CAM igual a 2,5, sendo que a Lei 8.167 de 2012 reduziu o CAB para 0,8, mas não definiu o CAM, e a Lei 8.379 de 2012 para o uso não residencial definiu o CAB igual a 0,8 e o CAM igual a 2,0.

Nesta macroárea encontra-se a ZUE – 4 Complexo Aeroportuário de Salvador e a ZUE – 5 – Base Naval de Aratu, ambas com CAB igual a 1,0 sem definição de CAM. Nesta macroárea há também a ZIN -2 – Aratu com CAB igual a 1,0 sem definição do CAM. Nesta macroárea encontram-se parte da **Área de Proteção de Recursos Naturais** – APRN – 10 – Aratu, APRN – 9 – Bacias do Cobre e Paraguari, APRN – 8 – Jaguaribe.

Há Também **Áreas de Proteção Cultural e Paisagística** – APCP 21 – 18 – 19 – Na Ilha de Maré – APCP – 22 – Nossa Senhora das Neves, na Ilha dos Frades APCP – 23 – Nossa Senhora de Guadalupe, APCP – 24 – Loreto, e na Ilha de Bom Jesus dos Passos encontra-se a APCP – 25 – Bom Jesus dos Passos.

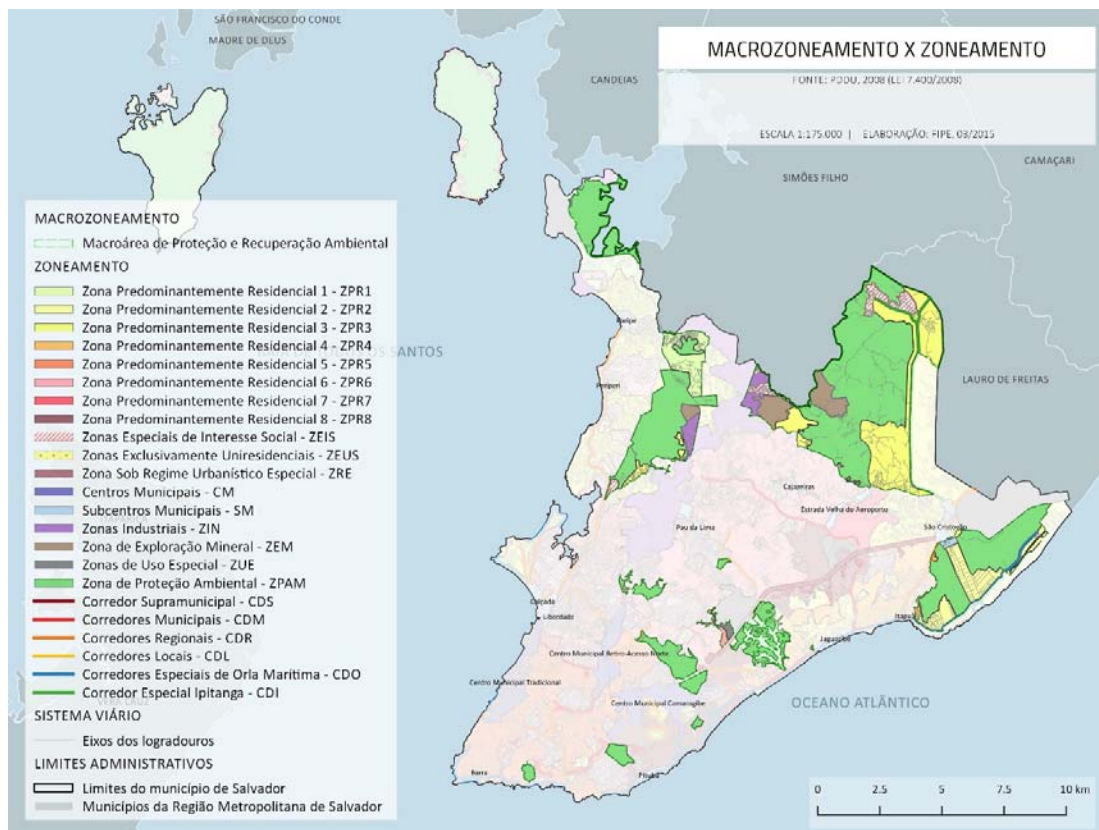


Figura 18 – Zonas da Macroárea de Proteção e Recuperação Ambiental da Lei 7.400/08.

Elaboração: Fipe, 2015.

Quanto ao **Zoneamento** na **Ilha dos Frades** além dos perímetros de Zeis o restante da Ilha enquadra-se em ZPAM; a **Ilha de Maré** além dos perímetros de Zeis o restante da ilha é enquadrado como ZPAM. Nesta macroárea são previstos os **melhoramentos viários**: Construção da Via Vale do Paraguari, Construção da Via Mané Dendê, e trecho da Construção da Via Dique de Campinas.

Segundo o artigo 162 da Lei 7.400 de 2008:

“Art. 162. São diretrizes para a Macroárea de Proteção e Recuperação Ambiental:

I - Nos casos de áreas já ocupadas, localizadas no entorno de Unidades de Conservação:

a) manutenção da densidade populacional e de ocupação do solo em níveis compatíveis com a sustentabilidade do ambiente, e restrição a usos que possam comprometer a qualidade ambiental da área ou de espaços vizinhos de relevante valor ecológico;

b) elevação dos padrões de qualidade dos assentamentos precários ou implantados indevidamente nas imediações de áreas de relevante valor ambiental;

II - Nos casos de áreas ambientalmente degradadas, recuperação ambiental, com a promoção de usos que possam ser compatibilizados com a sustentabilidade ambiental da área;

III - nos casos de áreas de interesse ambiental passíveis de ocupação:

a) estabelecimento de densidades populacionais e de ocupação do solo compatíveis com o uso sustentável da área;

b) compatibilização dos planos de parcelamento do solo e dos projetos de urbanização com a conservação das áreas de preservação permanente, em especial das faixas de proteção à rede hídrica;

c) restrição a usos que possam comprometer o meio ambiente pela descarga de efluentes líquidos ou gasosos ou disposição de resíduos sólidos sem tratamento adequado”.

Quanto ao **sistema de transportes coletivo de passageiros**: a **Ilha dos Frades** se conecta ao Continente por meio de **transporte marítimo que sai do Porto (Terminal Comércio)** e se dirige à Ilha dos Frades chegando ao **Atracadouro Ponta do Farol**, segue para o Atracadouro Praia da Costa, Atracadouro Praia de Paramana e Atracadouro Ilha do Bom Jesus dos Passos. A **Ilha de Maré** tem 4 (quatro) Atracadouros que se conectam com o **Atracadouro de São Tomé do Paripe** no Continente e deste com os Atracadouros: Plataforma, Ribeira, Bonfim, Humaitá, São Joaquim e Porto (Terminal Comércio).

No Continente, com relação ao **sistema de transporte coletivo de passageiros**, destaca-se nesta macroárea situado no Complexo Aeroportuário o Terminal Rodoviário Metropolitano de Integração, Terminal Rodoviário Turístico e o Terminal Rodoviário Urbano de Integração e a futura estação do Metrô. Segundo o artigo 163 da Lei 7.400 de 2008:

“O Art. 163 estabelece os seguintes instrumentos: zoneamento ambiental; Transferência do Direito de Construir; Direito de Preferência; Zonas Especiais de Interesse Social; incentivos fiscais e financeiros para a conservação das unidades; Outorga Onerosa do Direito de Construir”.

Deve-se observar que a macrozona de proteção ambiental compreendendo as suas duas macroáreas de conservação ambiental e de proteção e recuperação ambiental devem demandar estudos mais aprofundados sobre ocorrências de atividades produtivas que possam ser caracterizados como área rural e maior investigação sobre os ecossistemas do meio ambiente natural e sobre legislações específicas estadual e municipal incidentes.

2.10 MACROZONEAMENTO – HIPÓTESE PRELIMINAR

Concluindo, deve-se ressaltar que a definição do Macrozoneamento terá como referência os estudos analíticos segundo eixos estruturadores, a identificação dos projetos catalisadores, a visão estratégica para Salvador desejada em 2049, constituindo elemento orientador do modelo espacial e das ações de intervenção urbana consensadas, visando ao desenvolvimento urbano de médio prazo horizonte do PDDU, selecionando aquelas passíveis de implantação no período de 8 anos, conforme estabelece o artigo 75 da LOM e o artigo 4º da Lei 7.400 de 2008 para o Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano (PDDU), e em conformidade com a política urbana e com as estratégias de desenvolvimento definidas pelo Plano Salvador 500, abrangendo o município como um todo, no prazo 2049.

O macrozoneamento atua como orientador das ações estratégicas relacionadas ao desenvolvimento urbano de médio prazo, configurando-se como referência a serem

observadas pelo poder público. A delimitação de cada macrozona e de sua subdivisão (macroáreas), bem como os respectivos objetivos, diretrizes e instrumentos de política urbana constitui referência legal para o controle social. Atua como um grande organizador das diretrizes e dos instrumentos do plano. Deve contemplar a diferenciação entre área urbana e rural. É importante que os nomes das macrozonas e macroáreas sejam escolhidos de forma a indicar claramente as suas características e as finalidades a que se destinam.

Assim, tendo como referência os **elementos estruturadores do território**: a densidade demográfica, os estudos sobre a dinâmica urbana que confirmam as centralidades existentes e sugerem novas centralidades, o sistema viário estrutural, o sistema de transportes de passageiros, segundo os diferentes modais, o sistema de logística de carga, os melhoramentos viários e o sistema de áreas de valor ambiental e cultural (Savam) constantes da Lei 7.400 de 2008, define:

Macrozoneamento – Hipótese Preliminar

Macrozona de Ocupação Urbana

- Macroárea de Integração Metropolitana;
- Macroárea de Revitalização da Orla Atlântica;
- Macroárea de Qualificação da Orla da Baía de Todos os Santos;
- Macroárea de Estruturação Urbana.

Macrozona de Proteção Ambiental (mantida até estudos mais aprofundados)

- Macroárea de Conservação Ambiental;
- Macroárea de Proteção e Recuperação Ambiental.

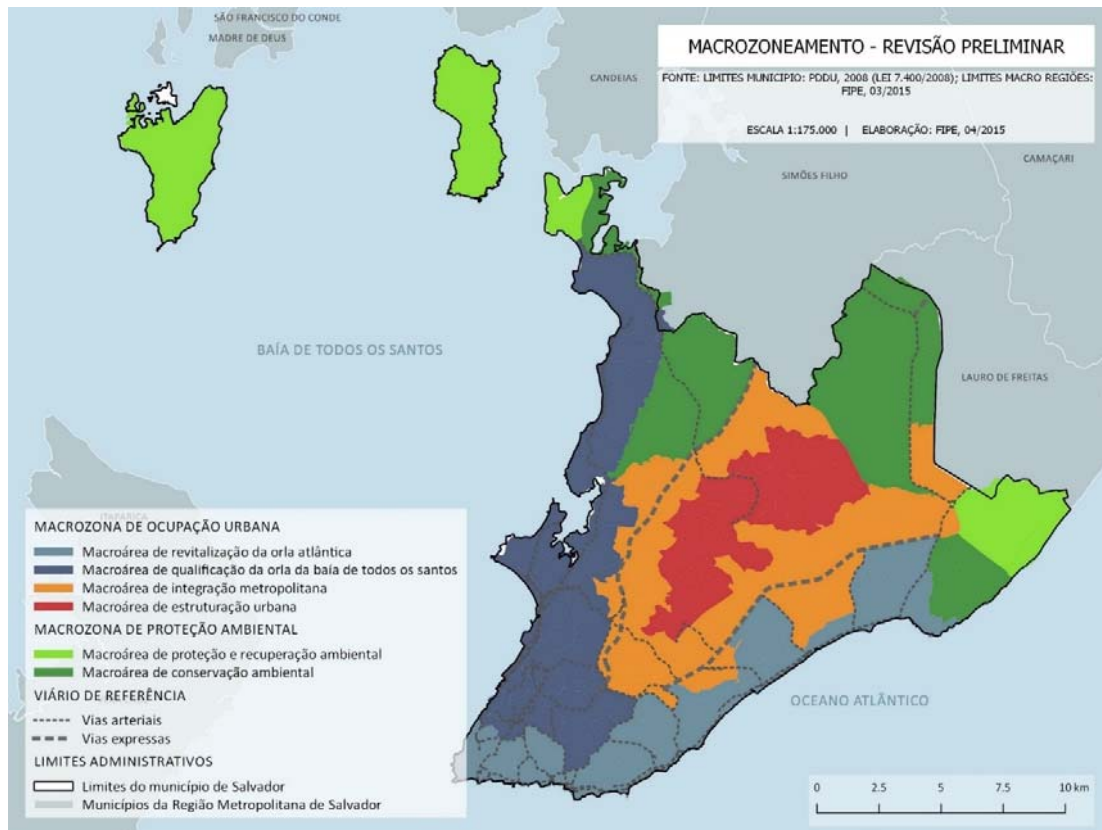


Figura 19 – Proposta de revisão do Macrozoneamento. Elaboração: Fipe, 2015.

Macrozona de Ocupação Urbana

- **Macroárea de Integração Metropolitana** compreendendo áreas industriais no entorno do sistema viário estrutural que se interliga com a BR 324 – Simões Filho, os dois centros municipais Retiro Acesso Norte e Camaragibe, e de outro lado o Centro Administrativo da Bahia, o Parque Tecnológico, integrando-se com as áreas de proteção dos recursos naturais (vale do Cascão e Cachoeirinha), Jaguaribe, interligando-se ao aeroporto e conectando-se a BA-099 e Lauro de Freitas. Trata-se de área com grande acessibilidade e potencial de transformação urbanística visando à integração urbana do Miolo com as orlas marítimas e, metropolitana por meio de atividades de atração metropolitana.

- **Macroárea de Revitalização da Orla Atlântica** por meio de projetos urbanísticos voltados às atividades diversificadas de negócios, culturais e de atração turísticas e de lazer que convivem bem com o uso residencial.
- **Macroárea de Qualificação da Orla da Baía de Todos os Santos** compreendendo o Centro Municipal Tradicional, a qualificação da área Portuária, do mercado modelo, das áreas dos diferentes cultos (Bonfim e terreiros), a complementação da malha viária e a implantação do corredor VLT. Trata-se de área com grande potencial de transformação urbanística, gerando aberturas para a Baía de Todos os Santos.
- **Macroárea de Estruturação Urbana** foi mantida, pois contempla um conjunto de melhorias viárias que interligam esta macroárea com as duas orlas marítimas.

3. ZONEAMENTO E A IDENTIFICAÇÃO DAS ÁREAS DE OCUPAÇÃO INDUZIDA VERSUS RESULTADOS OBTIDOS

O ordenamento territorial estabelecido pelo artigo 164 da Lei 7.400 de 2008, busca assegurar a predominância do uso residencial, permitindo a mistura de usos visando à redução dos deslocamentos, e ao mesmo tempo assegurando para determinadas áreas predominantemente residenciais usos compatíveis com o uso residencial. Reconhece a cidade informal e busca por meio de diretrizes promover a inclusão sócio-espacial da população moradora. Por outro lado, oferece vantagens locacionais nas áreas que apresentam condições de infraestrutura para o adensamento. Assegura também a destinação de áreas para grandes equipamentos de natureza institucional (Centro Administrativo da Bahia) e multifuncional (Parque Tecnológico). Para o controle do ordenamento do solo a Lei 7.400 de 2008 (art. 165) delimita no território do município as seguintes zonas de uso:

I - Zonas de Usos Residenciais, compreendendo as subcategorias:

- a) Zonas Predominantemente Residenciais, ZPR;
- b) Zonas Exclusivamente Uniresidenciais, ZEU;
- c) Zonas Especiais, as quais subdividem-se em:

1 - Zonas Especiais de Interesse Social, ZEIS;

2 - Zonas Sob Regime Urbanístico Especial, ZRE.

II - Zonas de Usos Não-Residenciais, compreendendo as subcategorias:

- a) Centros Municipais, CM;
- b) Subcentros Municipais, SM;
- c) Zonas Industriais, ZIN;
- d) Zonas de Exploração Mineral, ZEM;
- e) Zonas de Uso Especial, ZUE;

III - Corredores de Usos Diversificados, compreendendo as subcategorias:

- a) Corredor Supramunicipal, CDS;
- b) Corredores Municipais, CDM;
- c) Corredores Regionais, CDR;
- d) Corredores Especiais de Orla Marítima, CDO;
- e) Corredor Especial de Ipitanga, CDI;
- f) Corredores Locais, CDL.

IV - Zona de Proteção Ambiental, ZPAM.

Também neste item, deve-se observar que a análise comparativa, referente aos coeficientes de aproveitamento do PDDU e da LOUOS, tem por objetivo atender ao Plano de Trabalho, no sentido de apontar os principais conflitos entre a Lei 7.400 de 2008, e as Leis das LOUOS: 8.167, 8.378 e 8.379 todas de 2012, por serem parte da análise solicitada pelo Termo de Referência, no sentido de apontar as alterações introduzidas pela LOUOS que conflitam com o PDDU. Nesse sentido, são apresentados quadros contendo a zona de uso e os coeficientes de aproveitamento da Lei 7.400 de 2008, da Lei 8.167 de 2012 e da Lei 8.379 de 2012.

A Lei 7.400 de 2008 (PDDU) delimita no território do município apenas um tipo de zona exclusivamente uniresidencial, de baixa densidade com CAB igual a 1,0, sem definição de CAM, cujos perímetros estão distribuídos na orla atlântica, sendo vários perímetros contidos na Macrozona de Ocupação Urbana – Macroárea de Manutenção da Qualidade Urbana, e poucos perímetros situados na Macrozona de Proteção Ambiental – Macroárea de Proteção e Recuperação Ambiental.

As Leis 8.167 e 8.379, ambas de 2012, mantêm o mesmo CAB, inclusive para alguns usos institucionais que são permitidos na ZEU, conforme quadro abaixo:

ZONA EXCLUSIVAMENTE UNIRESIDENCIAL											
Lei_7400_2008_PDDU			Lei_8167_2012_LOUOS					Lei_8379_2012_LOUOS			
Sub Zona	CAB	CAM	Localização	CAB R	CAB NR	CAM R	CAM NR	CAB R	CAB NR	CAM R	CAM NR
ZEU	1,00	-		1,00	E (4, 6 e 7)	-	-	1,00	-	-	-

Figura 20 – Coeficientes de aproveitamento da Zona Exclusivamente Uniresidencial (ZEU), conforme leis 7.400/08, 8.167/12 e 8.379/12. Elaboração: Fipe, 2015.

O PDDU delimita oito tipos de zonas de uso predominantemente residenciais, para as quais o CAB varia de 0,5 a 2,0 e o CAM varia de 1,0 a 3,0. Deve-se observar que há 3 (três) zonas predominantemente residenciais de baixa intensidade de ocupação: ZPR1, ZPR2 e ZPR3. Os perímetros da ZPR1 com CAB igual a 0,5 estão contidos na Macrozona de Proteção Ambiental, situados na Macroárea de Proteção e Recuperação Ambiental e na Macroárea de Conservação Ambiental, podendo permanecer com CAB igual a 0,5 e CAM igual a 0,5. Os perímetros de ZPR2 de baixa intensidade de ocupação com CAB igual a 0,5 e CAM igual a 1,0 estão situados na orla atlântica, desde a praia de Itapuã até a praia de Ipitanga e contidos na Macrozona de Proteção Ambiental nas Macroáreas de Proteção e Recuperação Ambiental e de Conservação Ambiental. Observe-se que esta zona de uso permite a aplicação do instrumento outorga onerosa. Deve-se avaliar se não deveria ser atribuído o CAB igual a 1,0 com os mesmos parâmetros de ZEU, que também estão situados na orla atlântica sem aplicação da outorga onerosa, dado que na Macrozona de Proteção Ambiental, deve-se controlar a atividade urbana. A zona de uso ZPR3, de baixa intensidade de ocupação, com CAB igual a 1,5, sem aplicação da outorga onerosa está contida na Macrozona de Ocupação Urbana – Macroáreas de Requalificação Urbana, Reestruturação Urbana e Estruturação Urbana, e na Macrozona de Proteção Ambiental – Macroáreas de Conservação Ambiental e Proteção e Recuperação Ambiental. Note-se que a variação de índices entre estas 3 (três) zonas de uso é muito pequena, podendo ser enquadradas em um único tipo com CAB igual a 1,0 e CAM igual a 1,0 sem aplicação de outorga onerosa. Neste caso, poderia ser concedido a ZPR3 um período de transição para a

redução do CAB 1,5 para 1,0, que poderia se dar a redução de 0,25 por ano, dando dessa forma tempo para os proprietários se programarem para utilizar o CAB.

No território as zonas de uso que induzem a ocupação são: ZPR4, ZPR5, ZPR6, ZPR7 e ZPR8 que tem variação de CAB de 1,0 a 2,0 e CAM variando de 2,0 a 3,0. Consta-se que as zonas de uso predominantemente residenciais, se for adotado o coeficiente de aproveitamento básico único igual a 1,0, poderá ser reduzido para quatro tipos:

- ZPR de baixa intensidade de ocupação (CAB = 0,5 e CAM = 0,5) para a macrozona de proteção ambiental
- ZPR de baixa densidade (CAB = 1,0 e CAM = 1,0)
- ZPR de média densidade (CAB = 1,0 e CAM = 2,0)
- ZPR de alta densidade (CAB = 1,0 e CAM = 3,0)

Da mesma forma, poderia ser concedido um período de transição de dois anos para a redução do CAB das ZPR5, ZPR6 e ZPR8 para 1,0. Mas, se o entendimento for de manutenção dos CAB diferenciados por zona, poderiam as zonas predominantemente residenciais serem reduzidas por tipos de intensidade de ocupação: baixa, média e alta a serem discutidas com os técnicos da Prefeitura. Segue abaixo o quadro integrante do PDDU e das leis de ordenamento, uso e ocupação do solo, contendo os 8 tipos de zonas de uso predominantemente residenciais:

ZONA PREDOMINANTEMENTE RESIDENCIAL													
Lei 7400_2008 PDDU			Lei 8167_2012 LOUOS				Lei 8379_2012 LOUOS				Lei 8378_2012 Hotéis		
Sub Zona	CAB	CAM	Localização	CAB R	CAB NR	CAM R	CAM NR	CAB R	CAB NR	CAM R	CAM NR	CAB	CAM
ZPR1	0,50	-	S. Tomé, Valéria	0,50	0,50	-	-	0,50	0,50	-	-		
ZPR2	0,50	1,00	Abaeté	0,50	0,50	1,00	-	0,50	0,40	1,00	0,80		
ZPR3	1,50	-	Paripe, Plataforma, Ribeira, S. Cristóvão, Aguas claras	1,50	1,20	-	-	1,50	1,20	-	-		
ZPR4	1,00	2,00	Pituçu, Patamares, Costa Verde, itapuã	1,00	0,80	2,00	-	1,00	0,80	2,00	1,60		
ZPR5	1,50	2,50	Canela, Graça, Barra, Brotas, Cabula, Rio Vermelho, Nazaré, Barbalho	1,50	1,25	2,50	-	1,50	1,25	2,50	2,00	1,50	2,50
ZPR6	2,00	-	Lobato, Liberdade, Mata Escura, Cajazeira, Fazenda Grande	2,00	1,50	-	-	2,00	1,80	-	-		
ZPR7	1,00	2,50	Fazenda Grande	1,00	0,80	2,50	-	1,00	0,80	2,50	2,00		
ZPR8	2,00	3,00	Pituba, Costa Azul, Armação, Imbui	2,00	1,50	3,00	-	2,00	1,80	3,00	2,70		

Figura 21 – Coeficientes de aproveitamento da Zona Predominantemente Residencial (ZPR), conforme leis 7.400/08, 8.167/12, 8.378/12 e 8.379/12. Elaboração: Fipe, 2015.

Deve-se observar que as Leis 8.167 e 8.379, ambas de 2012, reduziram o CAB e o CAM em 0,20 a 0,50 para o uso não residencial, provocando pequeno aumento no valor da outorga de direito de construir para o uso não residencial, causando mais dificuldade para a aplicação do instrumento, do que incentivo ao uso residencial.

Ainda com relação ao uso residencial, deve-se observar que o artigo 170 da Lei 7.400 de 2008 define Zonas Sob Regime Urbanístico Especial (ZRE) para aquelas em que há interesse público na manutenção de padrões urbanísticos estabelecidos com base em planos ou projetos específicos, e cujos parâmetros de uso e ocupação do solo são diferenciados em relação ao ordenamento geral da cidade. Estas zonas são regidas pelas disposições de Termos de Acordo de Compromisso (TAC), dos respectivos loteamentos. São dois os loteamentos enquadrados como ZRE-1 – Loteamento Vela Branca e ZRE-2 – Loteamento Itaigara, conforme quadro 1, anexo à Lei 7.400 de 2008. O enquadramento de novas zonas dependerá de aprovação do Conselho Municipal de Salvador.

A aplicação dos coeficientes de aproveitamento máximos superiores ao coeficiente de aproveitamento básico, nas zonas predominantemente residenciais, induziram a verticalização de alguns bairros, como pode ser observado pelos dados sistematizados pela Sedham/Couso, para os anos de 2008 a 2012, mostrando que houve um incremento de área construída total de 3.232.409,09 m² (100%), dos quais, fazendo uso do coeficiente de aproveitamento básico foram 2.064.746,38 m² (64%) de área construída total, e 1.167.909,77 m² (36%) de área construída adicional total, fazendo uso dos instrumentos outorga onerosa do direito de construir e da transferência do direito de construir. Os dados mostram que as zonas que mais consumiram o potencial construtivo adicional foram a ZPR4, ZPR5 e ZPR8 com cerca de 650.000 m². Quanto aos bairros que mais fizeram uso de potencial adicional construtivo adicional, segundo o mesmo estudo foram: Patamares (171.786,99 m²), Brotas (99.598,69 m²), Piatã (98.493,92 m²), Pituagu (94.639,71 m²), Pituba/Itaigara (94.080,78 m²), Camaragibe (72.027,72 m²), Horto Florestal (53.930,97 m²), Paralela (53.735,13 m²), Graça (42.117,44 m²), Imbuí (39.802,63 m²), Barra (30.777,74

m²), Boca do Rio (30.324,17 m²), Luiz Anselmo (23.810,23 m²) e Costa Azul (20.498,24 m²), enquanto nos demais bairros o consumo é inferior a 20.000 m².

Como parte das Zonas Especiais destacam-se as **Zonas Especiais de Interesse Social (Zeis)** com CAB igual a 1,5 para uso residencial nos 116 perímetros delimitados no mapa 03, anexo à Lei 7.400 de 2008, muito embora, o artigo 80 da mesma lei estabeleça 5 (cinco) categorias de Zeis:

“Zeis I – corresponde aos assentamentos precários, situados em terrenos de propriedade pública ou privada, nos quais haja interesse público em promover a regularização urbanística e fundiária;

Zeis II – corresponde a edificação ou conjunto de edificações deterioradas, ocupadas predominantemente sob a forma de cortiços ou habitações coletivas, localizados em regiões com infraestrutura urbana consolidada, nos quais haja interesse público em promover a regularização edilícia, sua reutilização e a regularização da propriedade das unidades imobiliárias, destinando-as à Habitação de Interesse Social (HIS).

Zeis III – corresponde aos terrenos não edificados, aos imóveis subutilizados ou não utilizados ou não utilizados e às edificações desocupadas ou em ruínas, localizadas em áreas dotadas de infraestrutura e adequadas à ocupação, nos quais haja interesse público na implementação de Habitação de Interesse Social (HIS).

Zeis IV – corresponde aos assentamentos precários ocupados por população de baixa renda, localizados em áreas de preservação permanente ou inseridos em Unidades de Conservação, nos quais haja interesse público em promover os meios para a regularização fundiária e urbanística e recuperação ambiental considerando a legislação vigente.

Zeis V – corresponde aos assentamentos de população remanescente de quilombos e comunidades tradicionais, vinculadas à pesca e mariscagem, localizadas em áreas públicas ou privadas, nas quais haja interesse público em promover a

regularização fundiária e urbanística, recuperação ambiental e medidas necessárias à manutenção das suas tradições e cultura”.

ZONA ESPECIAL DE INTERESSE SOCIAL _ ZEIS											
Lei 7400_2008_PDDU			Lei 8167_2012_LOUOS					Lei 8379_2012_LOUOS			
Sub Zona	CAB	CAM	Localização	CAB R	CAB N R	CAM R	CAM NR	CAB R	CAB NR	CAM R	CAM NR
ZEIS	1,50	-	116 PERÍMETROS	1,50	1,00	-	-	1,50	1,00	-	-

Lei 8167 e Lei 8.379
Usos Permitidos:
R_ Residencial
M_ Misto
CA_ Comércio Atacadista 1 até a abrangência nível II
CV_ Comércio Varejista (1,2,3) até a abrangência nível II
S_ Serviço 1, 2A, 2B, 2C, 3 4A, 6,7,8,9,10, 11A, 12 e 14 até a abrangência nível III
IN_ Institucional
ID_ Industrial 1 até a abrangência nível II

Figura 22 – Coeficientes de aproveitamento da Zona Especial de Interesse Social (Zeis), conforme leis 7.400/08, 8.167/12 e 8.379/12. Elaboração: Fipe, 2015.

Segundo os artigos 61 a 66 da Lei 7.400 de 2008, o planejamento habitacional tratará a moradia de interesse social de forma articulada com os demais níveis de governo, integrando-se ao Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social, assegurando a participação do Conselho Municipal de Habitação, que é o gestor do Fundo Municipal de Habitação.

A Política de Habitação deve estar articulada, também, com a política urbana e ambiental, aos projetos de estruturação urbana e de qualificação dos espaços públicos, priorizando a ocupação dos vazios urbanos e intervenção em áreas passíveis de urbanização, promovendo inclusive a regularização fundiária.

As **Zonas de Usos Não-Residenciais** compreendem: Centros Municipais (CM); Subcentros Municipais (SM); Zonas Industriais (ZIN); Zonas de Exploração Mineral (ZEM); e Zonas de Uso Especial (ZUE). Os Centros municipais serão tratados no item 4 deste documento.

As zonas de uso não residencial compreendem as **Zonas Industriais (ZIN)** com CAB igual a 1,0 e **Zona de Exploração Mineral, ZEM** que será objeto de estudo pelo órgão competente.

A **Zona Industrial (ZIN) com CAB igual a 1,0**, compreende dois perímetros: a **Zona Industrial ZIN-1**, na BR-324, destinada à localização de usos industriais diversificados, de armazenamento e comércio atacadista, aproveitando a infraestrutura rodoviária existente e a localização estratégica às margens do corredor de circulação de transporte de massa de alta capacidade nas modalidades rodoviária e metroviária; e a **Zona Industrial ZIN-2**, em Aratu e na Ponta da Sapoca, destinada à localização de usos industriais e de armazenamento que necessitam do apoio de infraestrutura hidro portuária, beneficiando-se pelo acesso direto ao mar.

ZONA INDUSTRIAL											
Lei_7400_2008_PDDU			Lei_8167_2012_LOUOS				Lei_8379_2012_LOUOS				
Sub Zona	CAB	CAM	Localização	CAB R	CAB N R	CAM R	CAM NR	CAB R	CAB NR	CAM R	CAM NR
ZIN-1	1,00	-	BR-324	-	1,00	-	-	-	1,00	-	-
ZIN-2	1,00	-	Aratu	-	1,00	-	-	-	1,00	-	-

Usos Permitidos em ZIN 1 e ZIN 2: Lei 8167 e 8379
 Recuo Frontal = 15 m (Lei 8167) passou para 7,5 m (Lei 8379)
 Id - (1,2,3,)
 CV - (1,2,3) a Lei 8379 acrescentou CA
 S - (2C, 3, 4B, 5 e 11)
 E 1- II e III
 E2 - II e III
 E (3, 4, 5, 6 e 7)

Figura 23 – Coeficientes de aproveitamento da Zona Industrial (ZIN), conforme leis 7.400/08, 8.167/12 e 8.379/12. Elaboração: Fipe, 2015.

As Zonas de Exploração Mineral (ZEM), segundo o artigo 179 da Lei 7.400 de 2008, “é destinada ao desenvolvimento de atividades de extração mineral e beneficiamento de minérios, podendo admitir atividades industriais limpas, serviço de apoio rodoviário e uso de armazenamento de pequeno e médio porte, sendo vedado qualquer tipo de uso ou armazenamento incompatível com a atividade de lavra”. Segundo o PDDU, a ZEM tem

CAB igual a 0,5, e as Leis 8.167 e 8.379 ambas de 2012 a atividade a ser instalada será objeto de estudo específico junto ao órgão competente.

ZONA DE EXPLORAÇÃO MINERAL											
Lei_7400_2008_PDDU			Lei_8167_2012_LOUOS				Lei_8379_2012_LOUOS				
Sub Zona	CAB	CAM	Localização	CAB R	CAB NR	CAM R	CAM NR	CAB R	CAB NR	CAM R	CAM NR
ZEM	0,50	-	Será objeto de estudo específico junto ao órgão competente								

Figura 24 – Coeficiente de aproveitamento da Zona de Exploração Mineral (ZEM), conforme leis 7.400/08, 8.167/12 e 8.379/12. Elaboração: Fipe, 2015.

Segundo o artigo 29 da Lei 7.400 de 2008, as ZEM necessitam de definição de usos que poderão ser implantados nestas zonas após a realização do Plano de Recuperação de áreas Degradadas pela atividade de exploração mineral. Há necessidade também de constituição de Comissão Técnica de Garantia Ambiental (CTGA), pelas empresas mineradoras, atendendo aos critérios e procedimentos estabelecidos pelo Conselho Estadual do Meio Ambiente (Cepram) e Conselho Municipal de Meio Ambiente (Comam). Propõe também programa de incentivo às empresas mineradoras para implementação de áreas de reserva florestal biodiversas e predominantemente constituídas de espécies vegetais nativas no entorno das lavras, visando à contenção de ocupações nas suas proximidades.

Ainda com relação as zonas especiais, destacam-se as **Zonas de Uso Especial – ZUE**, que tratam de complexos urbanos destinados a funções administrativas, educacionais, de transportes e de serviços de alta tecnologia. São áreas significativas para a cidade de Salvador, tais como: o Centro Administrativo da Bahia, que compreende essencialmente os órgãos do Governo do Estado, com acesso pela avenida Paralela e situado nas proximidades do Parque de Pituáçu, com CAB igual a 1,0. Já o Parque Tecnológico destina-se a produção de bens e serviços de alta tecnologia e de valor agregado, envolvendo atividades de pesquisa (formação de doutores) e desenvolvimento de ensino, manufatura de protótipos, abrigando também atividades comerciais e de prestação de serviços especializados e complementares às atividades, inseridas no contexto de criação de ambiente de inovação, que necessitam de localização estratégica em relação ao sistema viário estrutural e de

transporte e nas proximidades da Universidade. Para o Parque Tecnológico o PDDU propõe ainda incentivos fiscais e a adoção de Plano Urbanístico que preserve as áreas verdes por meio de projetos sustentáveis. O Parque Tecnológico tem CAB igual a 2,0 e foi definido pela Lei 8.378/2012 (hotéis) o CAM igual a 3,0, que atribuiu também o CAB igual a 3,0 para o Centro Administrativo Municipal e para o Hospital Naval. Deve-se observar que estas atividades por serem de interesse público poderão ser isentas do pagamento da outorga onerosa do direito adicional de construção, por meio da definição de fator que poderá ser inserido na fórmula de cálculo da outorga onerosa, que isente as atividades que serão instaladas no Parque Tecnológico. Não sendo necessário elevar o coeficiente de aproveitamento básico.

ZONA DE USO ESPECIAL - ZUE					
Lei_7400_2008_PDDU			Lei_8378_2012_Hotéis		
Sub Zona	CAB	CAM	Localização	CAB	CAM
ZUE-1	1,00	-	Centro Administrativo da Bahia		
ZUE-2	2,00	-	Parque Tecnológico		3,00
ZUE-3	1,00	-	Porto de Salvador		
ZUE-4	1,00	-	Complexo Aeroportuário		
ZUE-5	1,00	-	Base Naval de Aratu		
ZUE-6			Centro Administrativo Municipal	3,00	-
ZUE-7			Hospital Naval Comando do 2º Distrito Naval	3,00	-

As Leis 8167 e 8379 não tratam destas zonas de uso especial

Figura 25 – Coeficientes de aproveitamento da Zona de Uso Especial (ZUE), conforme leis 7.400/08 e 8.378/12. Elaboração: Fipe, 2015.

E, finalmente, a **Zona de Proteção Ambiental (ZPAM)** destinada prioritariamente à conservação ambiental, ao uso sustentável dos recursos naturais, ou a usos residenciais de baixa densidade populacional e atividades de recreação e lazer da população. As áreas integrantes da ZPAM serão regulamentadas segundo as diretrizes gerais e pelos critérios específicos estabelecidos pelo Sistema de Áreas de Valor Ambiental e Cultural (Savam) e

os parâmetros para instalação das atividades serão definidos, especificamente, mediante avaliação de impacto ambiental.

ZONA DE PROTEÇÃO AMBIENTAL											
Lei_7400_2008_PDDU			Lei_8167_2012_LOUOS				Lei_8379_2012_LOUOS				
Sub Zona	CAB	CAM	Localização	CAB R	CAB N R	CAM R	CAM NR	CAB R	CAB NR	CAM R	CAM NR
ZPAM	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
ZPAM - Lei 7400/2008 - Definidos especificamente mediante avaliação de impacto ambiental											

Figura 26 – Diferenciação do tratamento do coeficiente de aproveitamento na Zona de Proteção Ambiental (ZPAM), conforme leis 7.400/08, 8.167/12 e 8.379/12. Elaboração: Fipe, 2015.

4. AVALIAÇÃO DA REDE DE CENTRALIDADES SEGUNDO PERTINÊNCIA E EFICÁCIA DOS PARÂMETROS URBANÍSTICOS

A **rede de centralidades**, definida pela Lei 7.400 de 2008, compreende os Centros Municipais, Subcentros Municipais, Corredor Supramunicipal, Corredores Regionais, Corredores Municipais, Corredor Especial da Orla Marítima e Corredor Local.

Os Centros Municipais, que segundo o artigo 171, são zonas multifuncionais para as quais convergem e articulam-se os principais fluxos estruturadores do ambiente urbano, classificando-se em: Centro Municipal Tradicional (CMT), incluindo o Centro Histórico de Salvador, que possui fácil acessibilidade por todos os modos de transporte e pela proximidade de grandes terminais de transporte de passageiros, apresenta ocupação consolidada, com baixa dinâmica imobiliária, necessitando de instrumentos de política urbana que promovam transformações urbanísticas e estimulem a instalação de novas atividades econômicas e ao mesmo tempo preservem o patrimônio histórico e cultural.

CENTROS MUNICIPAIS													
Lei_7400_2008_PDDU			Lei_8167_2012_LOUOS					Lei_8379_2012_LOUOS				Lei_8378_2012 Hotéis	
Sub Zona	CAB	CAM	Localização	CAB R	CAB N R	CAM R	CAM NR	CAB R	CAB NR	CAM R	CAM NR	CAB	CAM
CMT	1,00	1,50	Centro Municipal Tradicional	1,00	1,00	1,50	1,50	1,00	1,00	1,50	1,50	1,50	3,00
CMCamaragibe	2,00	4,00	Iguatemi	2,00	2,00	4,00	4,00	2,00	2,00	4,00	4,00		
CMRetiro	2,00	4,00	Retiro / Acesso Norte	2,00	2,00	4,00	4,00	2,00	2,00	4,00	4,00		

Lei 8167 e Lei 8379 _ Usos Permitidos
R _ Residencial
M _ Misto
CA _ Comércio Atacadista até nível de abrangência IV
CV _ Comércio Varejista
S _ Serviço
IN _ Institucional
ID _ Industrial 1 até abrangência nível III
E _ Especial

Lei 8.378/2012 no art. 4º altera o art 172 da Lei 7.400 passando o Cab para 1,50 e o CAM do CMT para 3,00 onde não há limitação de gabarito.

Figura 27 – Coeficientes de aproveitamento dos Centros Municipais (CM), conforme leis 7.400/08, 8.167/12, 8.378/12 e 8.379/12. Elaboração: Fipe, 2015.

O Centro Municipal Camaragibe (CMC), com CAB igual a 2,0 e CAM igual a 4,0, compreende o principal centro de negócios do município, sendo beneficiado pela localização de convergência dos corredores do sistema viário estrutural e de fácil

acessibilidade com os demais municípios da Região Metropolitana de Salvador, através do terminal rodoviário de transporte interurbano de passageiros.

Já o Centro Municipal Retiro – Acesso Norte (CMR), com CAB igual a 2,0 e CAM igual a 4,0, se estrutura na convergência de grandes corredores e terminais de transporte de passageiros e de cargas, concentra atividades comerciais e de prestação de serviços de apoio às atividades industriais.

Os Centros Municipais de Camaragibe e Retiro – Acesso Norte são os que apresentam o maior potencial de ocupação do solo no Município e são considerados adequados para as funções destas centralidades. Ambos com acesso pela via Paralela, foram os que mais consumiram o direito adicional de construção, Camaragibe (72.027,72 m²) e, a Paralela (53.735,13 m²), no período de 2008 a 2012, segundo o estudo da Sedham/Couso.

Os **Subcentros** estão estruturados entorno dos corredores de transporte de média e baixa capacidade, com predominância de atividades comerciais e de prestação de serviços diversificados de atendimento ao uso residencial existente nas imediações. Os subcentros compreendem 12 perímetros com o mesmo CAB igual a 1,5 e CAM 2,0, 2,5 e 3,0. A Lei 8.378 de 2012 que estimula a implantação de hotéis criou o subcentro de Lobato com CAB igual a 1,5 e CAM igual a 2,0.

SUBCENTROS													
Lei_7400_2008_PDDU			Lei_8167_2012_LOUOS				Lei_8379_2012_LOUOS				Lei_8378_2012 Hotéis		
Sub Zona	CAB	CAM	Localização	CAB R	CAB N R	CAM R	CAM NR	CAB R	CAB NR	CAM R	CAM NR	CAB	CAM
SM-1	1,50	2,00	Calçada	1,50	1,50	-	2,00	1,50	1,50	-	2,00		
SM-2	1,50	2,00	Liberdade	1,50	1,50	-	2,00	1,50	1,50	-	2,00		
SM-3	1,50	2,50	Barra	1,50	1,50	2,50	2,50	1,50	1,50	2,50	2,50		
SM-4	1,50	2,50	Pituba	1,50	1,50	2,50	2,50	1,50	1,50	2,50	2,50		
SM-5	1,50	2,00	Pau da Lima	1,50	1,50	-	2,00	1,50	1,50	-	2,00		
SM-6	1,50	2,00	Periperi	1,50	1,50	-	2,00	1,50	1,50	-	2,00		
SM-7	1,50	2,00	Paripe	1,50	1,50	-	2,00	1,50	1,50	-	2,00		
SM-8	1,50	2,00	Cajazeiras	1,50	1,50	-	2,00	1,50	1,50	-	2,00		
SM-9	1,50	2,00	São Cristóvão	1,50	1,50	-	2,00	1,50	1,50	-	2,00		
SM-10	1,50	2,00	Itapuã	1,50	1,50	-	2,00	1,50	1,50	-	2,00		
SM-11	1,50	2,00	Estrada Velha do Aeroporto	1,50	1,50	-	2,00	1,50	1,50	-	2,00		
SM-12	1,50	3,00	Jaguaribe	1,50	1,50	3,00	3,00	1,50	1,50	3,00	3,00		
SM-13			Lobato (art. 6º lei 8.378/2012)									1,50	2,00

Figura 28 – Coeficientes de aproveitamento dos Subcentros Municipais (SM), conforme leis 7.400/08, 8.167/12, 8.378/12 e 8.379/12. Elaboração: Fipe, 2015.

Constata-se que são treze perímetros e apenas 3 (três) tipos de Subcentros:

- Subcentro com CAB = 1,5 e CAM = 2,0;
- Subcentro com CAB = 1,5 e CAM = 2,5; e
- Subcentro com CAB = 1,5 e CAM = 3,0.

Os **Corredores Supramunicipais** por estarem situados nas vias estruturais destinam-se à implantação de grandes empreendimentos, inclusive os considerados polos geradores de tráfego. São de dois tipos:

- Avenida Luís Viana (Paralela) com CAB igual a 2,5 e CAM igual a 3,0, que liga a rodovia Bahia 099, o Centro Municipal de São Cristóvão nas proximidades do aeroporto ao Centro Administrativo da Bahia e ao Centro Municipal de Camaragibe (Iguatemi) e deste até o Centro Municipal Retiro.
- Avenida Tamburugy, com CAB igual a 1,0 e CAM igual a 2,5, que se liga à avenida Otávio Mangabeira, cuja continuação até encontrar a avenida Paralela contornando o Shopping Paralela, não está implantada.

CORREDOR SUPRAMUNICIPAL													
Lei_7400_2008_PDDU			Lei_8167_2012_LOUOS					Lei_8379_2012_LOUOS				Lei_8378_2012 Hotéis	
Sub Zona	CAB	CAM	Localização	CAB R	CAB NR	CAM R	CAM NR	CAB R	CAB NR	CAM R	CAM NR	CAB	CAM
CDS-1	2,50	3,00	Av. Luis Viana (Paralela)	2,50	2,50	3,00	3,00	2,50	2,50	3,00	3,00		
CDS	1,00	2,50	Av. Tamburugy									1,00	2,50

Lei 8167/2012 e Lei 8379/2012
Usos Permitidos: R_ Residencial
M_ Misto
CA_ até nível de abrangência V
CV_ Comércio Varejista
S_ Serviço
IN_ Institucional
ID_ Industrial até o nível de abrangência V
E_ Especial

Figura 29 – Coeficientes de aproveitamento do Corredor Supramunicipal (CDS), conforme leis 7.400/08, 8.167/12, 8.378/12 e 8.379/12. Elaboração: Fipe, 2015.

Segundo o estudo Sedham/Couso de 2008 a 2012, o Corredor Supramunicipal (Paralela) apresentou consumo de área adicional de construção significativo, mesmo com baixo diferencial entre os coeficientes de aproveitamento básico e máximo.

A Lei 7.400 de 2008 identificou 19 vias como **Corredores Regionais** onde são incentivados os usos não residenciais no entorno das estações de transporte de massa ou de terminais de transporte coletivo. Os corredores regionais compreendem basicamente dois tipos de ocupação do solo, sendo os 19 Corredores Regionais com CAB igual a 1,50, e 11 Corredores Regionais com CAM igual a 2,5, e 8 Corredores Regionais com CAM igual a 2,0.

As Leis 8.167 e 8.378 ambas de 2012 criaram mais 4 (quatro) corredores regionais, sendo a Avenida Pinto Aguiar com CAB igual a 1,0 e CAM igual a 2,5; sendo a Alameda dos Umbuzeiros e Rua do Timbó com CAB igual a 2,0 e CAM igual a 2,5; e a Avenida Ulisses Guimarães e a Avenida Severino Filho e outras com CAB igual a 2,0 e CAM igual a 2,5.

CORREDORES REGIONAIS													
Lei_7400_2008_PDDU			Lei_8167_2012_LOUOS				Lei_8379_2012				Lei_8378_2012		
Sub Zona	CAB	CAM	Localização	CAB R	CAB NR	CAM R	CAM NR	CAB R	CAB NR	CAM R	CAM NR	CAB	CAM
CDR-1	1,50	2,50	Av. Vasco da Gama	1,50	1,50	2,50	2,50	1,50	1,50	2,50	2,50		
CRD-2	1,50	2,50	Av. Gen. Graça Lessa (Vale do Ogunjá)/Brotas	1,50	1,50	2,50	2,50	1,50	1,50	2,50	2,50		
CDR-3	1,50	2,00	Av. Djalma Dutra	1,50	1,50	2,00	2,00	1,50	1,50	2,00	2,00		
CDR-4	1,50	2,00	Rua Cônego Pereira/ Av. J. J. Seabra	1,50	1,50	2,00	2,00	1,50	1,50	2,00	2,00		
CDR-5	1,50	2,00	Rua Silveira Martins (Cabula)	1,50	1,50	2,50	2,50	1,50	1,50	2,50	2,50		2,50
CDR-6	1,50	2,50	Imbui	1,50	1,50	2,50	2,50	1,50	1,50	2,50	2,50		
CDR-7	1,50	2,00	Boca do Rio	1,50	1,50	2,00	2,00	1,50	1,50	2,00	2,00		
CDR-8	1,50	2,50	Av. Jorge Amado (Imbui/Boca do Rio)	1,50	1,50	2,50	2,50	1,50	1,50	2,50	2,50		
CDR-9	1,50	2,00	Rua Régis Pacheco (Calçada)	1,50	1,50	2,00	2,00	1,50	1,50	2,00	2,00		
CDR-10	1,50	2,00	Estrada da Liberdade/Largo do Tanque	1,50	1,50	2,00	2,00	1,50	1,50	2,00	2,00		
CDR-11	1,50	2,50	Av. San Martin/Av. Luiz Eduardo Magalhães (Largo do Tanque / Retiro)	1,50	1,50	2,50	2,50	1,50	1,50	2,50	2,50		
CDR-12	1,50	2,00	Av. Dendezeiros do Bonfim (Bonfim)	1,50	1,50	2,00	2,00	1,50	1,50	2,00	2,00		
CDR-13	1,50	2,50	Caminho de Areia (Dendezeiros)	1,50	1,50	2,50	2,50	1,50	1,50	2,50	2,50		
CDR-14	1,50	2,50	Av. Afrânio Peixoto (Suburbana)	1,50	1,50	2,50	2,50	1,50	1,50	2,50	2,50		
CDR-15	1,50	2,50	Av. São Rafael (Narandiba / Beiru)	1,50	1,50	2,50	2,50	1,50	1,50	2,50	2,50	1,50	2,50
CDR-16	1,50	2,50	Av. Maria Lúcia	1,50	1,50	2,50	2,50	1,50	1,50	2,50	2,50		
CDR-17	1,50	2,50	Av. Dorival Caymmi (Itapuã)	1,50	1,50	2,50	2,50	1,50	1,50	2,50	2,50		
CDR-18	1,50	2,50	Rodovia Ba-099	1,50	1,50	2,50	2,50	1,50	1,50	2,50	2,50		
CDR-19	1,50	2,00	Av. Paulo VI (Pituba)	1,50	1,50	2,00	2,00	1,50	1,50	2,00	2,00		
CDR-20	-	-	Av. Pinto Aguiar/Av. Atlântica (Pituaçu/Patamares)	1,00	1,00	2,50	2,50	-	-	-	-	1,00	2,50
CDR-21	-	-	Alameda dos Umbuzeiros/Rua do Timbó (Caminho das Árvores)	2,00	2,00	3,00	3,00	-	-	-	-	2,00	3,00
CDR-22	-	-	Avenida Ulisses Guimarães (Sussuarana)	2,00	2,00	2,50	2,50	-	-	-	-	2,00	2,50
CDR-23	-	-	Av. Severino Filho, Ruas Capitão Melo, Missionário Otto Nelson e José Augusto Dantas.	2,00	2,00	2,50	2,50	-	-	-	-	2,00	2,50

Usos Permitidos: R; M; CA (até abrangência nível IV); CV; S; IN (até abrangência nível III); E (até a abrangência nível IV)

Figura 30 – Coeficientes de aproveitamento dos Corredores Regionais (CDR), conforme leis 7.400/08, 8.167/12, 8.378/12 e 8.379/12. Elaboração: Fipe, 2015.

Os Corredores Municipais devem ser dotados de infraestrutura e equipamentos para atender a demanda por espaços bem localizados para serviços empresariais e de alta tecnologia. A Lei 7.400 de 2008 definiu 10 (dez) **Corredores Municipais** de dois tipos, sendo os 10 corredores municipais com CAB igual a 1,50, e 8 corredores municipais com CAM igual a 2,5 e 2 corredores municipais com CAM igual a 3,0, que compreendem as avenidas Anita Garibaldi em Ondina e Otávio Mangabeira (Pituaçu). Observa-se que a Lei 8.378 de 2012 reduziu o CAB para 1,0 e CAM para 2,5 para a Avenida Anita Garibaldi e, o CAB para 1,0 para Avenida Mario Leal Ferreira.

CORREDORES MUNICIPAIS													
Lei_7400_2008_PDDU		Lei_8167_2012_LOUOS						Lei_8379_2012_LOUOS				Lei_8378_2012 Hotéis	
Sub Zona	CAB	CAM	Localização	CAB R	CAB NR	CAM R	CAM NR	CAB R	CAB NR	CAM R	CAM NR	CAB	CAM
CDM-1	1,50	3,00	Av. Anita Garibaldi (Ondina)	1,50	1,50	3,00	3,00	1,50	1,50	3,00	3,00	1,00	2,50
CDM-2	1,50	2,50	Av. Heitor Miguel Calmon/Canela	1,50	1,50	2,50	2,50	1,50	1,50	2,50	2,50		
CDM-3	1,50	2,50	Av. Juracy Magalhães Jr/ Rio Vermelho	1,50	1,50	2,50	2,50	1,50	1,50	2,50	2,50		
CDM-4	1,50	2,50	Av. Mário Leal Ferreira/ Cosme de Farias/Brotas	1,50	1,50	2,50	2,50	1,50	1,50	2,50	2,50	1,00	2,50
CDM-5	1,50	2,50	Av. Antônio Carlos Magalhães/Pituba	1,50	1,50	2,50	2,50	1,50	1,50	2,50	2,50		
CDM-6	1,50	2,50	Av. Heitor Dias	1,50	1,50	2,50	2,50	1,50	1,50	2,50	2,50		
CDM-7	1,50	2,50	Via Portuária	1,50	1,50	2,50	2,50	1,50	1,50	2,50	2,50		
CDM-8	1,50	2,50	Av. 29 de Março	1,50	1,50	2,50	2,50	1,50	1,50	2,50	2,50		
CDM-9	1,50	3,00	Av. Otávio Mangabeira/Pituaçu	1,50	1,50	3,00	3,00	1,50	1,50	3,00	3,00		
CDM-10	1,50	2,50	Av. Orlando Gomes/Costa Verde	1,50	1,50	2,50	2,50	1,50	1,50	2,50	2,50		

Usos Permitidos: R; M; CA e CV e S e ID (até abrangência nível V); IN; E

Figura 31 – Coeficientes de aproveitamento dos Corredores Municipais (CDM), conforme leis 7.400/08, 8.167/12, 8.378/12 e 8.379/12. Elaboração: Fipe, 2015.

Deve-se avaliar se estes corredores poderiam ser de apenas um tipo com CAB igual a 1,0 e CAM igual a 2,5.

Já os **Corredores Especiais de Orla Marítima** são camaleões, pois adquirem as características da zona de uso lindeira. O **CDO-1 – Orla Baía de Todos os Santos** passa por zonas de uso ZPR5 compreendendo: a Vitória, Campo Grande, indo do Farol da Barra até o Museu Solar do Unhão. E o outro trecho, compreendendo a ZPR3, que vai da Praia da Boa Viagem, Monte Serrat, Bonfim chegando até Ribeira.

CORREDOR ESPECIAL DA ORLA MARÍTIMA															
Lei_7400_2008_PDDU			Lei_8167_2012_LOUOS								Lei_8379_2012_LOUOS			Lei_8378_2012 Hotéis	
Sub Zona	CAB	CAM	Localização	CAB R	CAB N R	CAM R	CAM NR	CAB R	CAB NR	CAM R	CAM NR	CAB	CAB		
CDO-1	Conforme a zona de usos que atravessam		Orla da Baía de Todos os Santos	Conforme a zona de uso lindeira ao terreno a ser empreendido											
CDO-2	Conforme a zona de usos que atravessam		Orla Atlântica	Conforme a zona de uso lindeira ao terreno a ser empreendido										Altera o CDO-2 Orla Atlântica	
Usos Permitidos: R; M; CA-1 (até a abrangência nível III); CV (1,2,3) até a abrangência nível III; S (1,2A, 2B, 3, 4A,6, 7A, 7B, 8B, 9, 10, 11A, 12 e 14) até a abrangência nível III; IN; ID e E até a abrangência nível III															

Figura 32 – Coeficientes de aproveitamento dos Corredores Especiais da Orla Marítima (CDO), conforme leis 7.400/08, 8.167/12, 8.378/12 e 8.379/12. Elaboração: Fipe, 2015.

O **OCDO-2 – Orla Atlântica** tem seu primeiro trecho desde o Farol da Barra até a praia da Paciência passando pela ZPR5. O outro trecho se estende de Amaralina, em ZPR5, passando pelo Subcentro Municipal de Pituba. O terceiro trecho vai da Costa Azul (ZPR8), passa pela Praia da Boca do Rio (ZPR6 e ZPR8), pela Praia dos Artistas até a Praia Patamares (ZPR4), pelo Subcentro Municipal de Jaguaribe e chega até a Placa Ford (ZPR4) chegando até o Subcentro Municipal de Itapuã. Finalmente, há um pequeno trecho passando por Stella Maris e Ipitanga (ZPR2 e ZPAM) nas proximidades do Aeroporto Internacional de Salvador – Deputado Luís Eduardo Magalhães, situado entre dunas e vegetação nativa, contido na Macroárea de Proteção e Recuperação Ambiental da Macrozona de Proteção Ambiental.

O **Corredor Especial Ipitanga**, com CAB igual a 1,0 e CAM igual a 1,5, tem importância estrutural pois interliga o Subcentro Municipal de São Cristóvão situado nas proximidades do Aeroporto Internacional de Salvador – Deputado Luís Eduardo Magalhães com os municípios vizinhos da Região Metropolitana de Salvador por meio das rodovias BA535 (Lauro de Freitas e Camaçari e a rodovia BA 526 (Simões Filho).

Este corredor encontra-se no limite da Macroárea de Consolidação Urbana com a Macroárea de Conservação Ambiental com CAB igual a 1,0 e CAM igual a 1,5 e atravessa a ZPR3 e a ZEIS – 99 – Nova Esperança Barro Duro, passando por pequeno trecho da ZPAM da represa Ipitanga II. Como já foi mencionado anteriormente a ZPR3 tem CAB igual a 1,5, portanto sem aplicação do instrumento outorga onerosa do direito de construir,

e já para os lotes voltados para o Corredor Especial Ipitanga, para alcançar o CAM igual a 1,5, necessitam contar com aplicação dos instrumentos outorga onerosa de direito de construir e Transcon, na proporção de 50% para cada instrumento, que parece complicar a aplicação dos instrumentos.

CORREDOR ESPECIAL IPITANGA											
Lei_7400_2008_PDDU			Lei_8167_2012_LOUOS				Lei_8379_2012_LOUOS				
Sub Zona	CAB	CAM	Localização	CAB R	CAB NR	CAM R	CAM NR	CAB R	CAB NR	CAM R	CAM NR
CDI	1,00	1,50	BA-526	1,00	1,00	1,50	1,50	1,00	1,00	1,50	1,50
Usos Permitidos: R; M; CA-1 (até a abrangência nível III); CV (1,2,3) até a abrangência nível III; S (1,2A, 2B, 3, 4A,6, 7A, 7B, 8B, 9, 10, 11, 12 e 14) até a abrangência nível III; IN; ID-1 até a abrangência nível III; ID-2 até a abrangência nível IV E até a abrangência nível III.											

Figura 33 – Coeficientes de aproveitamento do Corredor Especial Ipitanga (CDI), conforme leis 7.400/08, 8.167/12 e 8.379/12. Elaboração: Fipe, 2015.

Há ainda o **Corredor Local** com destaque para a Alameda das Cajazeiras com CAB igual a 1,0 sem definição de CAM pela Lei 7.400 de 2008, cujo coeficiente de aproveitamento foi mantido pelas Leis 8.167 e 8.379 ambas de 2012. No entanto, a Lei 8.378 de 2012 manteve o CAB igual a 1,0, mas estabeleceu o CAM igual a 2,5 para a Alameda Cajazeiras.

CORREDOR LOCAL													
Lei_7400_2008_PDDU			Lei_8167_2012_LOUOS				Lei_8379_2012_LOUOS				Lei_8378_2012 Hotéis		
Sub Zona	CAB	CAM	Localização	CAB R	CAB NR	CAM R	CAM NR	CAB R	CAB NR	CAM R	CAM NR	CAB	CAM
CDL	1,00	-	Alameda das Cajazeiras	1,00	1,00	-	-	1,00	1,00	-	-	1,00	2,50
Usos Permitidos: R; M; CA - 1 (até abrangência nível III); CV (1,2,3) até a abrangência nível III); S (1, 2A, 2B, 4A, 6, 7A, 7B, 8B, 9, 10, 11A, 12 e 14) até abrangência nível III); IN; ID (até a abrangência nível III) E (1 e 2) até a abrangência nível III													

Figura 34 – Coeficientes de aproveitamento do Corredor Local da Alameda das Cajazeiras (CDL), conforme leis 7.400/08, 8.167/12, 8.378/12 e 8.379/12. Elaboração: Fipe, 2015.

Há ainda o Corredor Local com destaque para a Alameda das Cajazeiras com CAB igual a 1,0 sem definição de CAM na Lei 7.400 de 2008, foi mantido pelas Leis 8.167 e 8.379 ambas de 2012. No entanto, a Lei 8.378 de 2012 manteve o CAB igual a 1,0, mas estabeleceu o CAM igual a 2,5. Trata-se de intervenção pontual de estímulo à implantação de hotéis que deverá ser revista.

A Lei 7.400 de 2008 delimitou no Mapa 02 sete Corredores Locais:

- 1- Alameda das Espatódeas/Rua do Jaracatiá;
- 2- Rua das Hortênsias;
- 3- Rua das Rosas;
- 4- Rua Guillard Muniz;
- 5- Rua das Dálias;
- 6- Alameda das Cajazeiras / Alameda das Seringueiras / Alameda dos Umbezeiros / Rua do Timbó / Alameda das Mongubas;
- 7- Rua Arthur de Azevedo Machado está situado no bairro STIEP nas proximidades do Centro Municipal Camaragibe/Iguatemi.

Os Corredores Locais de 1 e 6 são lindeiros a uma Zona Exclusivamente Uniresidencial (ZEU) situada no caminho das árvores. E, os Corredores Locais 2, 3, 4 e 5 são lindeiros a Zona Exclusivamente Uniresidencial contida no bairro de Pituba. Para estes corredores a Lei 7400 não define o CAB, mas infere-se que deva ser aplicado o CAB igual a 1,0, por ser compatível com ZEU lindeira.

5. INSTRUMENTOS DE POLÍTICA URBANA QUE SÃO APLICADOS E QUE NECESSITAM AJUSTES

5.1 A TRANSFERÊNCIA DO DIREITO DE CONSTRUIR (TRANSCON)

O princípio da transferência do direito de construir visando à preservação do patrimônio histórico e cultural e ambiental surgiu em Chicago (EUA), em 1973, proposto por John Costonis, que instituiu um “bônus” para os direitos de construir não utilizados pelos imóveis preservados. Estes integrariam como créditos em banco de direitos de construir, administrados pelo Poder Público, que passaria a vender esse direito quando fosse de interesse público fazê-lo. Este princípio foi debatido nas principais capitais brasileiras, sendo instituído por lei específica a transferência do direito de construir nos anos 80 em Curitiba, São Paulo e Salvador, dentre outras.

A aplicação do instrumento Transferência do Direito de Construir (Transcon) teve início em Salvador com a Lei 3.805 de 1987, que foi alterada pela lei 4.668 de 1992, com ampla aplicação atendendo as seguintes finalidades: *“preservação de áreas de interesse do patrimônio histórico, artístico, paisagístico e ecológico; implantação de infraestrutura urbana, equipamentos urbanos ou comunitários, ou utilização pelo próprio município; regularização de situação fundiária; e formação de estoque de terrenos pelo Município (art. 1º da Lei 3.805/87 com a alteração do art. 4º da Lei 4.668/92).”*

O proprietário que doasse o seu imóvel para as finalidades especificadas acima, mediante escritura pública, poderia exercer em outro local o direito de construir previsto na LOUOS, calculado pela equivalência dos valores do terreno cedente e receptor, cabendo ao órgão competente da Prefeitura fornecer certidão, constando o montante das áreas construíveis que poderão ser transferidas a outro imóvel, por inteiro ou fracionadamente.

As transferências do direito de construir ficam condicionadas ao atendimento das disposições do artigo 83 da Lei Orgânica do Município, conforme edição consolidada até a Emenda nº 21, Salvador, de maio de 2006:

“Art. 83. O proprietário de terreno considerado pelo poder público como de interesse do patrimônio histórico, artístico, arqueológico ou paisagístico, poderá exercer em outro local, ou alienar a terceiros o direito de construir previsto na legislação de uso do solo do Município e ainda não utilizado, desde que transfira, sem ônus, ao poder público, a área considerada como de interesse público.

§1º A mesma faculdade poderá ser concedida ao proprietário que doar ao Poder Público, imóvel seu ou parte dele, para fins de implantação de infraestrutura urbana, equipamentos urbanos ou comunitários, ou utilização pelo próprio Município.

§2º As indenizações devidas pelo poder público em razão de desapropriação de imóveis para implantação de infraestrutura ou equipamentos urbanos ou comunitários, poderão ser satisfeitas através da concessão ao proprietário, da faculdade prevista neste artigo.

§3º Para efeito de transferência do direito de construir considerar-se-ão sempre os valores de avaliação do imóvel a ser doado à Prefeitura e o valor de avaliação do terreno para o qual o aludido direito de construir será transferido.

§4º A área construída a ser transferida será diretamente proporcional ao valor do metro quadrado do terreno a ser doado e inversamente proporcional ao valor do metro quadrado do terreno para o qual será transferido o direito de construir. Existindo construções, acessões ou benfeitorias no terreno doado, o valor dessas será considerado para apuração do valor do seu metro quadrado.

§5º A avaliação será dispensada quando a transferência se referir a imóveis situados na mesma zona ou região de concentração de uso e de ocupação do solo.

§6º Dependerá de prévia autorização da Câmara Municipal a aplicação pelo Executivo do instrumento previsto neste artigo sempre que resultar em modificação:

I - Que importe no dobro do índice de utilização da zona;

II - Do número de pavimentos ou cota, previstos para a zona;

III - da taxa de ocupação prevista para a zona.

§7º O Executivo, na aplicação do instrumento referido neste artigo, observará, ainda, em qualquer hipótese:

I - A largura dos logradouros públicos decorrentes da instalação da atividade;

II - A preservação do patrimônio histórico, artístico, paisagístico, ecológico e do meio ambiente;

III - o impacto urbanístico da implantação do empreendimento no tocante à saturação da capacidade viária do contorno, à qualidade ambiental e à paisagem urbana;

IV - Os usos previstos na legislação urbanística.”

As transferências do direito de construir estão sujeitas ao atendimento da quota de conforto de que trata o inciso III do artigo 3º da Lei 3.805 de 1987:

“III – A quota de conforto mínima a que se refere o artigo 85 da Lei nº 3.903 de 1988 deverá ser elevada de modo diretamente proporcional à elevação do Índice de Utilização, respeitado ainda a quota mínima de 13,3 m²/habitante.”

Trata-se de exigência de parâmetro de dimensionamento tratado pelo art. 85 da Lei 3.903 de 1988 (Código de Obras) que estabelece:

“Art. 85 - O princípio dimensional para determinar a área útil da unidade imobiliária residencial é presidido pela quota de conforto mínima de 10,00m² (dez metros quadrados), por pessoa.

§1º - Para efeito do cálculo do número de pessoas da unidade imobiliária residencial, consideram-se as relações abaixo:

A) unidade imobiliária com até 01 (um) dormitório - 02 (duas) pessoas;

B) unidade imobiliária com 02 (dois) dormitórios - 04 (quatro) pessoas;

C) unidade imobiliária com 03 (três) dormitórios - 05 (cinco) pessoas;

D) unidade imobiliária com mais de 03 (três) dormitórios - 07 (sete) pessoas.

§2º - A área útil mínima da unidade imobiliária residencial é de 20,00m² (vinte metros quadrados).

§3º - Os empreendimentos destinados à atividade uniresidencial, quando implantados em lotes individualizados, estão desobrigados do disposto "in caput" deste artigo, admitindo-se inclusive a adoção do módulo habitacional tipo embrião.

§4º - Para efeito de ampliação e reforma de unidades imobiliárias residenciais, a área útil total resultante do imóvel poderá apresentar valores inferiores aos estabelecidos nos parágrafos anteriores, desde que cumpridos os demais dispositivos desta Lei.”

Ainda o art. 3º da Lei 3.805 de 1987 estabelece que todas as disposições da LOUOS, e das leis que a complementam e do Código de Obras devem ser atendidos, para que seja autorizada a Transferência do Direito de Construir, vedando a aplicação do instrumento para regularização de imóveis construídos em desacordo com o disposto na legislação ou tenham sido objeto de autuação da fiscalização da Prefeitura, conforme nova redação dada pelo art. 21 da Lei 5.692 de 2000.

A Transcon só será concedida após a constatação pelos órgãos competentes da inexistência de prejuízos atuais e potenciais ao patrimônio histórico, artístico e ao meio ambiente, respeitados os gabaritos, taxa de ocupação e recuos fixados para as diversas zonas, e nem prejuízo aos proprietários do entorno. (Art. 5º da lei 3.805 de 1987).

A Lei 3.805 de 1987 gerou um estoque de potencial construtivo disponível no mercado, fazendo com que o PDDU aprovado pela Lei nº 6.586 de 2004, no seu artigo 133, condicionasse a implementação pelo Executivo Municipal, do instrumento outorga onerosa, somente quando os estoques de direito de utilização do Transcon fossem reduzidos ao saldo

mínimo de 20% (vinte por cento) do total existente na data de entrada em vigor da Lei 6.586 de 8 de junho de 2004 (PDDU).

O PDDU aprovado pela Lei 7.400 de 2008, em seu artigo 259, estabelece que a Transferência do Direito de Construir, Transcon, *“é o instrumento pelo qual o Poder Público Municipal poderá permitir ao proprietário de imóvel urbano, privado ou público, exercer em outro local, ou alienar, mediante escritura pública o direito de construir, previsto neste Plano Diretor ou em legislação urbanística dele decorrente, quando o imóvel de sua propriedade for considerado necessário para fins de:*

I - Implantação de equipamentos urbanos e comunitários;

II - Criação de espaços abertos de uso público;

III - preservação de áreas de valor ambiental indicadas nesta Lei ou em lei específica;

IV - Preservação de imóvel considerado de interesse histórico, cultural, paisagístico ou social;

V - Regularização de Zeis I, II, IV e V;

VI - Implementação de Habitação de Interesse Social em Zeis III.”

Ainda, segundo o §2º do art. 259 da Lei 7.400 de 2008:

”a Transferência do Direito de Construir será utilizada para aquisição de área para implementação de programas e projetos habitacionais de interesse social quando:

I - Tratar-se de plano ou programa para implantação de Zeis III;

II - Para regularização fundiária de Zeis I, II e V, quando não for possível aplicar o Usucapião Coletivo ou a Desapropriação para Fins Urbanísticos;

III - quando for necessária a incorporação de novas áreas para regularização urbanística de Zeis I, IV e V”.

Deve-se observar, no entanto, que a mesma lei no artigo 80 classifica a Zeis em 5 (cinco) categorias: Zeis I a Zeis V, mas o mapa 03 apenas demarca 116 perímetros de Zeis, sem,

contudo, identificar por categoria. Depreende-se que a revisão deste PDDU deverá identificar as categorias propostas de Zeis no território para que seja possível a aplicação da Transcon para as finalidades constantes dos incisos V e VI do Art. 259 e dos incisos I, II e III do §2º do art. 259 da Lei 7.400 de 2008.

A Prefeitura emitirá Certidão de Potencial Construtivo ao proprietário de imóvel de interesse público, que transferir o domínio para o Município, da qual constará: a identificação do imóvel cedente e o potencial do imóvel correspondente ao direito de construir a ser exercido em outro local, especificado em m² e equivalente ao produto da área do terreno ou lote pelo CAB da zona em que esteja situado.

Já as edificações integrantes do patrimônio histórico e cultural, o direito de construir a ser transferido equivalerá ao Coeficiente de Aproveitamento Máximo permitido no Plano Diretor para a zona em que se localize o imóvel. (§1º do art. 260 da Lei 7.400 de 2008). Deve-se observar que o texto legal não menciona que a área construída do bem preservado deverá ser deduzida do coeficiente de aproveitamento máximo.

No caso de imóveis requeridos para fins de criação de espaços abertos de uso e gozo público em áreas de alta densidade demográfica localizados na Macroárea de Reestruturação Urbana, o direito de construir poderá alcançar o dobro do correspondente ao CAB da zona em que se localize o imóvel. (§2º do art. 260 da Lei 7.400 de 2008)

O Município somente terá a posse do imóvel após a conclusão de todo o processo de fornecimento da certidão, cuja emissão por ato do Executivo, só será realizada, após parecer favorável do Conselho Municipal de Salvador. A Certidão de Potencial Construtivo e a escritura de Transferência do Direito de Construir de um imóvel para outro serão averbadas nas respectivas matrículas. Findo todo o processo os elementos constantes da certidão serão publicados no DOM.

O potencial construtivo a ser transferido do imóvel doador para o imóvel receptor será definido matematicamente pela equação:

$$\text{PCT} = [\text{ACE} - (\text{ATr} \times \text{CABr})] \div (\text{VUPd} \div \text{VUPr})$$

Em que:

PCT, é o potencial construtivo a ser transferido;

ACE, é a área construída para efeito do cálculo do coeficiente de aproveitamento que se pretende atingir no empreendimento;

ATr, é a área do terreno receptor;

CABr, é o coeficiente de aproveitamento básico do terreno receptor;

VUPd, é o Valor Unitário Padrão do terreno doador;

VUPr, é o Valor Unitário Padrão do terreno receptor. (Parágrafo único do art. 262).

Segundo o artigo 263 da Lei 7.400 de 2008, a utilização da Transferência do Direito de Construir, Transcon até o CAM, será admitida nas seguintes situações:

I - Nas zonas e corredores nos quais haja a indicação de Coeficiente de Aproveitamento Máximo, CAM, conforme o Quadro 01 do Anexo 2 da Lei 7.400 de 2008;

II - Para usos residenciais em Zonas de Usos Não-residenciais em qualquer zona de uso, e nos Corredores de Usos Diversificados, conforme o Quadro 01 do Anexo 2 e o Mapa 02A do Anexo 3, integrantes da Lei 8378 de 2012;

III - em áreas integrantes de programas de reurbanização nas quais haja interesse público, expresso em lei específica, em estimular o aproveitamento da infraestrutura instalada.

Fica assegurado aos titulares de Transcon, na data de publicação da Lei 7.400 de 2008, o direito de utilização do referido instrumento integralmente em terreno receptor situado em qualquer Zona de Uso ou Corredor de Uso Diversificado com exceção da Área de Borda Marítima.

Os titulares de Transcon, adquiridos após a publicação desta Lei, poderão utilizar o referido instrumento em terreno receptor situado em qualquer Zona de Uso ou Corredor de uso Diversificado, à exceção da Área de Borda Marítima à razão de 50% do incremento do

potencial devendo os direitos correspondentes aos restantes 50% do incremento pretendido, ser objeto de aquisição de Outorga Onerosa do Direito de Construir.

A Transferência do Direito de Construir será concedida apenas depois de constatada a inexistência de prejuízos reais ou potenciais ao patrimônio cultural, à paisagem e ao meio ambiente, respeitados os gabaritos de altura das edificações, os índices de ocupação e de permeabilidade, e os recuos e afastamentos fixados pela legislação para as zonas ou corredores nas quais seja admitida a recepção de potencial construtivo adicional.

Na autorização do exercício do direito de construir, serão observados os seguintes critérios e restrições:

- A área construída para efeito do cálculo do coeficiente de aproveitamento que se pretende atingir no empreendimento não excederá ao limite máximo estabelecido para o terreno ou lote receptor, de acordo com a aplicação do Coeficiente de Aproveitamento Máximo, CAM, segundo a zona em que se localize.
- Nos casos em que o potencial construtivo a ser transferido corresponder a mais de 20% do CAB da zona em que se localize o terreno receptor, o impacto urbanístico decorrente da implantação do empreendimento será avaliado pelo órgão de planejamento do Município, no tocante:
 - À saturação da capacidade viária;
 - Ao meio ambiente e patrimônio cultural, quando for o caso;
 - Ao volume edificado e sua relação com os usos no entorno.

Constata-se que a Transferência do Direito de Construir vem sendo muito aplicada em Salvador, criando até um mercado concorrente para a outorga onerosa do direito de construir. Talvez seja esta a razão de ser limitada a aplicação de 50% fazendo uso da Transcon e em 50% para outorga onerosa do direito de construir, e reservando o mercado da orla marítima para aplicação somente da outorga onerosa do direito de construir.

A Transcon é um instrumento que necessita de autorização do Município, mas uma vez que o proprietário tenha a posse da Certidão de Potencial Construtivo, passa a fazer uso desse instrumento no mercado imobiliário, e as transações passam a ser efetuadas entre particulares, e, evidentemente, respeitando-se todas as disposições legais urbanísticas e edilícias vigentes, mas, parece ser este o fator que o favorece em relação à Outorga Onerosa do Direito de Construir.

Um ajuste que poderia ser introduzido na fórmula de aplicação do Transcon seria no cálculo do Potencial Construtivo Passível de Transferência, nos casos de doação ou de desapropriações amigáveis, onde poderiam ser inseridos fatores de incentivo diferenciados para a finalidade da doação. Assim, por exemplo, para a implantação de equipamento social ou comunitário inclusive praça pública, o fator de incentivo poderia ser 2,0; para implantação de HIS poderia ser 1,5; para regularização fundiária poderia ser 1,2, e para outras situações de interesse público. Dessa forma, para o cálculo do potencial construtivo aplica-se a fórmula:

$$PCpt = A_{tc} \times C_{Amax} \times F_i$$

Onde:

PCpt - potencial construtivo passível de transferência;

A_{tc} - área do terreno doado;

C_{Amax} - coeficiente de aproveitamento máximo do terreno doado, vigente na data de doação;

F_i - fator de incentivo a doação, vigente na data da doação.

Portanto, deve-se buscar o aperfeiçoamento do instrumento Transcon, no sentido de contar com a participação dos proprietários e investidores nas ações de interesse público para atender as necessidades da população soteropolitana, e visando a sua aplicação em ações que serão estabelecidas na revisão do Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano para Salvador.

5.2 OUTORGA ONEROSA DO DIREITO DE CONSTRUIR

O conceito que deu origem ao instrumento outorga onerosa do direito de construir surgiu, em 1976, num seminário realizado pela Fundação Faria Lima, no EMBU, SP: “Sobre os aspectos jurídicos do solo criado”, que resultou na Carta do EMBU, que considera constitucional a fixação do coeficiente de aproveitamento único, condição essencial para a aplicação do “solo criado”.

O princípio do “solo criado” considera que se num loteamento, exige-se dos empreendedores a doação de áreas para vias, espaços verdes e equipamentos comunitários, além da execução da infraestrutura (rede de água, drenagem, energia elétrica, pavimentação), e daquele que implanta um edifício com aumento de densidade construída e demográfica nada se exige, faz com que todos os encargos pela ampliação da infraestrutura sejam assumidos pelo poder público. Estas questões foram debatidas durante décadas, e somente com a promulgação da Lei Federal 10.257 de 2001 (Estatuto da Cidade), é que o princípio do solo criado tomou forma como instrumento “outorga onerosa do direito de construir”.

Segundo diretrizes do “Estatuto da Cidade”, a política urbana tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e da propriedade. O cumprimento da função social da cidade dar-se-á quando forem reduzidas as desigualdades regionais e sociais, e quando forem restauradas a qualidade ambiental e as condições de vida urbana. A propriedade urbana cumpre a sua função social quando atende às exigências fundamentais de ordenação da cidade expressas no Plano Diretor, assegurando o atendimento das necessidades dos cidadãos quanto à qualidade de vida, à justiça social e ao desenvolvimento das atividades econômicas.

Nesse sentido, são diretrizes da política urbana, dentre outros:

- A justa distribuição dos benefícios e ônus decorrentes do processo de urbanização;

- A recuperação dos investimentos do Poder Público de que tenha resultado a valorização de imóveis urbanos;
- A proteção, preservação e recuperação do meio ambiente natural e construído, do patrimônio cultural, histórico, artístico, paisagístico e arqueológico.

Para tanto, o Estatuto da Cidade, nos artigos 28 a 31, estabelece que o plano diretor poderá fixar áreas nas quais o direito de construir poderá ser exercido acima do coeficiente de aproveitamento básico adotado, mediante contrapartida a ser prestada pelo beneficiário. Note-se que a delimitação das áreas com potencial construtivo máximo deve ser estabelecida, para as áreas dotadas de infraestrutura que suportem o adensamento construtivo e populacional. O Plano Diretor poderá fixar coeficiente de aproveitamento básico único para toda a zona urbana ou diferenciado para áreas específicas dentro da zona urbana. Poderá fixar áreas nas quais poderá ser permitida alteração de uso do solo mediante contrapartida a ser prestada pelo beneficiário. E, estabelece ainda que lei municipal estabelecerá as condições a serem observadas para a outorga onerosa do direito de construir e de alteração de uso, determinando: a fórmula de cálculo; os casos passíveis de isenção do pagamento da outorga; a contrapartida do beneficiário.

Em Salvador, a Outorga Onerosa do Direito de Construir foi instituída, inicialmente, pelo artigo 133 da Lei nº 6.586 de 2004 (PDDU), que condicionou a implantação da outorga onerosa do direito de construir, pelo Executivo Municipal, à redução dos estoques de direito de utilização do Transcon ao saldo mínimo de 20% (vinte por cento) do total existente na data de publicação da Lei 6.586 de 2004.

Posteriormente, o artigo 255 da lei 7.400 de 2008 (PDDU) estabelece que o instrumento Outorga Onerosa do Direito de Construir poderá ser autorizado pelo Poder Público Municipal, mediante contrapartida financeira a ser prestada pelo beneficiário, referente à utilização de potencial adicional construtivo limitado à diferença entre o CAM e o CAB.

A outorga onerosa do direito de construir será admitida nas zonas de uso onde há CAM maior que o CAB, segundo os artigos 255 e 256 da Lei 7.400 de 2008, e:

- Nas zonas e corredores nos quais haja a indicação de Coeficiente de Aproveitamento Máximo (CAM).
- Para usos residenciais e não residenciais em qualquer zona de uso e nos Corredores de Usos Diversificados, (Lei 8.378 de 2012, art. 255).
- Em áreas integrantes de programas de reurbanização nas quais haja interesse público, expresso em lei específica, em estimular o aproveitamento da infraestrutura instalada.

Aplica-se exclusivamente o instrumento outorga onerosa do direito de construir nas áreas de Borda Marítima, representadas no Mapa 08 do Anexo 03 da Lei 7.400 de 2008. Nas demais áreas do Município, a utilização da outorga onerosa do direito de construir está limitada a 50% do potencial adicional construtivo permitido para a zona ou corredor, devendo o restante ser exercido mediante o instrumento da Transferência do Direito de construir (§2º §3º do art. 255 da Lei 7.400 de 2008).

O §4º do art. 255 da Lei 7.400 de 2008 isenta do pagamento da outorga do direito de construir, os empreendimentos de habitação de interesse social até o CAM da zona em que se localiza. Trata-se, portanto, de incentivo para a produção de HIS.

Destaca-se, ainda, a exigência do artigo 256 da Lei 7.400 de 2008, que condiciona a autorização da outorga onerosa do direito de construir “*apenas depois de constatada a inexistência de prejuízos reais ou potenciais ao patrimônio cultural, à paisagem, ao meio ambiente e à mobilidade da área*”, devendo ser observados todos os parâmetros fixados pela legislação para zona ou corredor nas quais seja admitida a recepção de potencial construtivo adicional. Critérios e Restrições para a autorização do direito de construir adicional (art. 256):

- I- *A área construída para efeito do cálculo do coeficiente de aproveitamento não excederá ao limite máximo estabelecido para o terreno ou lote receptor, conforme CAM da zona em que se localize.*

- II- *Na área de Borda Marítima a quota de conforto das unidades imobiliárias integrantes de empreendimentos beneficiados pela Outorga Onerosa do direito de construir será ampliada proporcionalmente ao incremento de área construída, atendendo ao mínimo de 13,00 m² (treze m²) por habitante, calculada de acordo com os parâmetros estabelecidos no Código de Obras do Município.*

Quota de Conforto é a relação entre a área útil de uma unidade residencial e o número de habitantes dessa unidade, expressa matematicamente por:

$$\text{QC} = \text{área útil} / \text{n}^\circ \text{ de habitantes}$$

Decreto N° 19.508/2009

Art. 1º A aplicação da quota de conforto na utilização dos instrumentos da outorga onerosa do direito de construir e da transferência do direito de construir prevista nos artigos 256 e 264 da Lei n° 7.400, de 20 de fevereiro de 2008, se dará de acordo com as seguintes condições:

I - Na área de Borda Marítima, indicada no Mapa 1 anexo e definida na Lei 7.400 de 2008, a quota de conforto será ampliada na mesma proporção do incremento de área construída, respeitado o mínimo de 13,00m² (treze metros quadrados) por habitante da unidade, calculada segundo as disposições da Lei 3.903/88;

II - Na área à proporcionalidade, indicada no Mapa 1 anexo, a quota de conforto será ampliada na mesma proporção do incremento de área construída, respeitada o mínimo de 10,00m² (dez metros quadrados) por habitante da unidade, calculada segundo as disposições da Lei 3.903/88;

III - Nas demais áreas da cidade a aplicação dos instrumentos de que trata este decreto não estará sujeita à proporcionalidade da quota de conforto

respeitando o mínimo de 10,00m² (dez metros quadrados) por habitante. (Mapa 1 anexo ao decreto indica as áreas em que será aplicada a proporcionalidade da quota de conforto).

Nos casos em que o potencial construtivo objeto da outorga onerosa corresponder a mais de 20% (vinte por cento) do CAB da zona em que se localize o terreno receptor, o impacto urbanístico decorrente da implantação do empreendimento será avaliado pelo Órgão do Município, no tocante:

- a) À saturação da capacidade viária;
- b) Ao meio ambiente e patrimônio cultural, quando for o caso;
- c) Ao volume edificado e sua relação com os usos no entorno.

Cabe destacar que a quota de conforto mínima, segundo o artigo 85 da Lei 3.903 de 1988, para determinar a área útil da unidade imobiliária residencial, tem como base de cálculo a unidade imobiliária residencial relacionada ao número de dormitório por pessoa. Assim, uma unidade habitacional com até 1 dormitório deve abrigar 2 pessoas; com 2 dormitórios 4 pessoas; com 3 dormitórios 5 pessoas; com mais de 3 dormitórios 7 pessoas. Logo, uma unidade residencial para fazer uso da outorga onerosa em imóvel situado na borda marítima deverá atender a quota de conforto mínima de 13 m²/pessoa, que equivale a uma unidade residencial mínima de um dormitório de 26 m², enquanto para as demais áreas do município a unidade residencial mínima é de 20 m².

Deve-se salientar que há outro parâmetro para estabelecer o controle sobre a área construída residencial, seja mínima ou máxima, trata-se da cota de terreno por habitação, que também controla a densidade de determinado território onde é aplicada. A fórmula de cálculo da contrapartida financeira pela utilização da outorga onerosa do direito de construir é estabelecida no artigo 257 da Lei 7.400 de 2008:

$$CF = AT \times (CAE - CAB) \times VUP$$

Em que:

CF é a contrapartida financeira a ser paga ao Município em moeda corrente;

AT é a área de terreno;

CAE é o coeficiente de aproveitamento utilizado no empreendimento

CAB é o coeficiente de aproveitamento básico da zona em que se localiza o terreno;

VUP é o valor unitário padrão do terreno.

O valor mínimo unitário para o pagamento da outorga não poderá ser inferior a R\$ 200,00, quando o VUP tiver valores inferiores a esse patamar, devendo esse mínimo ser corrigido na mesma proporção que o VUP vier a ser reajustado.

“Os recursos resultantes da outorga onerosa do direito de construir serão revertidos ao Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano, criado por lei, podendo ser aplicado nos termos do art. 31 da Lei Federal nº 10.257 de 2001 para:

- I- Regularização fundiária;*
- II- Execução de programas e projetos habitacionais de interesse social;*
- III- Constituição de reserva fundiária;*
- IV- Ordenamento e direcionamento da expansão urbana;*
- V- Implantação de equipamentos urbanos e comunitários;*
- VI- Criação de espaços urbanos e comunitários;*
- VII- Criação de unidades de conservação ou proteção de outras áreas de interesse público;*
- VIII- Proteção de áreas de interesse histórico, cultural ou paisagístico”. (§2º do art. 257)*

O Poder Executivo poderá autorizar o pagamento do valor da contrapartida possa ser realizado em até 18 parcelas mensais, acrescido de juros de 1% ao mês, e mediante correção monetária, com base na legislação federal para créditos desta natureza. Ficando a

expedição do Alvará de Habite-se do empreendimento condicionada à comprovação do pagamento total.

Deve-se observar que a fórmula para o cálculo da outorga onerosa do direito de construir não utiliza fator de isenção, e nem de estímulo, exceto pelo §4º do art. 255 da Lei 7.400 de 2008 que concede estímulo à produção de HIS. Outro aspecto importante a ressaltar é que o PDDU define uma diversidade de valores para os CAB. Na ZPR o CAB varia de 0,5 a 2,0; nos Centros Municipais variam de 1,0 a 2,0; nos 13 Subcentros o CAB é igual a 1,5; nos 19 Corredores Regionais o CAB é 1,5, nos 10 Corredores Municipais o CAB é 1,5. Há, no entanto, o caso da ZUE criada para Centro Administrativo e o Hospital Naval em que o CAB é igual a 3,0 sem definição de CAM. Nestes casos, se a fórmula de cálculo da outorga contivesse fator de isenção, o CAB poderia ser o mesmo adotado para a maioria das Zonas de Uso na Macrozona de Ocupação Urbana, e com o fator de isenção igual a zero para equipamentos públicos, o hospital naval e os equipamentos do Centro Administrativo da Bahia, e até mesmo as empresas incubadoras de alta tecnologia do Parque Tecnológico ficariam isentos do pagamento da contrapartida financeira referente ao instrumento outorga onerosa do direito de construir.

Outro aspecto importante a ser destacado é que se pode adotar um período de transição para que os CAB possam ser reduzidos a um CAB único a ser adotado para a totalidade da Macrozona de Ocupação Urbana, se este for o entendimento da Prefeitura para a cidade de Salvador.

Recentemente, recebemos a informação que a Câmara Municipal de Salvador aprovou o Projeto de Lei Nº 201 de 2014, que dispõe sobre alteração da fórmula de cálculo da outorga onerosa do direito de construir. Para o cálculo da contrapartida financeira pela utilização da outorga onerosa do direito de construir é definida a fórmula:

$$CF = AT \times (CAE - CAB) \times CUB \times CL$$

Em que:

CF = contrapartida financeira a ser paga ao Município em moeda corrente;

AT = área de terreno;

CAE = coeficiente de aproveitamento utilizado no empreendimento;

CAB = coeficiente de aproveitamento básico da zona em que se localiza o lote ou terreno;

CUB = custo unitário básico de construção (CUB) relativo ao Projeto – Padrão R8-N constante da Tabela elaborada pelo Sindicato da Indústria da Construção no Estado da Bahia – Sinduscon-BA;

CL = coeficiente de localização do imóvel, conforme distribuição constante do Anexo único a esta Lei.

Em caso de dúvida, quanto ao bairro em que esteja localizado o imóvel, para fins de aplicação do coeficiente de localização (CL), bem como, quanto à zona limítrofe entre bairros, o projeto de lei aprovado propõe que seja utilizado o índice mais alto dos bairros circunvizinhos ao imóvel.

O PL 201 de 2014 revoga o artigo 257 da Lei 7.400 de 2008 (PDDU), que trata da fórmula de cálculo da contrapartida financeira referente à outorga onerosa do direito de construir, mas, manteve os artigos 320 e 321 da Lei 7.400 de 2008 (PDDU), que trata do Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano de Salvador – Fundurbs.

Quanto à nova fórmula proposta pelo PL 201 de 2014, parece-nos que há uma confusão com a aplicação do instrumento Outorga Onerosa do Direito de Construir. Este instrumento tem caráter redistributivo, pois atribui CAM acima do CAB em áreas dotadas de infraestrutura e que podem suportar o incremento construtivo e populacional. Portanto, são terrenos que devido à localização e ao potencial construtivo máximo permitido são mais valorizados. O que se deseja é a recuperação dos investimentos do Poder Público que resultaram na valorização do imóvel. Logo, o que se busca é cobrar uma parcela da valorização do terreno por ser beneficiado com maior possibilidade de construir.

Nesse sentido, alguns municípios adotam o valor venal do terreno utilizado para a cobrança do imposto predial e territorial urbano, que costuma ser cerca de 25% a 30% menos que o

valor de mercado. Assim, seria mais adequado continuar com o Valor Unitário Padrão do IPTU, podendo, nos casos, onde houve um aumento excessivo usar um fator de localização (CL) conforme proposto pelo PL 201 de 2014. Mas, ainda, pode-se pensar em outros fatores de incentivo ao uso residencial em locais onde haja muito emprego e pouca moradia. Pode-se pensar em fator de redução para edificações sustentáveis, pode-se utilizar fator de redução para usos sociais, dentre outros.

Já a manutenção do Fundurbs é muito importante para o controle social, uma vez que a destinação dos recursos deste fundo deve ser aprovada pelo Conselho Municipal de Salvador, devendo ser aplicado para regularização fundiária, execução de programas e projetos habitacionais de interesse social, constituição de reserva fundiária, ordenamento e direcionamento da expansão urbana, implantação de equipamentos urbanos e comunitários, criação de espaços públicos de lazer e áreas verdes, criação de unidades de conservação ou proteção de outras áreas de interesse ambiental e proteção e recuperação de áreas de interesse histórico, cultural e paisagístico.

Segundo relatório da Couso – Coordenadoria Central de Ordenamento do Uso e Ocupação do Solo, referente ao período de 2008 a 2012, sobre as informações já sistematizadas e disponíveis acerca do Potencial Adicional Construtivo autorizado pela Sedham, a maioria dos certificados de viabilidade referem-se aos empreendimentos multiresidenciais (subcategoria de uso R-3) – edifício de apartamento ou grupo de edifícios de apartamento, sendo as demais solicitações de usos comerciais, serviços ou mistos.

No período de 2008 a 2012, houve um acréscimo de 3.232.409,09 m² (100%) de área construída total no Município de Salvador, dos quais 2.064.746,39 m² (64%) corresponde à área construída com coeficiente de aproveitamento básico (CAB), e 1.167.909,77 m² (36%) corresponde à área construída adicional com utilização dos instrumentos outorga onerosa do direito de construir e Transferência do Direito de Construir (Transcon).

A distribuição da área construída, segundo o CAB e a área adicional, por ano e por bairro está representada no gráfico abaixo.

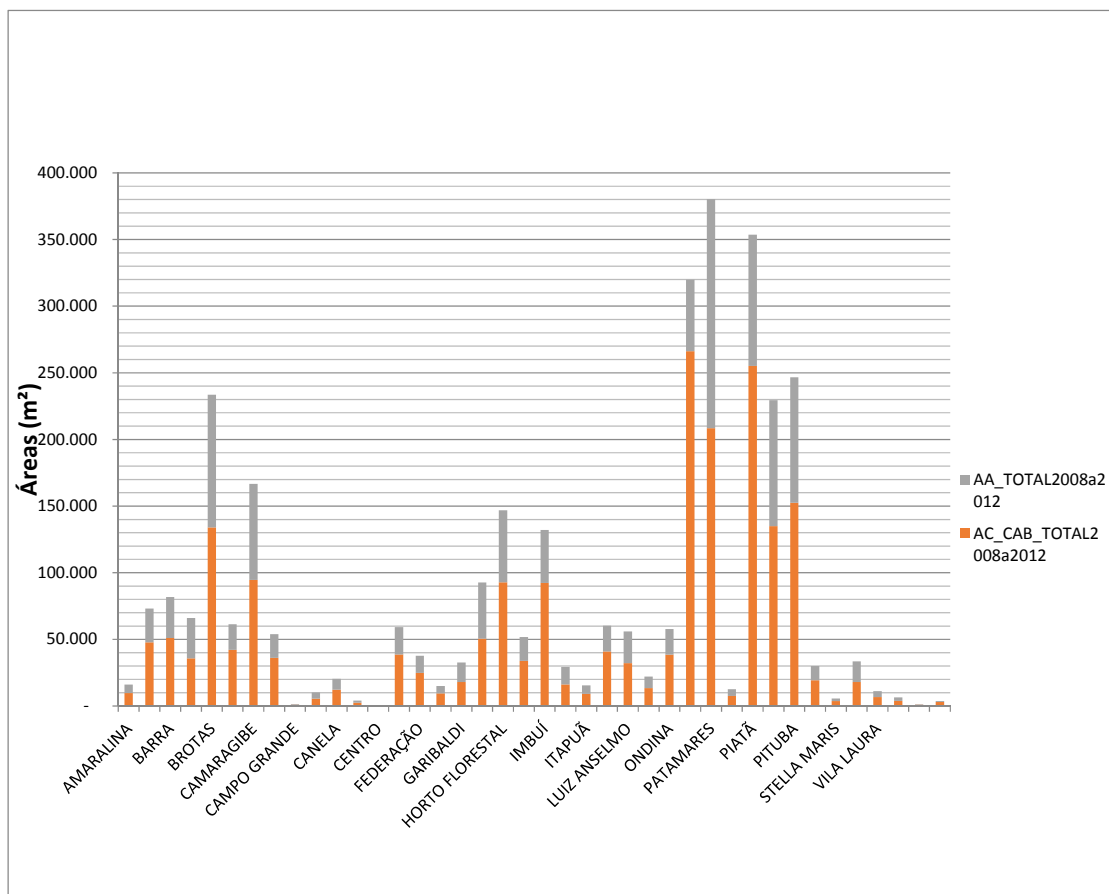


Figura 35 – Áreas construídas correspondentes ao coeficiente básico e áreas construídas adicionais por bairro (2008 a 2012). Elaboração: Fipe, 2015.

Área Construída Total por CAB e Ano		
Área Adicional Total por Ano		
Ano	AC_Total_CAB	AA_Total
	m ²	m ²
2008	579.443,23	295.337,42
2009	589.446,30	287.499,08
2010	278.234,88	172.721,41
2011	320.643,72	203.031,57
2012	296.978,26	209.320,29
TOTAL	2.064.746,39	1.167.909,77

Figura 36 – Áreas construídas correspondentes ao coeficiente básico e áreas construídas adicionais por ano (2008 a 2012). Elaboração: Fipe, 2015.

Pela Tabela acima, observa-se que os dois primeiros anos de aplicação dos instrumentos, após a aprovação do PDDU, foram praticamente semelhantes em termos de acréscimo de áreas adicional construída. Em 2010 há uma retração do mercado imobiliário, que se mantém até 2012.

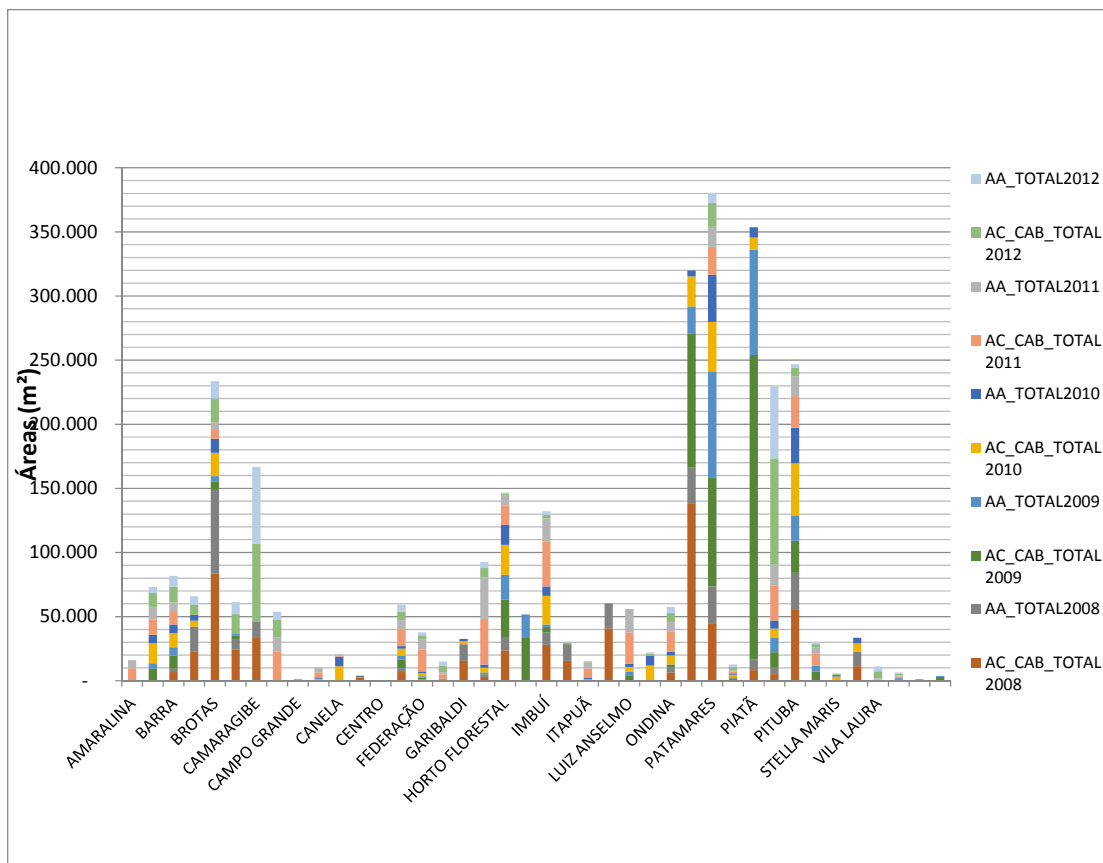


Figura 37 – Áreas construídas correspondentes ao coeficiente básico e áreas construídas adicionais por bairro e por ano (2008 a 2012). Elaboração: Fipe, 2015.

O mapa a seguir apresenta o acréscimo de área construída segundo o coeficiente básico e a área construída adicional por bairro, por quantidade de empreendimento, no período de 2008 a 2012.

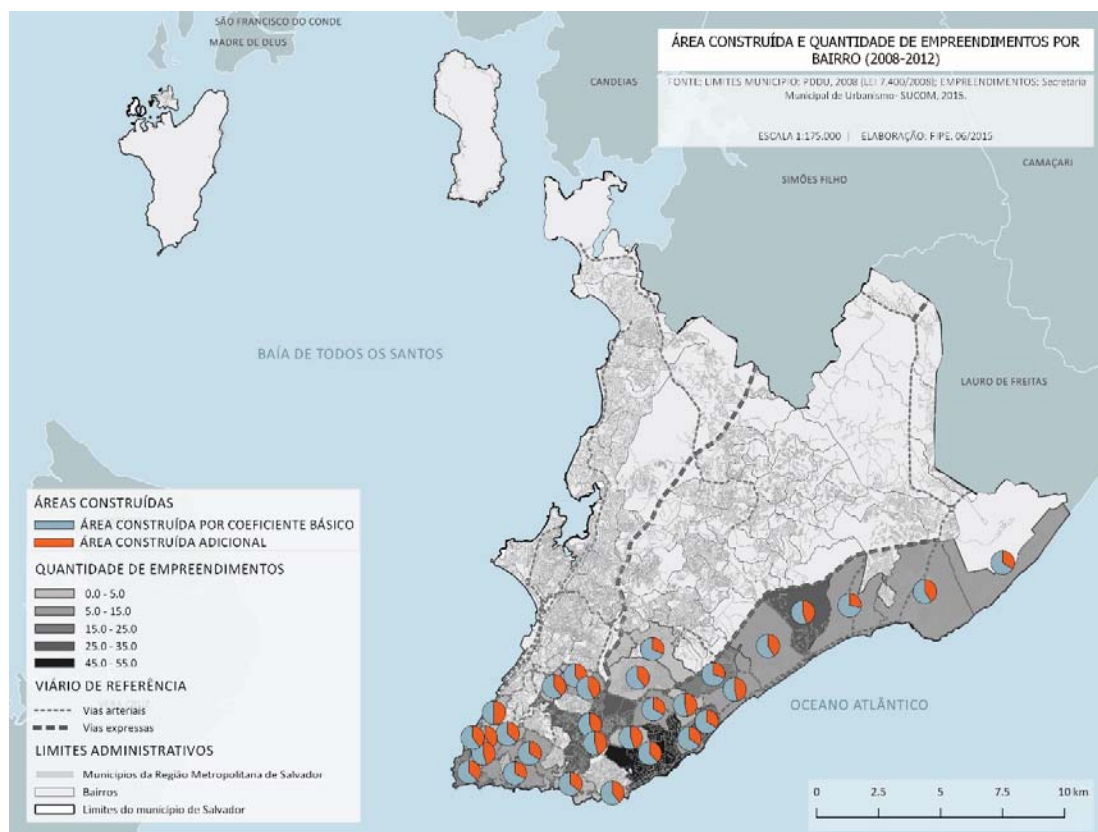


Figura 38 – Área construída e quantidade de empreendimentos por bairro (2008 a 2012).

Elaboração: Fipe, 2015.

Os bairros que mais consumiram área construída adicional no período de 2008 a 2012 foram: Patamares (171.786,99 m²), Brotas (99.598,69 m²), Piatã (98.493,92 m²), Pituvaçu (94.639,71 m²), Pituba/Itaigara (94.080,78 m²), Camaragibe (72.027,72 m²), Horto Florestal (53.930,97 m²), Paralela (53.735,13 m²), Graça (42.117,44 m²), Imbuí (39.802,63 m²), Barra (30.777,74 m²), Boca do Rio (30.324,17 m²), Luiz Anselmo (23.810,23 m²) e Costa Azul (20.498,24 m²), enquanto nos demais bairros o consumo é inferior a 20.000 m².

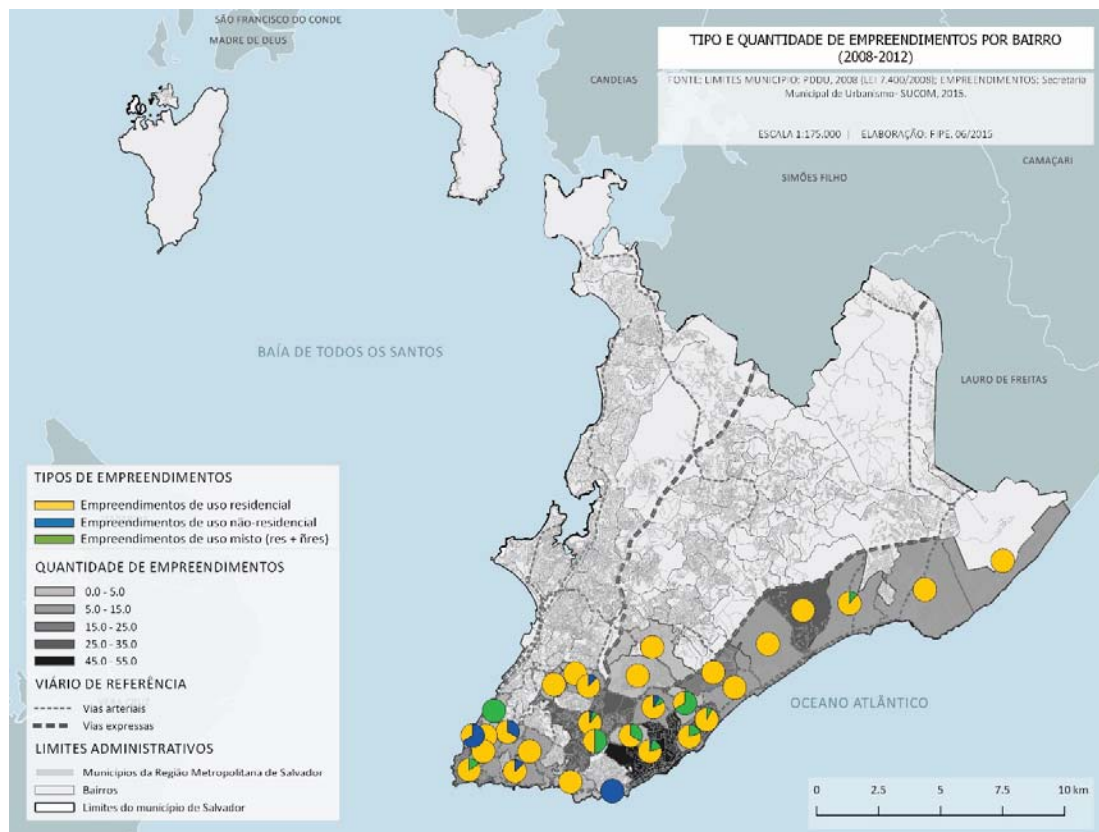


Figura 39 – Tipo e quantidade de empreendimentos por bairro (2008 a 2012). Elaboração: Fipe, 2015.

O mapa acima mostra que o acréscimo de área construída adicional é preponderante para os empreendimentos residenciais, sendo que os empreendimentos maiores não residenciais foram realizados em Piatã, Paralela, Pituba, Camaragibe, e em menor escala no Caminho das Árvores, Candeal, Costa Azul, Garibaldi, Jardim Armação e Stiep.

O mapa a seguir mostra a ocorrência de **empreendimentos com uso misto**, por tipo de instrumento (Outorga e TRANSCON), que ocorrem em Amaralina, Brotas, Garcia, Iguatemi, Luis Anselmo, Ondina, Paralela, Pituba, Vitória, dentre outros.

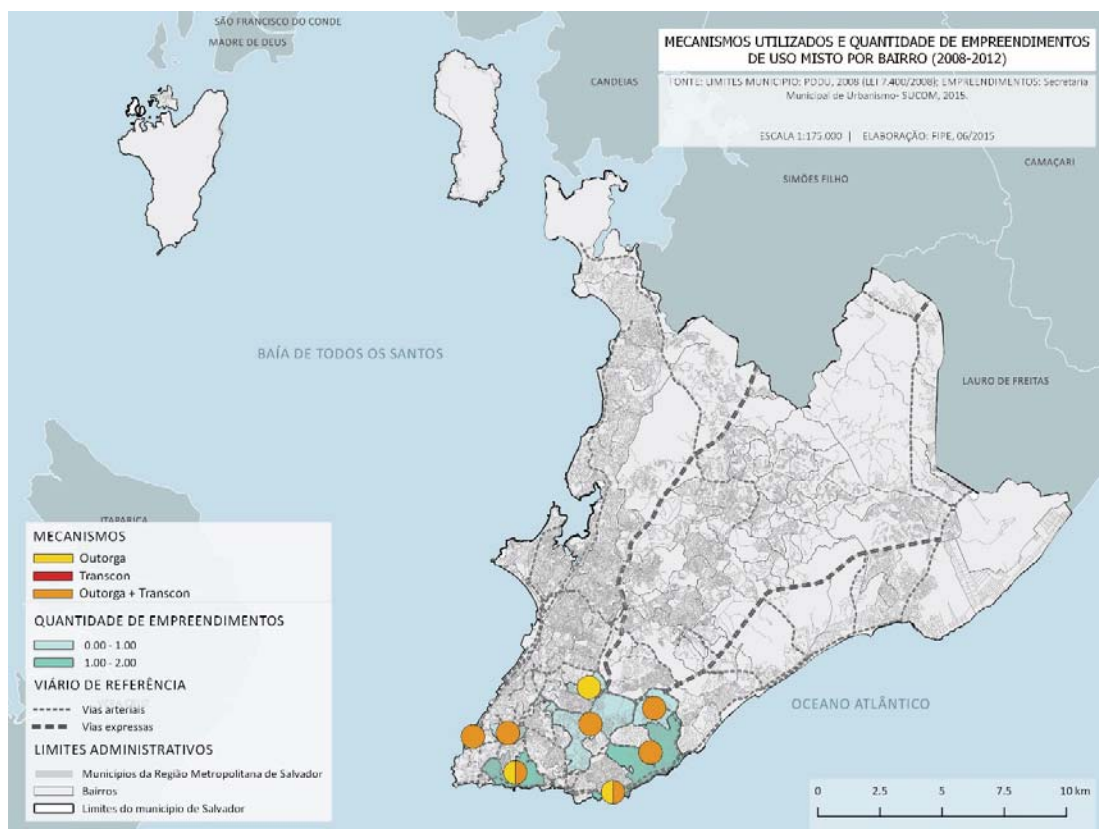


Figura 40 – Mecanismos utilizados e quantidade de empreendimentos de uso misto por bairro (2008 a 2012). Elaboração: Fipe, 2015.

O mapa a seguir apresenta os **empreendimentos residenciais** por bairro e por instrumento utilizado. Os bairros que fizeram uso da Outorga de Direito de Construir e da Transcon foram: Cabula, Campo Grande, Candeal, Canela, Centenário, Graça, Itaipara e Stiep.

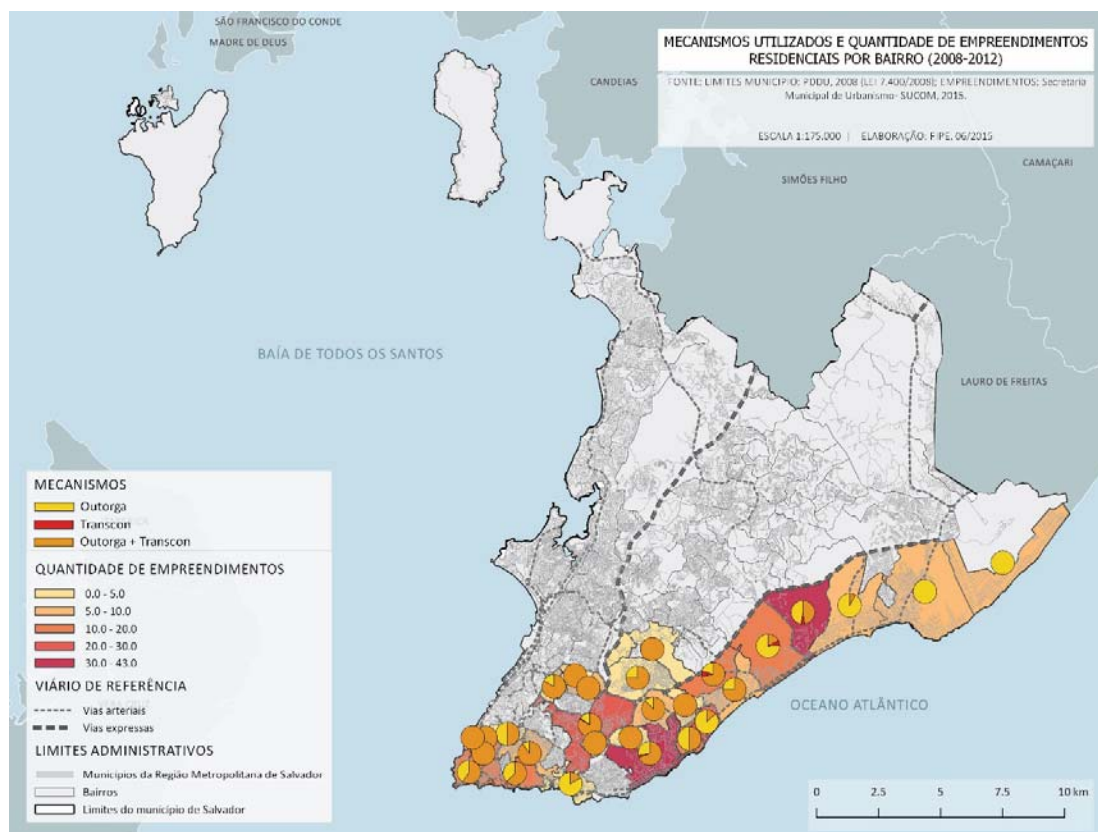


Figura 41 – Mecanismos utilizados e quantidade de empreendimentos residenciais por bairro (2008 a 2012). Elaboração: Fipe, 2015.

O mapa a seguir apresenta os **empreendimentos não residenciais** por bairro e por instrumento utilizado. Os empreendimentos que fizeram uso da outorga onerosa e do Transcon foram: Camaragibe, Costa Azul, Garibaldi, Paralela e Itaigara.

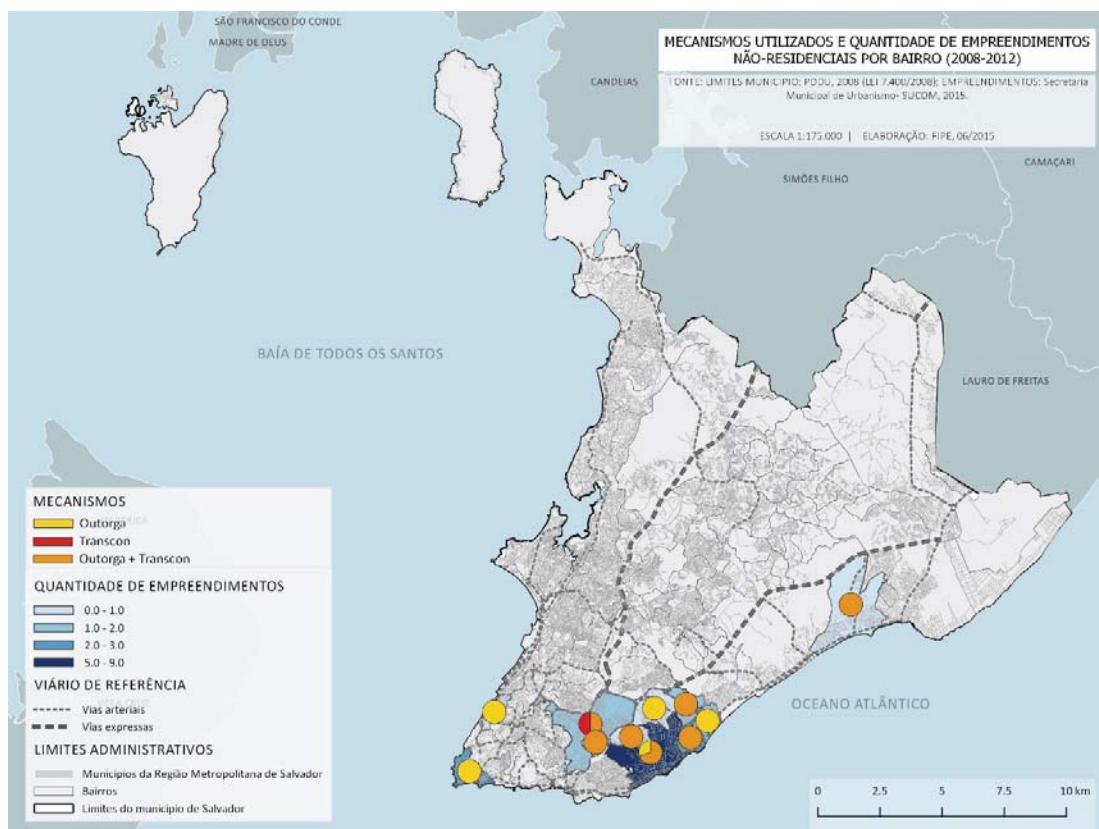
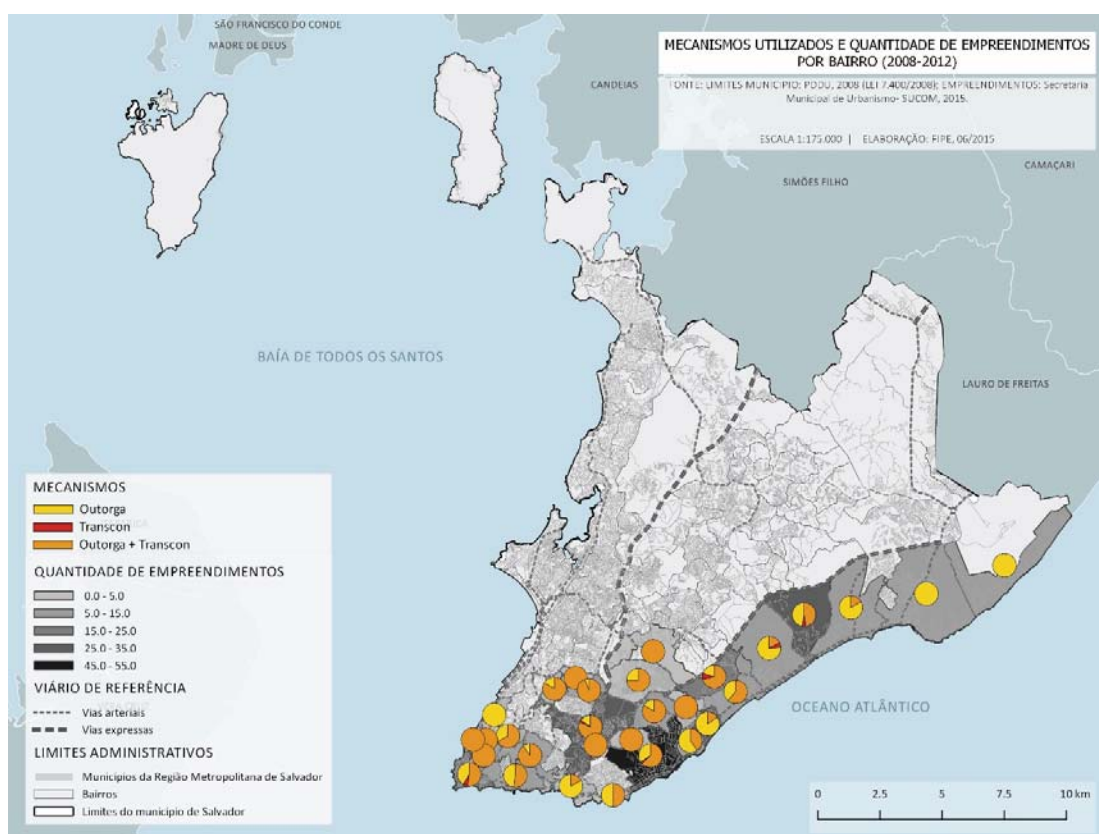


Figura 42 – Mecanismos utilizados e quantidade de empreendimentos não-residenciais por bairro (2008 a 2012). Elaboração: Fipe, 2015.

O mapa a seguir apresenta os empreendimentos por tipo de instrumento e por bairro. Verifica-se que os instrumentos outorga onerosa do direito de construir e a transferência do direito de construir utilizadas em conjunto prepondera sobre o uso só da outorga ou só do Transcon. Isto reflete a aplicação da lei 7.400 que estabeleceu a utilização para a área adicional de construir a utilização de 50% de outorga e 50% de Transcon, ficando a exclusividade da outorga apenas para a orla atlântica.



**Figura 43 – Quantidade de empreendimentos por tipo de mecanismo utilizado por bairro (2008 a 2012).
Elaboração: Fipe, 2015.**

5.3 OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA (OUC)

Os artigos 281 a 285 da Lei 7.400 de 2008 estabelecem os objetivos e diretrizes para aplicação do instrumento operação urbana consorciada. As operações urbanas consorciadas (OUC) têm por finalidade promover transformações urbanísticas estruturais, melhorias

sociais e a valorização ambiental em territórios indicados pelo PDDU, no Mapa 02, e em planos e programas de natureza urbanística ou setorial, envolvendo um conjunto de intervenções coordenadas pelo Poder Público Municipal contando com a participação dos proprietários, moradores, usuários permanentes e investidores privados.

As Operações Urbanas Consorciadas (OUC) serão criadas por lei específica, para atendimento às seguintes finalidades:

I - recuperação e revitalização de equipamentos e espaços degradados física ou socialmente, ou que se encontrem subutilizados em relação aos investimentos públicos ou privados já realizados;

II - criação ou ampliação de espaços abertos de uso e gozo públicos, conforme critérios estabelecidos pelo Sistema de Áreas de Valor Ambiental e Cultural, Savam;

III - indução, fortalecimento ou consolidação de centralidades;

IV - melhoria dos padrões urbanos de áreas cuja ausência ou insuficiência de infraestrutura e a qualidade do uso e da ocupação do solo vêm implicando na degradação socioambiental;

V - melhoria dos padrões de habitação nos assentamentos de população de baixa renda;

VI - ampliação e melhoria da rede estrutural de transporte público coletivo;

VII - melhoria e ampliação de infraestrutura e da rede viária estrutural.

As Operações Urbanas Consorciadas, OUC, serão submetidas à apreciação prévia do Conselho Municipal de Salvador.

O Plano de Operação Urbana Consorciada deverá conter, no mínimo:

I - delimitação do perímetro da área a ser abrangida;

II - programa básico de ocupação da área;

III - programa de atendimento econômico e social para população diretamente atingida;

IV - finalidade da operação;

V - Estudo de Impacto de Vizinhança, EIV, ou Estudo de Impacto Ambiental, EIA, quando couber;

VI - contrapartida a ser exigida dos proprietários, usuários permanentes e investidores privados em função dos benefícios nas alterações de usos e índices e características de usos e ocupação do solo;

VII - solução habitacional dentro do seu perímetro ou vizinhança próxima, no caso de remover os moradores de assentamentos ou habitações precárias;

VIII - forma de controle da operação obrigatoriamente compartilhado com representação da sociedade civil;

IX - conta ou fundo específico que deverá receber os recursos de contrapartidas financeiras decorrentes dos benefícios urbanísticos concedidos.

Enquanto não for aprovada a lei específica da operação urbana consorciada, aplicam-se nos territórios indicados no PDDU, as disposições das legislações urbanísticas e edilícias.

Nas áreas de operação urbana consorciada poderão ser solicitadas modificações de índices e características de parcelamento, uso e ocupação do solo e subsolo, bem como das normas edilícias considerado o impacto ambiental delas decorrente, e a regularização de construções, reformas ou ampliações executadas em desacordo com a legislação vigente.

A lei específica da Operação Urbana Consorciada autorizará a emissão de quantidade determinada de Certificado de Potencial Adicional de Construção (Cepac), proporcional ao estoque de área construída adicional a ser permitida em cada setor da operação, e estabelecerá também:

I - o valor mínimo do Cepac;

II - as formas de cálculo das contrapartidas;

III - as formas de conversão e equivalência dos Cepac, em metros quadrados de potencial construtivo adicional;

IV - o limite do valor de subsídio para aquisição de terreno para construção de Habitação de Interesse Social, HIS.

O agente gestor da OUC para implementação das obras estruturais e pagamento das desapropriações poderá emitir uma quantidade de Cepac como forma de antecipação dos recursos. Os Cepacs são títulos de valor mobiliário, alienados em leilão, e são de livre circulação no mercado, que serão convertidos à contrapartida do direito adicional de construir e de alteração de uso aplicável em projetos contidos no perímetro operação urbana consorciada.

A lei específica da Operação Urbana Consorciada estabelecerá também:

I - o valor mínimo do Cepac;

II - as formas de cálculo das contrapartidas;

III - as formas de conversão e equivalência dos Cepac, em metros quadrados de potencial construtivo adicional;

IV - o limite do valor de subsídio para aquisição de terreno para construção de Habitação de Interesse Social, HIS.

No Mapa 02 – Zoneamento, anexo à Lei 7.400 de 2008 (PDDU), constam dois perímetros indicados para a aplicação do instrumento Operação Urbana Consorciada que deverão ser criados por lei específica, baseada nas diretrizes do Plano Diretor.

A Operação Urbana Consorciada – OUC 1 – Baía de Todos os Santos, compreendendo parte da Macroárea de Requalificação Urbana, parte da Macroárea de Reestruturação Urbana, parte da Macroárea de Conservação Ambiental e Macroárea de Proteção e Recuperação Ambiental. Este perímetro compreende os seguintes bairros: Calçada, Mares, Uruguai, Vila Rui Barbosa, Massaranduba, Boa Viagem, Monte Serrat, Bonfim, Itapagipe, Ribeira, Lobato, Plataforma.

No perímetro da OUC 1 – Baía de Todos os Santos encontram-se as **zonas de uso**: ZPR-3 (CAB=1,5) e ZPR-6 (CAB=2,0), e 4 (quatro) perímetros de ZEIS: (26 – Pedra Furada, 27 – Alagados/Uruguai, 56 – Lobato, e 65 – Novos Alagados), que ocupam parte significativa do perímetro da Operação Urbana Consorciada. Constata-se também que o perímetro da OUC se encontra nas faixas de gabarito 1 e 2, que limitam a altura na borda marítima a 6 metros, na área intermediária em 12 metros e pequena parte em 24 metros. Portanto, com pouca possibilidade de ampliação do potencial construtivo. Há algumas centralidades como: Subcentro Municipal 1 – Calçada e o Corredor Municipal 1 – Avenida Anita Garibaldi e os Corredores Regionais: 9 – Rua Régis Pacheco, 12 – Av. Dendezeiros do Bonfim, 13 – Av. Caminho de Areia e 14 – Av. Afrânio Peixoto. E, verificam-se que os melhoramentos viários tais como a Construção do Complexo Viário da Calçada, Duplicação da Rua Luiz Maria e construção da via de Borda Cantagalo não foram implantados. Nesta área encontram-se o Terminal Marítimo Calçada e os atracadouros: Humaitá, Bonfim, Ribeira e Plataforma, e junto ao atracadouro Plataforma encontra-se também o Terminal Rodoviário Urbano de Integração. Trata-se de área com potencialidade para transformações urbanísticas com a valorização das **Áreas de Proteção Cultural e Paisagística** significativas e de **atração turística**: Monte Serrat, Colina e Baixa do Bonfim e Penha/Ribeira.

A avaliação deste perímetro como OUC deverá ser realizada após estudos analíticos mais aprofundados sobre a dinâmica urbana que estão em andamento pelas equipes setoriais.

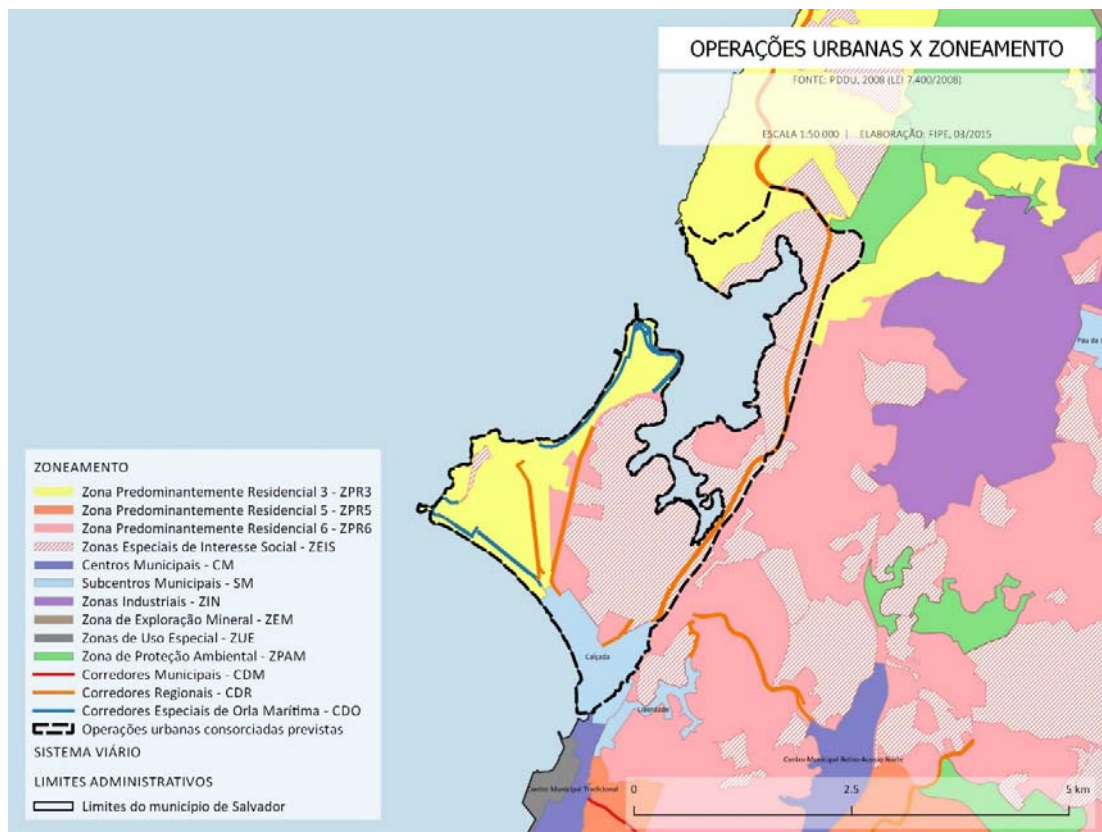


Figura 44 – Zonas no perímetro da Operação Urbana Consorciada (OUC-1) da Baía de Todos os Santos. Elaboração: Fipe, 2015.

A Operação Urbana Consorciada – OUC 2 – Orla Atlântica, compreendendo parte da Macroárea de Manutenção da Qualidade Urbana e parte da Macroárea de Consolidação Urbana. Esta OUC 2 compreende os seguintes **bairros**: Boca do Rio, Pituauçu, Patamares, Piatã, Placa Ford, Itapuã, Parque de Exposições.

Nesta OUC 2 encontram-se as seguintes zonas de uso: ZPR-3, ZPR-4 e ZPR-6 e 11 (onze) perímetros de Zeis: (41 – Baixa Fria, 96 – Boca do Rio, 52 – Barreiro, 97 – São Francisco, 53 – Jardim Imperial, 54 – Jardim Pituauçu, 55 – Bate Facho, 81 – Bairro da Paz, 82 – Baixa do Coqueirinho / Comunidade de Anjos de Rua Dona Aurora, 83 – Coqueirinho, 84 – baixa do Soronha Etapas I e II). Consta-se que esta área se encontra nas faixas de limitação de gabarito 10 e 11, onde são permitidas edificações com 24 m, 45m e até 60 m., portanto com potencialidade para ampliação do potencial construtivo. Há algumas centralidades

importantes: Subcentros Municipais: 10 – Itapuã e 12 – Jaguaribe. Encontram-se também os Corredores Regionais: 7 – Boca do Rio, 8 – Av. Jorge Amado, 17 – Av. Dorival Caymmi e o Corredor Municipal 9 – Av. Otávio Mangabeira / Pituáçu. Conta com Áreas de Proteção Cultural e Paisagística: 3 – Parque Pituáçu, 5 – Ilê Asipá, 27 – Praia dos Artistas e 28 – Piatã. Constata-se que as intervenções viárias tais como: a duplicação da Avenida Jorge Amado; Construção da ligação Paralela / Jorge Amado, Duplicação da Avenida Prof. Pinto de Aguiar, Construção da ligação Paralela Patamares, Duplicação da Avenida Orlando Gomes foram implantadas.

Já o sistema de transporte coletivo de passageiros é basicamente o modo ônibus, encontrando-se nas proximidades do Parque Pituáçu, na via Paralela, o Terminal Rodoviário Urbano de Integração e, nas proximidades do Aeroporto o Terminal Rodoviário Metropolitano de Integração e o Terminal Rodoviário Turístico.

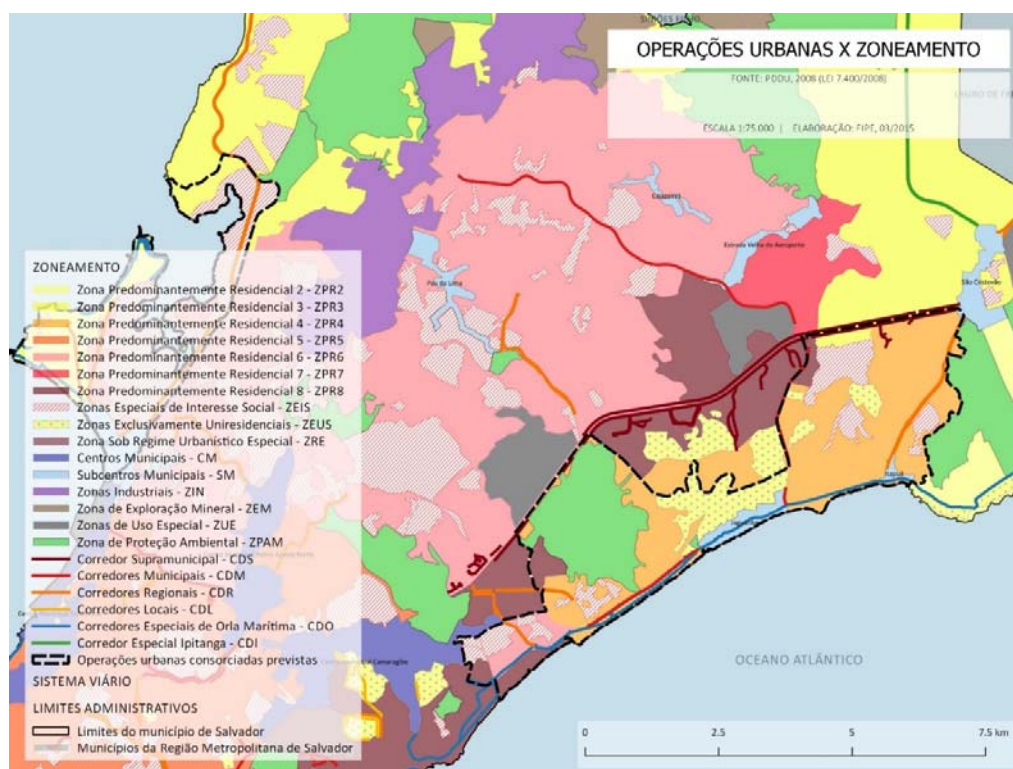


Figura 45 – Zonas no perímetro da Operação Urbana Consorciada (OUC-2) da Orla Atlântica.

Elaboração: Fipe, 2015.

Trata-se de área com boa dinâmica imobiliária, especialmente Piatã e Patamares, conforme relatório da Sedham/Couso sobre a outorga onerosa de potencial construtivo adicional. Apresenta grande potencialidade de transformação urbanística pela presença de Áreas de Proteção Cultural e Paisagística, em especial o Parque Pituaçu e Piatã. No entanto, a viabilidade desta área como OUC só poderá ser aferida com a realização de estudos analíticos mais aprofundados e com a definição da Visão Estratégica para a Salvador 500.

5.4 ZONA ESPECIAL DE INTERESSE SOCIAL (ZEIS)

O Estatuto da Cidade, Lei Federal 10.257/01, que regulamentou os artigos 182 e 183 da Constituição Federal de 1988, previu instrumentos que, aplicados de forma combinada, possibilitam interferências nas várias instâncias do Poder Público e da sociedade civil, e situam-se em três campos:

1. Na indução das diversas formas de uso e ocupação do solo, através de um conjunto de instrumentos;
2. Na ampliação das possibilidades de regularização das posses urbanas, conforme tratado anteriormente no item 2.3;
3. Na gestão participativa, incorporando o princípio de que o habitante da cidade deve ter participação direta nos processos decisórios da sua destinação.

A Zona Especial de Interesse Social (Zeis), instrumento utilizado para assegurar o acesso à moradia pela população de baixa renda, transita nesses três campos, em razão deste tipo de ação lidar, invariavelmente, com a garantia da não expulsão da população das áreas com boa infraestrutura, melhoria da qualidade do ambiente construído, regularização fundiária de áreas ocupadas e possibilidade da participação e controle social na gestão desses espaços.

No Plano Diretor de Salvador de 2008, foram criadas as condições necessárias para o cumprimento da função social da propriedade, através da adoção dos instrumentos urbanísticos previstos na Constituição da República e no Estatuto da Cidade.

Dentre eles destacam-se as Zeis, destinadas à implementação de programas de regularização urbanística, fundiária e produção, manutenção ou qualificação de Habitação de Interesse Social (HIS), conforme artigo 78 da Lei 7.400/08.

O PDDU/2008 se refere às Zeis em diversos capítulos, merecendo destaque no Ordenamento Territorial, as disposições sobre as Macrozonas de Ocupação Urbana e de Proteção Ambiental, por possibilitar a avaliação da conveniência da aplicação desse tipo de instrumento da política urbana nas respectivas Macroáreas.

Os objetivos das Zeis, elencados no art. 79 abaixo reproduzido, mostram-se adequados à consecução da meta prioritária da Política Municipal de Habitação de Interesse Social, que é proporcionar moradia digna à população de menor renda:

“Art. 79. As Zonas Especiais de Interesse Social têm como objetivos:

I - promover a regularização fundiária sustentável, levando em consideração as dimensões patrimonial, urbanística e ambiental, dando segurança jurídica da posse da terra e da edificação aos moradores de áreas demarcadas, garantindo a permanência da população;

II - assegurar as condições de habitabilidade e integrar os assentamentos informais ao conjunto da cidade;

III - incentivar a utilização de imóveis não utilizados e subutilizados para programas habitacionais de interesse social;

IV - permitir a participação e controle social na gestão desses espaços urbanos;

V - promover o respeito às áreas de proteção cultural e ambiental;

VI - proteger os assentamentos ocupados pela população de baixa renda, da pressão do mercado imobiliário. ”

No Mapa 03 do Anexo 03 da Lei 7.400/08, foram indicados 116 perímetros de Zeis, distribuídos entre a parte continental e insular da cidade de Salvador. Impressiona, nesse mapa, a grandeza territorial das ZEIS no Município de Salvador (11% do território), o que

sinaliza que o grande desafio de redução de desigualdades sociais e urbanísticas, a ser enfrentado pelo Plano Diretor, consiste nas ações setoriais voltadas a esse segmento da população.

Na Lei 8.167 de 2012, houve uma diminuição desse número com a eliminação de alguns perímetros de Zeis, conforme delimitação constante da Planta nº 01 do Anexo 8. Entretanto, com a revogação de partes desta lei, continua em vigor a delimitação feita pelo PDDU.

Com a instituição das Zeis, o PDDU aperfeiçoou em Salvador o processo de reconhecimento e o planejamento da cidade informal, estabelecendo o procedimento para a regularização urbanística e fundiária em áreas com esse tipo de ocupação. O referido processo teve início na década de 80, através da Lei 3.592/85, que enquadrou e delimitou as Áreas de Proteção Sócio Ecológicas (APSE).

Em que pese não ter contemplado a regularização urbanística, a importância dessa iniciativa reside no fato de, através da regularização fundiária, ter criado condições para a permanência da população de baixa renda nas áreas bem localizadas da cidade e ter proposto a melhoria das suas condições de vida.

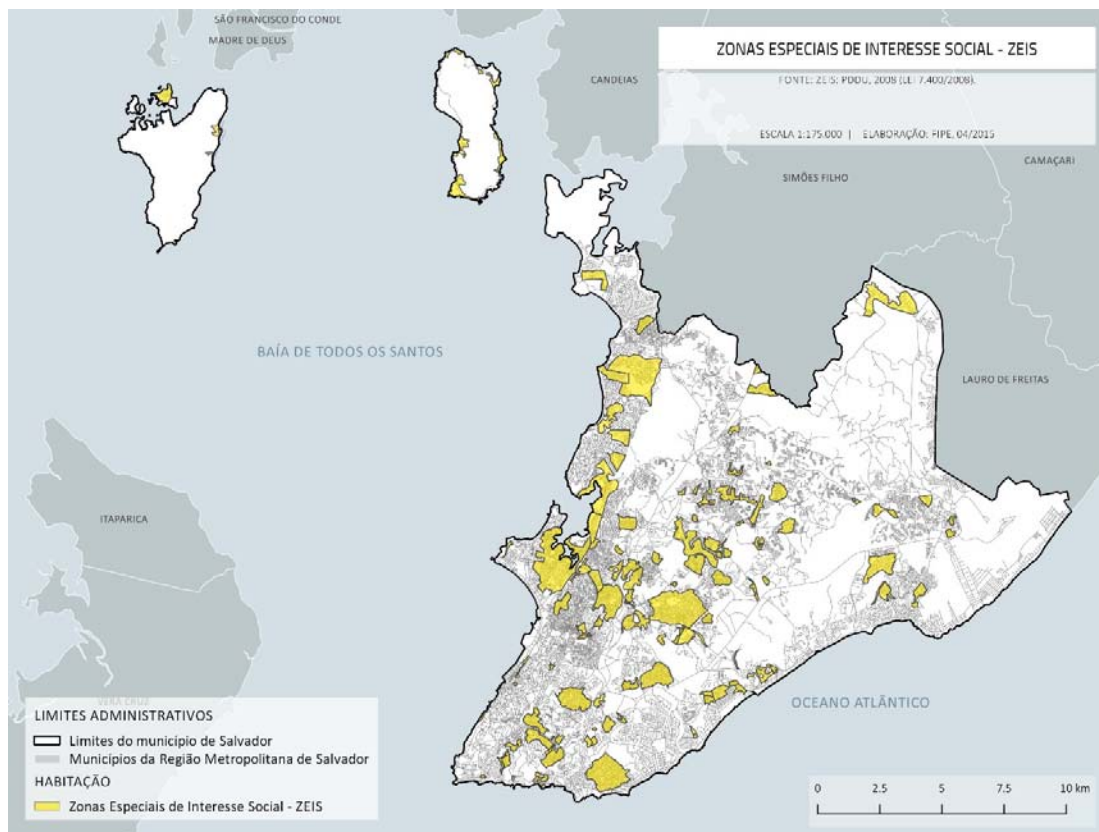


Figura 46 – Zonas Especiais de Interesse Municipal da Lei 7.400/08. Elaboração: Fipe, 2015.

Observa-se na regulação das tipologias de Zeis, já transcritas no item 3, segundo as categorias I, II, IV e V, que o instrumento está destinado, prioritariamente, à facilitação do processo de regularização urbanística e fundiária de áreas ocupadas – favelas, loteamentos clandestinos, cortiços e moradias coletivas. Evidencia-se todo um planejamento das Zeis ocupadas, através de um conjunto de planos: Plano de Urbanização (dispensado nas Zeis II); Plano de Regularização Fundiária; e Plano de Ação Social e Gestão Participativa. Estabelecem-se, ainda, dois planos que, embora não integrem o plano de Urbanização relacionam-se diretamente com ele: Plano de Atuação em Áreas de Risco e Plano de Relocação.

O regramento trazido pelo *Título VI – Habitação* do PDDU (artigos 57 a 92), embora não detalhe todos os aspectos envolvidos na regularização dos assentamentos, contém uma

visão estratégica do inter-relacionamento das questões urbanísticas, ambientais, fundiárias e de participação e demandará reparos. Para a revisão deste conteúdo e proposição de novo texto, deverá ser realizada análise aprofundada das dificuldades de aplicabilidade e implementação da PHIS. Será necessário avaliar: os conceitos ali estabelecidos, principalmente a condição de atendimento às faixas de renda de 3 salários mínimos; a adequação das subcategorias de Zeis à realidade da cidade para qual a produção do trabalho de especialização e caracterização dos assentamentos precários, em andamento, é de fundamental importância; o atendimento às diretrizes para a construção de novas unidades habitacionais, em especial aquelas relacionadas ao padrão tipológico e ao percentual mínimo de destinação das unidades a pessoas com deficiência ou mobilidade reduzida, estabelecido como 20%; os processos de participação da população, considerando eventuais propostas de alteração coletadas durante Conferência Municipal de Habitação e a atuação de Comissão de Regularização de Zeis; os critérios para enquadramento de novas Zeis; e o conteúdo mínimo dos Planos de Regularização das Zeis.

No caso das Zeis constituídas por vazios, nota-se a falta de diretrizes específicas para empreendimentos populares ou de interesse social, voltadas para o parcelamento do solo, ou ao parcelamento vinculado à construção de edificações (do tipo empreendimento de urbanização integrada de interesse social, somente tratado posterior e genericamente, na legislação de ordenamento, uso e ocupação do solo: artigos 81, 86-VII e 87 da Lei nº 8.167/12).

Outro aspecto a salientar é o fato do PDDU ter estabelecido cinco categorias de Zeis (I a V), gerando a expectativa de que a futura disciplina de uso e ocupação do solo traria parâmetros urbanísticos diferenciados para cada uma delas, o que, efetivamente, não ocorreu.

Todavia, há de se ressaltar que o Plano Diretor, em seu art. 91, antevendo a impossibilidade de regularização imediata de todas as Zeis, previu a necessidade de se estabelecer parâmetros gerais de uso e ocupação do solo, até que houvesse a edição de regras específicas:

“Art. 91. O Executivo Municipal definirá a classificação e os critérios básicos de urbanização e uso do solo para as Zonas Especiais de Interesse Social, Zeis, os quais serão aplicados até que sejam aprovados os Planos de Regularização específicos para cada Zeis”.

As Disposições Transitórias da Lei nº. 7.400/2008 denotam a intenção de flexibilizar o rol de atividades permitidas nas Zeis, ao estabelecer que:

“Art. 338. Até a entrada em vigor da nova Legislação de Ordenamento do Uso e da Ocupação do Solo do Município, permanece em vigor a Lei nº 3.377, de 23 de julho de 1984, e suas modificações posteriores, combinada com as disposições constantes desta Lei que entram em vigor imediatamente, em especial as disposições do Título VIII, que tratam do ordenamento territorial (...)

XI - nas Zonas Especiais de Interesse Social, Zeis, ficam estabelecidos os mesmos usos e restrições de ocupação previstas para as Áreas de Proteção Sócio Ecológica, de acordo com as disposições da Lei nº 3.592/85, e mais os usos do grupo CS-1, conforme a tabela IV.3 da Lei n.º 3.377/84 e suas modificações posteriores (...)”.

Posteriormente, a Lei 8.167/12, que foi parcialmente revogada, em seu art. 89, estabeleceu que até a regulamentação específica de cada uma das áreas enquadradas como Zeis, delimitadas na Planta nº 01 do Anexo 8, deveriam ser aplicadas as restrições de uso e ocupação do solo estabelecidas na Tabela IV.2 do seu Anexo 4, para as Zeis em geral.

Ainda, de acordo com a Lei 8.379/12, integralmente revogada, os usos permitidos e os respectivos índices de uso e ocupação do solo, foram também atribuídos para a Zeis em geral, conforme as Tabelas IV.1 e IV.2 do Anexo 4 da referida lei, a seguir reproduzidos:

TABELA IV.1 - RESTRIÇÕES DE USO E DE OCUPAÇÃO DO SOLO APLICÁVEIS ÀS ZONAS DE USO

ZONAS DE OCUPAÇÃO	LOCALIZAÇÃO	USOS PERMITIDOS	RESTRIÇÕES DE OCUPAÇÃO										
			CAB		CAM		IP	IO	LOTE MÍNIMO	TESTADA MÍNIMA	RECUO MÍNIMO		
			RESIDEN CIAL	NÃO RESIDEN CIAL	RESIDEN CIAL	NÃO RESIDEN CIAL					FRONTAL(1)	LATERAIS(2)	FUNDO
ZEIS		R; M; CA-1 (até abrangência nível II); CV-(1,2,3) (até abrangência nível II); S-(1, 2A, 2B, 2C, 3, 4A, 6, 7, 8, 9, 1,11A,12 e 14) (até abrangência nível III); IN; ID-1(até abrangência nível II)	1,50	1,00	-	-	-	0,80	até 125,00	5,00	2,00	-	1,50
ZEM	Será objeto de estudo específico junto ao órgão competente												

OBSERVAÇÕES

(1) O recuo mínimo de frente deverá atender às exigências contidas no Artigo 47 desta Lei.

(2) O recuo mínimo lateral, exigido a partir do segundo pavimento, deverá atender às exigências contidas no Artigo 47 desta Lei.

(3) A área do pavimento térreo será resultante, no máximo, da aplicação de recuos frontal e de fundo previstos nesta tabela e os demais pavimentos terão área máxima equivalente a 70% da ocupação permitida para o pavimento térreo.

(4) Em qualquer das zonas de concentração de usos industriais deverão ser obedecidos recuos mínimos laterais, conforme as seguintes disposições:

a) 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) em ambas as laterais para lotes até 16m de testada.

b) 2,00m (dois metros) de ambas as laterais para lotes com testada superior 16m.

TABELA IV.2 – RESTRIÇÕES DE USO E OCUPAÇÃO APLICÁVEIS ÀS ZONAS ESPECIAIS DE INTERESSE SOCIAL – ZEIS

USOS PERMITIDOS	ÁREA DO LOTE m²	ÍNDICE DE OCUPAÇÃO (IO)	Nº MÁXIMO DE PAVIMENTOS	RECUOS	
				Frontal (m)	Lateral (m)
Residencial	Maior que 125 m²	0,60	3	(1)	(1)
	Entre 64 e 125 m²	-	3	1,50 (2)	1,50
	Menor que 64 m²	-	3	1,50 (2)	-
R-(1 e 3); M; CA-1 (até abrangência nível II); CV-(1,2,3) (até abrangência nível II); S-(1, 2A, 2B, 2C, 3, 4A, 6, 7, 8, 9, 1,11A,12 e 14) (até abrangência nível III); IN; ID-1(até abrangência nível II)	Maior que 125 m²	0,60	3	(1)	(1)
	Entre 64 e 125 m²	-	3	1,50 (2)	1,50
	Menor que 64 m²	-	3	1,50 (2)	-

(1) – Deverá atender aos Recuos previstos na Tabela IV.1 – Restrições de Uso e Ocupação Aplicáveis às Zonas, integrante do Anexo 4, desta Lei, estabelecidos para a Zona de Uso onde o terreno esteja inserido;

(2) – Não será exigido recuo frontal em casos de acesso exclusivamente por Via de Pedestre.

(3) Os lotes lindeiros a vias de circulação de veículos com área superior a 125,00m² poderão adotar os parâmetros urbanísticos da Zona contígua à ZEIS em que se situam

Figura 47 – Parâmetros de uso e ocupação do solo das Zeis. Fonte: Lei 8.379/12.

Apesar da regulamentação ter sido revogada, percebe-se que houve um esforço em realizá-la. Aplicam-se para as Zeis, atualmente, os coeficientes de aproveitamento básico já apresentados no item 3 deste relatório. Cabe aqui questionar se os índices em vigor – CAB 1,5 para uso residencial e CAB 1,0 para uso não residencial – não seriam baixos demais para o tratamento da questão habitacional e das demais políticas públicas, visto que seriam estes utilizados para reassentamento de famílias em Zeis atualmente ocupadas e também para a construção de equipamentos sociais como escolas, postos de saúde, etc. Verifica-se

que não há coeficiente de aproveitamento máximo (CAM) proposto para as Zeis e que seria desejável incentivar a construção de HIS e de outros usos nas Zeis, e não restringi-la.

Desse modo, o reconhecimento do papel das Zeis como de fato, uma categoria de zona da lei de zoneamento e como instrumento de consecução dos objetivos da Política Urbana, demanda aperfeiçoamento na revisão da legislação, principalmente, para que sejam alcançados os objetivos específicos de cada tipo, sem perder de vista o objetivo geral de estancar a perda de terrenos para outros usos, estimular o uso habitacional de interesse social e intensificar a promoção imobiliária para população de baixa renda em áreas melhor localizadas do ponto de vista do acesso às oportunidades.

A experiência da Cidade de São Paulo, através das Leis 13.340/02 e 16.050/14, demonstra que é perfeitamente possível e sem conflito, estabelecer diretrizes de caráter geral e diretrizes específicas de acordo com as categorias de Zeis.

Por outro lado, apesar da importância de se utilizar o instrumento Zeis para direcionar os investimentos públicos e privados na regularização de áreas já ocupadas, é necessário otimizá-lo na regulamentação e investimento em vazios urbanos, com potencial para a implantação de HIS, como medida preventiva à produção irregular da cidade. Todavia, a delimitação prévia de vazios urbanos como Zeis pode acarretar na possibilidade de invasões dessas áreas, por movimentos sociais de moradia, além de afetar diretamente o valor do imóvel em decorrência da restrição de uso que recai sobre o mesmo.

Além disso, merece ser levada em consideração, a importância de permanência da área na categoria de Zeis, após a execução dos planos, para evitar o eventual desvirtuamento pelo mercado imobiliário.

Na busca de maior simplicidade, cabe verificar a conveniência de rever a tipologia das Zeis em Salvador, considerando que, a rigor, podem ser agrupadas em tipologias básicas, como, por exemplo, a Zeis de áreas ocupadas e a Zeis de áreas vazias. Avalia-se que pouco se acrescentou haver tantas categorias distintas no momento de regulamentar e definir procedimentos no tratamento de cada uma delas.

Se for mantida a atual tipologia, recomenda-se rever a categoria Zeis III, para contemplar, exclusivamente, **terrenos e glebas vazias**, considerando que a ação nessas áreas visa a produção de HIS. Existe uma diferença no tratamento das Zeis em terrenos não edificadas ou subutilizados, das edificações desocupadas ou em ruínas. A ação nessas áreas visa a produção de novas HIS. Convém também não restringir a categoria exclusivamente a terrenos “localizados em áreas dotadas de infraestrutura”, pois podem haver áreas adequadas à ocupação pelo uso residencial que ainda não estejam nessas condições. Além disso, as áreas vazias já dotadas de infraestrutura podem não ser suficientes ao atendimento da demanda habitacional e restringir a construção de novas HIS nestes locais poderá inviabilizar a execução do Plano Municipal de Habitação. Os cenários tendenciais e induzidos, nas etapas que serão desenvolvidas a seguir, tratarão dessa quantificação para que seja estimada a área necessária para produção de habitação no município, não apenas para a faixa de renda à qual se destina a HIS, mas também para as demais.

Consequentemente, os **imóveis subutilizados** e as **edificações desocupadas ou em ruínas** poderão vir a constituir uma nova categoria de Zeis, ou dependendo das regras aplicáveis, integrar, por similaridade, a categoria Zeis II, que corresponde à edificação ou conjunto de edificações deterioradas, ocupadas predominantemente sob a forma de cortiços ou habitações coletivas, localizados em regiões com infraestrutura urbana consolidada, nos quais haja o interesse público em promover a regularização edilícia, **sua reutilização** e a regularização da propriedade das unidades imobiliárias, destinando-as à Habitação de Interesse Social. As categorias Zeis IV e V referem-se a situações bastante particulares, como áreas de preservação ambiental, áreas de valor cultural e de população remanescente de quilombos e comunidades tradicionais vinculadas à pesca e mariscagem. E como tal, devem considerar os regimes específicos previstos em legislação para estas áreas, subordinando os parâmetros adotados para Zeis.

Por oportuno, caberá também investigar os motivos que levaram à exclusão de perímetros de Zeis por ocasião da edição da Lei 8.167/12, que originalmente constavam do Mapa 03 do Anexo 03 da Lei 7.400/08, a fim de que, se evidenciado o real interesse do mercado

imobiliário nessas áreas, procurar garantir a permanência da população de baixa renda na revisão da legislação, através da destinação obrigatória de percentuais mínimos de área construída destinada à habitação de interesse social, em novos empreendimentos que vierem a ser licenciados nesses locais para usos diversos.

6. IDENTIFICAÇÃO DOS CONFLITOS ENTRE AS DIVERSAS LEIS DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO E DAS COMPLEXIDADES E IMPRECISÕES QUE COMPROMETEM A APLICAÇÃO DOS SEUS PARÂMETROS

6.1 CONSIDERAÇÕES INICIAIS

Esta análise da Legislação de Ordenamento do Uso e Ocupação do Solo (LOUOS) vigente no Município de Salvador, tem por escopo destacar os seus principais aspectos, com o objetivo de apontar algumas complexidades e imprecisões, que comprometem a sua aplicabilidade e eficiência, direcionando a sua futura revisão, que se fará necessária em função da vigência de um novo Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano.

A LOUOS vigente, também chamada de lei do zoneamento, que contém o conjunto de regras de parcelamento, uso e ocupação do solo, deverá, prioritariamente, se adequar às estratégias de organização e desenvolvimento da cidade que serão definidas no projeto do PDDU. É também a oportunidade de superar alguns problemas enfrentados no momento atual e de facilitar a compreensão da lei, trazendo maior segurança aos proprietários, empreendedores, moradores e ao próprio Poder Público na sua aplicação.

O Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano de 2008, (Lei 7.400/08 - art. 164), estabeleceu os seguintes objetivos a serem alcançados através do instrumento do zoneamento:

I - designar áreas para a imposição, pela legislação de uso e ocupação do solo, de normas, critérios e parâmetros para o uso e ocupação do solo, que assegurem a implementação das diretrizes da organização territorial fixadas no macrozoneamento, guardadas as suas especificidades;

II - assegurar a predominância do uso residencial e a miscigenação dos usos compatíveis, nas áreas residenciais, com vistas a reduzir os deslocamentos, racionalizando os custos de produção da cidade e salvaguardando a qualidade ambiental urbana para o exercício do uso predominante;

III - assegurar a manutenção das densidades de ocupação e das tipologias habitacionais, bem como minimizar a miscigenação de usos, em áreas específicas;

IV - assegurar a atualização constante das normas de ordenamento do uso e ocupação do solo, incorporando as diretrizes e parâmetros resultantes de planos urbanísticos aprovados para áreas específicas;

V - reconhecer a cidade informal e promover a inclusão sócio-espacial da sua população;

VI - consolidar a policentralidade e multifuncionalidade urbana, estimular e privilegiar a descentralização e a localização de atividades econômicas em áreas especializadas, favorecendo as economias de aglomeração na implantação de usos não-residenciais;

VII - conciliar a fluidez requerida pelos corredores viários de transportes, com a oferta de vantagens locacionais para o exercício de atividades econômicas nos terrenos lindeiros aos referidos corredores;

VIII - oferecer vantagens locacionais nas áreas que apresentem condições para o adensamento, associadas, ou não, a potencialidades para o desenvolvimento de atividades econômicas;

IX - assegurar a conservação e uso sustentável das áreas integrantes do Sistema de Áreas de Valor Ambiental e Cultural, Savam;

X - assegurar a destinação de áreas para o exercício de atividades incômodas ou perigosas necessárias à economia urbana;

XI - assegurar a destinação de áreas reservadas a grandes equipamentos de natureza institucional.

Todavia, pouco se avançou na consecução desses objetivos do PDDU, tendo em vista que a legislação de ordenamento do uso e ocupação do solo superveniente, Lei nº 8.167/12, foi alvo de Ação Direta de Inconstitucionalidade (ADIN), de nº 0303489-40.2012.8.05.000, proposta pelo Ministério Público da Bahia, sob a alegação de que a nova lei apresentava

vícios de inconstitucionalidade, especialmente em razão da ausência de participação popular no seu processo de elaboração.

Durante determinado período diversos artigos da Lei nº 8.167/12 estiveram suspensos, bem como de duas novas leis, nº 8.378/12, que alterava o PDDU e dava incentivo à construção de hotéis e nº 8.379/12, que dispunha sobre o uso e ocupação do solo, além de revogar a Lei nº 8.167/12, que também foram incluídas da ADIN pelo MP-BA.

Com a decisão que julgou procedente a ADIN para declarar a inconstitucionalidade total das Leis nº 8.378/12 e nº 8.379/12, e parcial da Lei nº 8.167/12, restaram vigentes os artigos da Lei nº 8.167/12 que não foram atingidos pela ADIN, bem como alguns dispositivos da anterior legislação de ordenamento, uso e ocupação do solo de 1.984, Lei nº 3.377/84, que não são incompatíveis com a Lei nº 8.167/12, que suprem as lacunas deixadas pelas revogações, e mais o PDDU/08, o que configura um quadro técnico-legal bastante complexo e confuso.

Assim, a atual legislação urbanística que rege o ordenamento territorial do Município do Salvador se sustenta no seguinte tripé:

- a) **PDDU - Lei nº 7.400/08:** do qual prevalece a divisão territorial do Município de Salvador em zonas e corredores que integram o Zoneamento, com os respectivos coeficientes de aproveitamento básico e máximo, e as áreas integrantes do Sistema de Áreas de Valor Ambiental e Cultural – Savam, com suas peculiaridades, e que se sobrepõem ao Zoneamento do Município;
- b) **Lei nº 3.377/84 - Lei de Ordenamento e Uso e Ocupação do solo anterior ao PDDU/08:** da qual é importada a quase totalidade dos parâmetros de uso e ocupação do solo, dentre os quais, a classificação dos usos, a conformidade em cada zona, o índice de ocupação, o índice de permeabilidade, os recuos mínimos da edificação em relação às divisas do lote, a área mínima do lote e a testada mínima do lote. Também dessa lei se aplicam as exigências de vagas de estacionamento de veículos, em quantidade mínima e variável em função do tipo de cada atividade ou

empreendimento, bem como, os critérios de compatibilidade locacional e procedimentos aplicáveis aos empreendimentos geradores de tráfego. Cabe aqui apontar a complexidade que envolve estabelecer a correspondência prevista nos art. 338 a 341 da Lei nº 7.400/08, entre os perímetros territoriais das zonas do PDDU/08 e os perímetros das antigas zonas da Lei nº 3.377/84, a fim que seja possível identificar os usos permitidos e aplicar os demais parâmetros, como o índice de ocupação, o índice de permeabilidade e os recuos mínimos da edificação em relação as divisas do lote, além das dimensões mínimas de testada e área dos lotes;

- c) **Lei nº 8.167/12 - Lei de Ordenamento de Uso e Ocupação do Solo posterior ao PDDU/08:** com os artigos não afetados pela Ação Direta de Inconstitucionalidade – ADIN e que continuam em vigor, relacionados à natureza do empreendimento e/ou atividade e que independem do zoneamento onde se localizam, dentre os quais, as intervenções nas características do terreno e nos recursos hídricos, os parâmetros de parcelamento do solo aplicáveis aos Empreendimentos de Urbanização e determinadas especificidades aplicáveis aos recuos das edificações.

Essa situação caracterizada pela aplicação fragmentada das leis gerou uma absurda modelagem urbanística, segundo a qual, às zonas de uso criadas no PDDU de 2.008 e que prevalecem para a divisão do território da cidade, aplicam-se, na maioria, as regras e os parâmetros de uso e ocupação do solo, definidos sob as diretrizes de legislação anterior, em 1.984, e para um zoneamento da cidade, diverso do atual.

Portanto, uma análise que tenha por objetivo avaliar os efeitos que o PDDU/08 e a LOUOS decorrente causaram no ordenamento territorial, certamente, apresentará sérias distorções.

6.2 SOBRE O ATUAL ZONEAMENTO

Conceitualmente, o zoneamento se caracteriza pela aplicação de diferenciados parâmetros de parcelamento, uso e ocupação do solo no território do Município. E, a quantidade de

zonas, bem como sua variação na cidade, deve ser resultado da necessidade de diversificar esses parâmetros conforme os diferentes bairros e regiões.

As zonas e corredores que integram o atual **Zoneamento** do Município, foram definidos nos art. 165 a 186 da Lei nº 7.400/08, relacionados no Quadro 01 do Anexo 2 e delimitados no Mapa 02, do Anexo 3 da referida lei, segundo o seguinte agrupamento:

I - Zonas de Usos Residenciais, compreendendo as subcategorias:

- a) Zonas Predominantemente Residenciais, ZPR;
- b) Zonas Exclusivamente Uniresidenciais, ZEU;
- c) Zonas Especiais, as quais subdividem-se em:
 - 1 - Zonas Especiais de Interesse Social, Zeis;
 - 2 - Zonas Sob Regime Urbanístico Especial, ZRE.

II - Zonas de Usos Não-Residenciais, compreendendo as subcategorias:

- a) Centros Municipais, CM;
- b) Subcentros Municipais, SM;
- c) Zonas Industriais, ZIN;
- d) Zonas de Exploração Mineral, ZEM;
- e) Zonas de Uso Especial, ZUE;

III - Corredores de Usos Diversificados, compreendendo as subcategorias:

- a) Corredor Supramunicipal, CDS;
- b) Corredores Municipais, CDM;
- c) Corredores Regionais, CDR;
- d) Corredores Especiais de Orla Marítima, CDO;
- e) Corredor Especial de Ipitanga, CDI;

f) Corredores Locais, CDL.

IV - Zona de Proteção Ambiental, ZPAM

A seguir são apresentados alguns gráficos mostrando como participam no território de Salvador, as tipologias de zonas residencial, não residencial e ambiental, e, cada subcategoria de zona desses macros grupos.

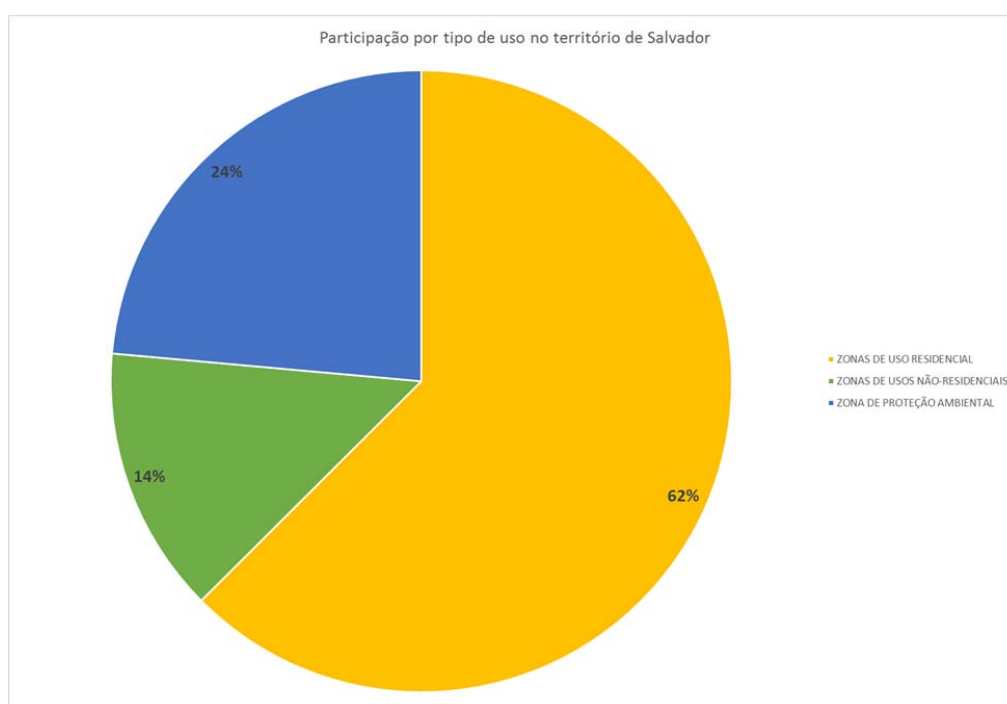


Figura 48 – Distribuição das categorias de zonas de uso residencial, não-residencial e de proteção ambiental no município de Salvador pela Lei 7.400/08. Elaboração: Fipe, 2015.

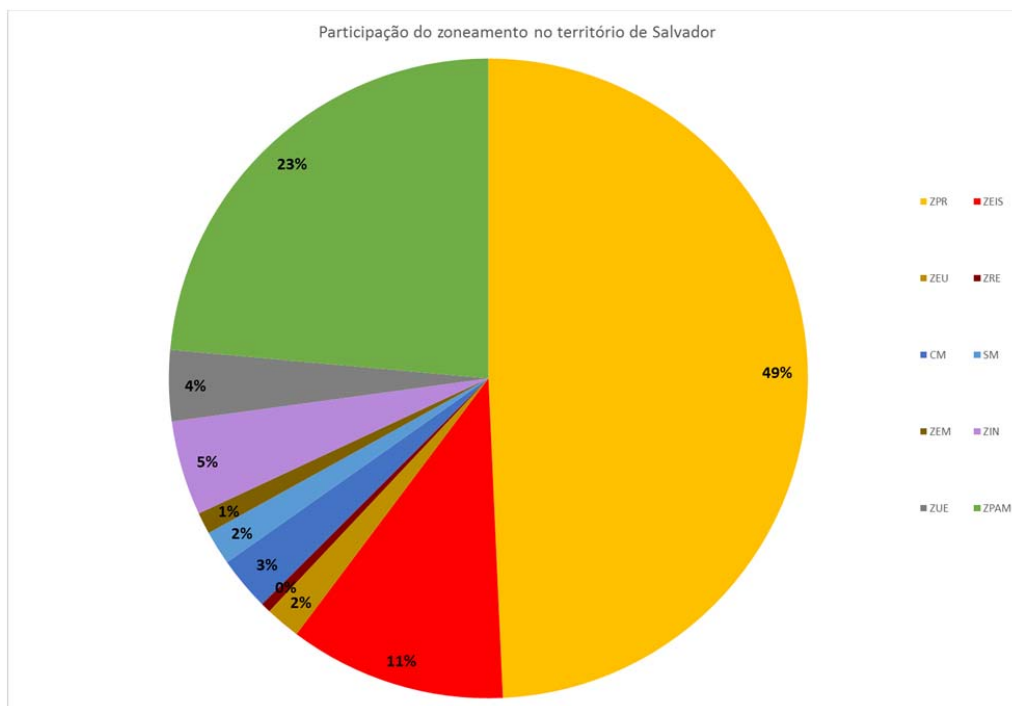


Figura 49 – Distribuição das subcategorias de zona no município de Salvador pela Lei 7.400/08.
Elaboração: Fipe, 2015.

Na estruturação das zonas prevaleceu o critério da predominância do uso residencial em grande parte do Município, além do reconhecimento de núcleos terciários (centros e subcentros) e industriais, de hierarquizados corredores viários com concentração de usos não residenciais, de territórios com características especiais e de territórios de preservação.

Frise-se, positivamente, que o **uso misto** é admitido na maior parte das zonas destinadas preferencialmente aos usos uni e multiresidenciais, embora sem grande estímulo, considerando que a maior parte dos usos admitidos está relacionada às necessidades básicas da população residente.

Ainda, nessas zonas onde o uso residencial é predominante, as chamadas **“Zonas Predominantemente Residenciais – ZPR”**, que correspondem a cerca de 49% do território da cidade, não foi ampliada a permissão de instalação de usos relacionados à geração de empregos em escala municipal, de forma a reduzir os deslocamentos e

racionalizar os custos de produção da cidade, principalmente em áreas carentes e mais periféricas do Município.

Com relação ao grupo de zonas designado como de “**Zonas de Uso não Residenciais**”, a nomenclatura não é a mais adequada. Adotada para abranger o agrupamento das áreas de uso misto e das centralidades, conflita com as diretrizes presentes no próprio Plano Diretor, de reverter a tendência de decréscimo populacional das áreas centrais e de incentivo ao uso residencial, constantes, dentre outros, nos art.172, 174 e 176 da Lei nº 7.400/08.

Observa-se, ainda, que o PDDU não se ateve à conceituação dos diferentes tipos de zona, e, de imediato, partiu para a delimitação dos respectivos perímetros e definição das densidades construtivas, através do estabelecimento de **coeficientes de aproveitamento básico e máximo** de cada um deles, conforme o Quadro 01 do Anexo 2.

O **coeficiente de aproveitamento mínimo** não chegou a ser definido, apesar de conceitualmente presente na mesma lei (art. 248), quando se refere aos imóveis subutilizados, na aplicação dos Instrumentos do Estatuto da Cidade. Considera-se que houve uma omissão no art. 186 da Seção VI do Capítulo III da Lei nº 7.400/08, no qual se definem os coeficientes de aproveitamento básico e máximo.

Além disso, a tipologia das zonas de uso confunde-se com os perímetros.

Os “**Subcentros – SM**” representam um bom exemplo. Se considerada a variação entre o coeficiente de aproveitamento básico e o coeficiente de aproveitamento máximo, é possível a distinção de três tipologias, com diferentes potenciais construtivos:

- a) CAB = 1,50 e CAM = 2,00;
- b) CAB = 1,50 e CAM = 2,50;
- c) CAB = 1,50 e CAM = 3,00.

Entretanto, a catalogação de 12 perímetros (SM-1 a SM-12), pode causar a impressão que se trata de diferentes tipologias.

Cabe também ressaltar, que o instrumento zoneamento não vem desempenhando com eficiência seu papel controlador da distribuição dos usos, considerado que se encontra desassociado de outros critérios que possibilitam ou impedem as atividades urbanas de se instalarem em determinados locais, como os que serão mencionados a seguir.

Tanto na Lei nº 3.377/84 (Tabelas V.8 a V.13 do Anexo 5), como na parte revogada da Lei nº 8.167/12 (Tabelas VI.1 e VI.2 do Anexo 6), foram adotados os chamados “**Critérios de Compatibilidade Locacional**”, que independem do Zoneamento, estão relacionados à natureza do empreendimento, adstritos à localização das atividades e definem se determinada atividade pode ou não ser permitida no imóvel.

E, desse modo, são aplicados, indistintamente, em qualquer região da cidade.

O primeiro deles procura conciliar o ordenamento do uso do solo com a função da via pública, vinculando a permissão da atividade/empreendimento à categoria da via que dá acesso ao imóvel, conforme hierarquia viária, que, no PDDU/08, foi definida no art. 192 da Lei nº 7.400 (expressa, arterial I e II, coletora I e II, marginal e local).

Ocorre, todavia, que a classificação funcional das vias do Município é realizada com base em padrões técnicos desejáveis, que normalmente são características físico-operacionais utilizadas nos projetos de arruamentos (relacionados à largura, quantidade de faixas de rolamento, existência de canteiro central, declividade etc.) e não leva em conta o papel que, de fato, a via desempenha na malha viária existente na cidade.

Assim, é normal constatar a existência de logradouros que pelas características técnicas são enquadrados como vias locais, porém, na prática, se comportando como vias coletoras. A tendência é que esse tipo de via tenha preferência para a ocupação não residencial e a aplicação do critério legal vigente, que coíbe a instalação, pode estar contribuindo para o incremento da informalidade e ilegalidade na cidade.

Neste sentido, deverá ser reduzida a influência da classificação das vias na permissão de instalação de usos não residenciais, a fim de que o Zoneamento se fortaleça como

instrumento de desenvolvimento da cidade e da organização territorial pretendida no macrozoneamento.

O outro critério de compatibilidade locacional, relacionado à incomodidade que determinados usos possam causar em outros existentes no entorno, consiste em exigir um distanciamento mínimo entre eles, como condição ao licenciamento.

Neste caso, trata-se de uma complexa aplicação e combinação de variáveis, que compromete a eficácia da norma, uma vez que requer um controle absoluto e confiável dos usos instalados na cidade, e parte de um falso pressuposto, que os usos existentes são legalizados.

Há também de se admitir a aplicabilidade do “raio reverso”, ou seja, o uso pré-existente é o que gera incômodo por emissão de ruído, emissão atmosférica ou por exigência de segurança. E, neste caso, constitui fator impeditivo ao licenciamento de eventuais estabelecimentos de ensino, saúde, hospedagem ou usos residenciais, que representam o rol das atividades que, a priori, se busca dar proteção contra os referidos incômodos.

Apesar de verificada uma sensível redução das situações sujeitas à aplicação desse critério, na comparação entre as Leis nº 3.377/84 (em vigor) e nº 8.167/12 (Tabela V.1 do Anexo 6, revogada em decorrência da ADIN), a recomendação é no sentido de eliminá-lo na revisão da LOUOS, considerando que, conforme mais adiante será exposto, estão previstos na legislação instrumentos adequados para a mitigação de incômodos ou de impactos ambiental e urbanísticos, como o EIA-RIMA e o EIV-RIVI.

São medidas necessárias para uma melhor aplicação da lei e para a simplificação dos procedimentos relacionados ao exame e aprovação de projetos de empreendimentos, aos pedidos de concessão de licença para o funcionamento de atividades e à ação da fiscalização municipal.

O Zoneamento aparece também desvinculado dos **parâmetros de incomodidade**, que poderiam ser definidos por tipo de zona de uso, adequados em função de suas

peculiaridades e com base em normas técnicas, ao invés de estarem relacionados a cada tipo de atividade.

Nesse aspecto, com o objetivo de estabelecer medidas de controle do uso do solo, a LOUOS de Salvador, estabeleceu critérios para aferir o grau de poluição ambiental relacionada à emissão de ruído, de odores, de resíduos e aos riscos de segurança, em função da natureza do empreendimento ou atividade. Na Lei nº 3.377/84, são determinantes para a classificação das categorias de uso, o que a torna bastante complexa (Tabelas IV.2 a IV.6 do Anexo 6).

Na Lei nº 8.167/12, para cada tipo de atividade que configura o uso e a ocupação do solo, é atribuído um potencial risco de segurança e de poluição ambiental, nas modalidades de ruído, resíduos sólidos, efluentes líquidos e emissões atmosféricas, que pode ser A (alto), M (médio) e B (baixo), de acordo com a Tabela III.2 do Anexo 3, que foi incluída nas partes revogadas em decorrência da ADIN, mas que merece ser considerada para efeito de verificar como o tema evoluiu a partir da LOUOS de 1.984.

A partir do seu enquadramento em um dos níveis A, M ou B será necessário observar um diferenciado procedimento administrativo, por ocasião do pedido de aprovação de projeto de empreendimento ou atividade, conforme o disposto nas Tabelas V.1 a V.5 do Anexo 5, integrante da Lei nº 8.167/12 (revogadas):

- em se tratando de baixo potencial (B), apenas a recomendação para o atendimento de normas acerca do assunto, em quaisquer modalidades;
- para o potencial médio (M), exige-se a apresentação de estudos e planos de ação, para os casos de resíduos sólidos, efluentes líquidos e emissões atmosféricas. Para ruídos e sons, apenas a recomendação do atendimento a limites máximos de decibéis;
- para o potencial de poluição ambiental no nível alto (A), em quaisquer modalidades, foi prevista a elaboração de Estudo de Impacto de Vizinhança, precedida de Análise de Orientação Prévia – AOP, além da apresentação de

estudos e planos de ação adequados a cada modalidade. Ainda, no caso de ruídos e sons, está prevista a necessidade de solicitação de um Alvará de Autorização para a utilização sonora e um projeto de condicionamento acústico.

6.3 SOBRE O PAPEL DO SISTEMA DE ÁREAS DE VALOR AMBIENTAL E CULTURAL (SAVAM)

Além do atendimento aos parâmetros relacionados às zonas de uso e aos que independem do zoneamento, as atividades e os empreendimentos na cidade do Salvador, devem, ainda, observar restrições específicas e procedimentos administrativos diferenciados do geral, se estiverem localizados nas áreas integrantes do **Sistema de Áreas de Valor Ambiental e Cultural (Savam)**, do acervo arquitetônico tombado pelo Iphan e em faixas de domínio dos sistemas de infraestrutura e zonas de proteção do entorno de edificações militares de aeroportos, aeródromos e heliportos.

A importância do **Savam**, criado pela Lei nº 7.400/08 – PDDU, se deve ao fato de nele estarem inseridas todas as áreas do Município de singular qualidade ambiental, para as quais foi prevista a elaboração pelo Município, de planos e programas de gestão, ordenamento e controle especial, com vistas à sua proteção ambiental e cultural, de modo a garantir a perenidade dos recursos e atributos existentes (art. 213 a 247 e Mapa 07 do Anexo 3 da Lei nº 7.400/08 - PDDU).

O **Savam** é composto de:

1. Subsistema de Unidades de Conservação

1.1. Unidades de Proteção Integral

- 1.1.1. Estação Ecológica
- 1.1.2. Reserva Biológica
- 1.1.3. Parque Nacional. Estadual ou Municipal
- 1.1.4. Monumento Natural
- 1.1.5. Refúgio de Vida Silvestre

1.2. Unidades de Uso Sustentável

- 1.2.1. Área de Proteção Ambiental- APA
- 1.2.2. Área de Relevante Interesse Ecológico
- 1.2.3. Floresta Nacional, Estadual ou Municipal
- 1.2.4. Reserva Extrativista
- 1.2.5. Reserva de Fauna
- 1.2.6. Reserva de Desenvolvimento Sustentável
- 1.2.7. Reserva Particular do Patrimônio Natural

2. Subsistema de Áreas de Valor Urbano-Ambiental

2.1. Áreas de Proteção de Recursos Naturais – APRN

2.2. Áreas de Proteção Cultural e Paisagística - APCP

2.3. Áreas de Borda Marítima- ABM

2.3.1. Borda da Baía de Todos os Santos (trechos 1 a 5 do Mapa 07 do Anexo 03 da Lei nº 7.400/08)

2.3.2. Borda Atlântica (trechos 6 a 12 do Mapa 07 do Anexo 03 da Lei 7.400/08)

2.4. Espaços Abertos de Recreação e Lazer - ERL

2.4.1. Parques Urbanos - PU

2.4.2. Espaços Abertos Urbanizados - EAU

2.5. Áreas Arborizadas – AA

O **Savam**, apesar de estruturado como um sistema, sob o ponto de vista do ordenamento territorial, se comporta como um instituto zonal, que se sobrepõe a todas as zonas de uso da cidade, uma espécie de zona especial de preservação ambiental e cultural, destinada a

proteger áreas de reconhecido valor ambiental, cultural, histórico e paisagístico, incluindo ocorrências ambientais isoladas, como remanescentes de vegetação e paisagens naturais.

O papel zonal é mais evidente nas **Áreas de Borda Marítima – ABM**, integrante do Subsistema de Áreas de Valor Ambiental e Cultural e constituída pela **Borda da Baía de Todos os Santos** e pela **Borda Atlântica**, para as quais o próprio PDDU instituiu regulação específica, para o controle do gabarito de altura das edificações (art. 238 e Mapa 08 do Anexo 3 da Lei nº 7.400/08) e para os recuos mínimos de frente, laterais e de fundo (art. 344).

Para o **gabarito de altura** das novas construções na Borda Atlântica, nas primeiras quadras próximas ao mar (não se esclarece o limite territorial), respeitado o limite estabelecido no Mapa 08, se impõe que a altura da edificação não ultrapasse um plano imaginário, que forma ângulo com o plano horizontal, tendo como vértice o limite do passeio da via litorânea com a faixa de praia. O referido ângulo será de 38° para o trecho do Farol da Barra até Amaralina e de 21° para o trecho da Pituba até Itapuã, com exceção do trecho compreendido entre as Ruas Vila Matos e Euclides Matos (inserido no primeiro segmento), no qual o gabarito máximo foi limitado em 12m.

Neste particular, o Plano Diretor carece de mais diretrizes, a fim de que se possa entender claramente, quais as justificativas para os parâmetros adotados na definição do gabarito de altura dos vários trechos da orla marítima.

Só se encontra referência no art. 237-III do PDDU, nas diretrizes fixadas para a Borda Atlântica, onde se esclarece que o controle da altura das edificações nas primeiras quadras próximas ao mar, está limitada pela possibilidade de sombreamento da praia no período das 8:00 (oito) horas até às 16:00 (dezesseis) horas e resguardando a ventilação dos espaços internos.

Está também presente dentre as diretrizes estabelecidas para os vários trechos da Borda da Baía de Todos os Santos, no art. 236 do PDDU, a preservação da paisagem, de forma a assegurar a **visualização de marcos importantes da cidade do Salvador**, como a Colina

do Bonfim, as praias de Boa Viagem, da Penha e da Ribeira, a Ponta de Humaitá, a Colina de Santo Antônio da Barra, os mirantes do Iate Clube e da Ladeira da Barra, o Morro de Clemente Mariani e as fortificações à beira mar.

A princípio, parece que a intenção não foi de preservar as características morfológicas do sítio natural, pois, apesar dos limites impostos serem variados numa escala que varia de 6 a 60 metros, não se observa um escalonamento crescente no sentido da linha de praia até a primeira linha de colina ou maciços topográficos, que define a silhueta da cidade e o limite da Área de Borda Marítima, em especial, na orla do Atlântico. Além disso, já há um comprometimento dessa silhueta em alguns trechos, pelas edificações altas existentes nas primeiras quadras, próximas ao mar.

Cumprir lembrar que, nos termos do que dispõe o art. 240 da Lei nº 7.400/08, já houve a majoração do gabarito em áreas da Borda Marítima, em relação ao anteriormente definido na Lei nº 6.586/2004, incidindo, nesses casos, a cobrança de contrapartida financeira pela permissividade criada, nos termos dos art. 85, 86 e 87 da Lei Orgânica do Município do Salvador.

Relativamente às especificidades impostas aos **recuos das edificações na Área de Borda Marítima do Savam**, o assunto será abordado mais adiante nesta análise e com maior detalhamento, no tópico reservado aos parâmetros de ocupação do solo.

O estabelecimento de limites de gabarito de altura das edificações da orla marítima e de recuos diferenciados constitui um dos principais temas da pauta da revisão do PDDU e deverá ser criteriosamente fundamentado, notadamente, em estudos técnicos de conforto ambiental e sombreamento.

Pesa ainda o fato dessa questão ter sido central, na ação movida pelo Ministério Público da Bahia, acerca da inconstitucionalidade da Lei nº 8.167/12, a qual, nos art. 94, 95 e na Planta nº 02 do Anexo 8 (todos revogados), alterou as disposições anteriormente fixadas no PDDU (Lei nº 7.400/08) para essas áreas.

Merece também serem considerados nos estudos, a vocação natural dessas áreas da orla para o **lazer e o turismo**, e o interesse do ramo imobiliário hoteleiro. Prova disso, é que a **Lei nº 8.378/12**, afetada pela Adin e também revogada na íntegra, alterava o PDDU com a finalidade específica a promoção de **incentivos à implantação de hotéis de turismo**, através, basicamente, da possibilidade de, na Área de Borda Marítima, poderem ultrapassar o gabarito de altura das edificações previsto para essa área, em até 50%, desde que estudos de sombreamento apresentados por ocasião do licenciamento, garantissem a insolação nas faixas de areias próximas, em determinados períodos da manhã e da tarde. Havia também a previsão do Coeficiente de Aproveitamento Máximo estabelecido para a zona, ser ultrapassado em até 50%, desde que fosse utilizado um dos instrumentos de Política Urbana, para a compra do potencial construtivo adicional.

6.4 DO PARCELAMENTO DO SOLO

A disciplina do parcelamento do solo regula a divisão ou redivisão do solo, objetivando o equilíbrio entre as áreas públicas e as áreas privadas e seu adequado aproveitamento urbanístico.

Na legislação atual, com exceção da área e testada mínima do lote, que, em decorrência da Adin, prevalecem as disposições da Lei nº 3.377/84, todos os demais parâmetros estão contidos na LOUOS, mais especificamente, na **Seção VII do Capítulo II do Título VI da Lei 8.167/12**, sob o agrupamento denominado “**Empreendimentos de Urbanização**”, e relacionam-se às seguintes modalidades:

- abertura e modificação de vias
- loteamentos
- amembramento, reloteamento e desmembramento
- remembramento e desdobro de lotes
- urbanização integrada
- reurbanização integrada

De um modo geral, o parcelamento do solo em suas várias modalidades, deve atender aos critérios básicos estabelecidos na **Lei Federal nº 6.766/79**.

São parâmetros de parcelamento do solo, dentre outros, aqueles relativos à área e frente mínimas do lote, à área e frente máximas de lote, à área máxima de quadra, ao comprimento máximo de quadra, ao percentual mínimo total de área do lote ou gleba a ser destinado ao Município, e ao sistema viário, área verde e institucional, à largura e declividade das vias, ao dimensionamento e localização das áreas verdes e institucionais.

Para os loteamentos estão previstos os tipos a seguir discriminados:

- L1 – Loteamento Convencional;
- L2 – Loteamento de Interesse Social

A diferença básica entre eles está nos percentuais mínimos de doação de áreas destinadas ao sistema viário, às áreas verdes e aos usos institucionais, que nos loteamentos do tipo L2 são sempre menores. Além do que, para os loteamentos de interesse social exige-se que pelo menos 70% dos lotes tenham área máxima de 125m² destinados ao uso residencial.

Merece destaque nesta análise, o limite máximo de 450m imposto para o comprimento das quadras, sendo obrigatório, quando ultrapassarem 300m, a divisão a cada 200m ou menos, por vias de circulação de pedestres, com a ressalva de que a regra não é aplicável aos loteamentos para fins industriais e aqueles destinados a lotes-chácara de área superior a 5.000m² (art. 77 da Lei nº 8.167/12).

As grandes quadras ou lotes podem ser fator de redução da qualidade urbana dos bairros, principalmente se tiverem grandes extensões de muros, pouca diversidade de usos e reduzida permeabilidade com o espaço público, considerando que essas características reduzem a interação do pedestre com o uso do solo, trazendo monotonia e insegurança.

Desse modo, a futura LOUOS além de redefinir as dimensões mínimas para área e frente dos lotes para cada zona de uso, poderá também fixar a área máxima dos lotes e da

extensão das quadras, que poderá ser maior em determinadas zonas ou macroáreas, ou para determinados tipos de empreendimentos, de grande porte.

Nas demais disposições, não se evidenciou qualquer aspecto que merecesse um destaque especial nesta análise.

6.5 DA CLASSIFICAÇÃO DE USOS

Os **Anexos 2 e 3, referidos no art. 4º da Lei nº 8.167/12** e que contêm a mais recente classificação dos usos, encontram-se revogados em decorrência da ADIN.

Assim, a classificação das diversas atividades e empreendimentos, públicos e privados, em categorias e subcategorias de uso, deve ser remetida à constante na **Lei nº 3.377/84**, que estabeleceu 6 categorias de uso (art. 15):

- Uso Residencial – R
- Uso Industrial – ID
- Uso Comercial e de Serviços – CS
- Uso Institucional – IN
- Uso Misto – M
- Uso Especial - E

As subcategorias correspondentes a cada uma dessas categorias de uso, que totalizam 158 espécies, foram definidas, dependendo do caso, em função do tipo de atividade, do porte do empreendimento, dos fluxos gerados, da frequência de uso, do nível de especialização, do grau de risco, do grau de poluição, do tipo de efluentes emitidos e de resíduos gerados:

- a) **8 subcategorias do uso residencial:** R-1, R-2, R-3, R-4.1, R-4.2, R-5.1, R-5.2, R-6;
- b) **47 subcategorias do uso industrial:** Id-1.1 a Id-1.5, Id-2.1 a Id-2.5, Id-3.1 a Id-3.5, Id-4.1 a Id-4.5, Id-5.1 a Id-5.5, Id-6.1 a Id-6.5, Id-7.1 a Id-7.5, Id-8.1 a Id-8.5, Id-9.1 a Id-9.5, Id-10, Id-11;

- c) **40 subcategorias do uso comercial e de serviços:** CS-1.1 a CS-1.4, CS-2.1, CS-2.2, CS-3.1 a CS-3.4, CS-4.1, CS-4.2, CS-5.1, CS-5.2, CS-6.1 a CS-6.4, CS-7.1, CS-7.2, CS-8, CS-9.1, CS-9.2, CS-10, CS-11, CS-12, CS-13.1 a CS-13.4, CS-14.1, CS-14.2, CS-15, CS-16, CS-17, CS-18.1, CS-18.2, CS-19.1 a CS-19.3;
- d) **20 subcategorias do uso institucional:** In-1, In-2.1, In-2.2, In-3.1, In-3.2, In-4, In-5, In-6.1, In-6.2, In-7, In-8, In-9, In-10.1, In-10.2, In-11, In-12.1 a In-12.3, In-13, In-14;
- e) **2 categorias de uso misto:** M-1 e M-2;
- f) **41 subcategorias de uso especial:** E-1, E-2.1, E-2.2, E-3, E-4.1 a E-4.5, E-4.6, E-4.7, E-5.1, E-5.2, E-6.1 a E-6.6, E-7.1, E-7.2, E-8.1, E-8.2 a E-8.7, E-9.1 a E-9.9, E-10, E-11, E-12 e E-13.

As atividades são ainda passíveis de serem reenquadradas em novo grupo, quando o porte do empreendimento superar em área, os valores discriminados nas **Tabelas IV.7, IV.8 e IV.9 do Anexo 4 da Lei nº 3.377/84**.

A partir dessa classificação, para que se tenha a informação de quais usos são permitidos em cada uma das zonas criadas pela Lei nº 7.400/08, é necessário, conforme previsto nos art. 338 a 340 dessa lei, realizar uma correspondência entre elas e as zonas de uso da Lei nº 3.377/84, com vistas à aplicação das Tabelas VII.1 a VII.4 do Anexo 7 dessa última lei.

Essa regra de correspondência somente não se aplica aos Corredores da Orla Marítima – CDO, com relação aos usos permitidos, considerando que o próprio PDDU, em seu art. 339, relacionou os usos constantes do Anexo 4 da Lei nº 3.377/84, admitidos para cada trecho. Todavia, se mantém a necessidade de buscar na legislação de 1.984, os índices de ocupação e de permeabilidade, bem como, as dimensões mínimas para o lote, através de correspondência.

Embora a **Lei nº 8.167/12** esteja revogada na parte em que traz a classificação dos usos, cumpre ressaltar nesta avaliação, que não foi ainda capaz de reduzir a complexidade na classificação das categorias de uso.

Pelo contrário, tornou a classificação ainda mais complicada.

O uso CS foi desmembrado em comércio atacadista (CA), comércio varejista (CV) e serviços (S).

Vieram outras subcategorias de uso - R1, R2, R3, CA1, CA2, CV1, CV2, CV3, S1, S2, S3, S5, S6, S7, S8, S9, S10, S11, S12, S13, S14, IN, E1, E2, E3, E4, E5, E6, E7, M1, M2, ID1, ID2, ID3 e ID4 -, sendo que algumas foram ainda subdivididas em grupos, identificados por letras: S2-A, S2-B, S2-C, S4-A, S4-B, S7-A, S7-B, S11-A, S11-B.

Neste particular, a LOUOS carece de diretrizes a fim de que se possa entender os critérios de determinadas subcategorias, designadas por números (1, 2, 3, 4, 5, etc) e da subdivisão em grupos (A, B e C).

Todas, no entanto, com exceção do uso residencial, ainda agregam à classificação, os chamados “níveis de abrangência”, designados por algarismos romanos de I a V, variáveis para cada tipo de atividade, em função da área de influência do uso e ao porte do empreendimento, podendo ser:

- **de vizinhança (I);**
- **local (II);**
- **que ultrapassa o nível local (III);**
- **municipal (IV);**
- **metropolitana (V).**

Além disso, conforme já mencionado na análise do zoneamento, para aferir o **grau de potencial de poluição ambiental** por ruído, resíduos sólidos, efluentes líquidos, emissões atmosféricas e risco de segurança, e, em decorrência estabelecer exigências adicionais para a permissão e licenciamento, a cada atividade foi atribuída, uma letra correspondente à intensidade, sendo **A (alto), M (médio) ou B (baixo)**.

Assim, como exemplo, a classificação da atividade ou empreendimento sob o código CA-2-IV-A, se traduz como “comércio atacadista de subcategoria 2, com nível de abrangência

municipal (área construída na faixa compreendida entre 5.001 m² e 15.000 m²), que apresenta alto grau de potencial de poluição ambiental e risco de segurança”.

Diante desse quadro, é imperioso, na futura LOUOS, simplificar a classificação dos usos, abandonando a demasia de detalhes que não implicam na melhoria do espaço urbano e do controle do uso e ocupação do solo, sem perder de vista dois importantes fundamentos: a compatibilidade das atividades urbanas entre si e com o meio físico, e a convivência harmoniosa dos usos residenciais e não residenciais.

6.6 DOS PARÂMETROS DE OCUPAÇÃO DO SOLO

Na Lei nº 8.167/12 (art. 25), diz-se que **índice de ocupação, coeficiente de aproveitamento básico e máximo, recuos e gabarito**, são restrições relativas aos empreendimentos de edificação, que **independem da zona em que se localizam**, o que é contraditório, quando se constata, conforme Tabelas dos Anexos 4, que os referidos índices variam conforme a zona de uso, definindo o padrão edificado (horizontal ou vertical) pretendido para cada uma dessas zonas.

Cabe aqui um parêntese para comentar que o mesmo apontamento vale para os chamados **“Empreendimentos de Urbanização”**, que incluem, dentre outras, as várias modalidades de parcelamento do solo e que também foram enquadrados no grupo sujeito aos critérios e restrições relacionados à natureza do empreendimento e/ou atividade e que independem da zona de uso onde se localizam.

Neste caso, o contraditório se evidencia nas disposições dos art. 78-I e 84-I da Lei nº 8.167/12, segundo as quais os lotes resultantes do parcelamento pretendido, **devem atender ao dimensionamento mínimo de frente e área, conforme o estabelecido para a zona de uso em que se situe**.

Fica caracterizado, desse modo, o quanto é confusa e complexa a organização desses documentos.

Retomando a análise dos parâmetros de ocupação do solo, conforme já mencionado neste relatório, os **coeficientes de aproveitamento, básico (CAB) e máximo (CAM)**, e os limites de **gabarito de altura das edificações**, atualmente, correspondem aos estabelecidos na Lei nº 7.400/08 – PDDU.

Quanto ao **coeficiente de aproveitamento**, a legislação atual apesar de disciplinar as áreas da edificação que não serão computadas no cálculo do CA (art. 44 da Leis nº 8.167/12), carece do estabelecimento de um limite para essas áreas não computáveis.

Além do que, caso o PDDU promova algum tipo de incentivo através do coeficiente de aproveitamento, na LOUOS se fará necessária uma **diferenciação entre as áreas não computáveis padrão, daquelas que serão resultado de incentivos urbanísticos**. Assim, caso se defina que a área não computável deve ser, no máximo, equivalente à área computável do projeto, deverá se admitir que as áreas não computáveis incentivadas superem esse limite.

Também deverá ser estabelecido o **limite razoável para as áreas das varandas** das unidades imobiliárias não serem computadas para o cálculo do coeficiente de aproveitamento. Na Lei nº 8.167/12 (art. 44-V), em vigor, terraços e varandas não entram no cálculo do CA, desde que não ultrapassem 20% (vinte por cento) da área útil da unidade imobiliária. Todavia, por ocasião da edição da Lei nº 8.379/12, atualmente revogada, o referido limite foi majorado para 30%. Cabe também uma melhor definição, no caso desse limite ser ultrapassado, se a varanda será integralmente computada no cálculo do coeficiente de aproveitamento ou se somente o acréscimo de área.

Para o **gabarito de altura**, a LOUOS vigente dedica uma Subseção específica (VI da Seção V do Capítulo II do Título VI da Lei nº 8.167/12 – art. 50 e 51), apenas para elucidar a forma de apurar a altura total da edificação, notadamente, com relação ao pavimento de cobertura, nos terrenos em aclave e declive, e nos terrenos com frente para mais de um logradouro público.

Neste aspecto, como a cota de implantação admitida para o pavimento térreo é usada como referência para se admitir uma variação máxima de 1,50m, para cima ou para baixo, nos terrenos em aclave ou declive, respectivamente, nota-se que a legislação é omissa por não esclarecer qual é a cota admitida para o térreo, em condições normais.

Além disso, como é usual se permitir que o pavimento térreo esteja situado, no máximo, a 1,00m acima ou abaixo da cota média verificada entre os pontos extremos da testada (quando não há variação superior a 2,00m), merece ser reavaliada a tolerância de apenas mais 0,50m para a **definição do pavimento térreo nos terrenos com desníveis acentuados**, situação que deve ser muito comum em Salvador, em face da sua peculiar topografia.

Para os demais parâmetros, como o **índice de ocupação (Io)**, o **índice de permeabilidade (Ip)** e os **recuos mínimos de frente, de fundo e laterais**, prevalecem as disposições da LOUOS anterior ao PDDU/08, fixadas nas Tabelas VII.1 a VII.4 do Anexo 7 da Lei nº 3.377/84.

Para a aplicação de qualquer parâmetro de ocupação do solo atualmente, é válida a mesma ressalva feita para os usos permitidos em cada zona de uso: é necessário, preliminarmente, estabelecer uma correspondência entre as zonas de uso da Lei nº 3.377/84 e as zonas de uso da Lei nº 7.400/08, que valem para efeito do atual ordenamento territorial.

No tocante ao **índice de ocupação (Io)** observa-se nas mais recentes Lei nº 8.167/12 e nº 8.379/12, a adoção de taxas compreendidas no intervalo de 0,50 (na maioria das zonas predominantemente residenciais) a 0,80 (nas Zeis), com variações no intervalo de 10%, corrigindo a situação anteriormente verificada na Lei nº 3.377/84, onde dentro de uma mesma zona, o uso multiresidencial se limitava ao índice de ocupação de 0,45, enquanto que para os demais usos permitidos esse índice era 0,50, ou seja, com a insignificante diferença de 5%.

Ainda, em se tratando da **Lei nº 3.377/84**, e, em especial, em relação aos usos permitidos nos perímetros localizados nas antigas Zonas de Concentração de Usos Comerciais e de

Serviços (ZT), verifica-se uma enorme complexidade no cálculo do índice de ocupação (Io), que deve se basear nas disposições contidas no item 5.1.4.2.1 do Anexo 5 da referida lei, e que, em síntese, resultam em um **escalonamento das ocupações**, com a possibilidade do térreo e do pavimento imediatamente superior, ocuparem toda área do terreno resultante da aplicação dos recuos, e os pavimentos seguintes com cerca de 70 % do térreo.

Ainda, ao se tratar do escalonamento determinado por índices de ocupação diferentes no mesmo terreno, merece ser reavaliada, sob o ponto de vista urbanístico, notadamente do desenho urbano, a possibilidade das **garagens**, quando não implantadas em pavimento de subsolo, não serem computadas para o cálculo do índice de ocupação, desde que respeitados os recuos frontais, de fundo e laterais zonais, nas zonas de usos residenciais, e, os recuos frontais e de fundo zonais, nas chamadas zonas de uso não residenciais, conforme o disposto no inciso VII do art. 43 da Lei nº 8.167/12.

Isso significa que o índice de ocupação (Io) previsto para a zona de uso é aplicado somente para a torre, já que o embasamento constituído pelos pavimentos de garagem se beneficiam de uma ocupação do terreno bem maior.

Outro aspecto que deve ser trazido à discussão em relação às garagens, é a não exigência do recuo de frente zonal, quando implantadas em pavimento em subsolo, e neste caso, em qualquer zona de uso. Cabe verificar como o Município do Salvador trata as eventuais desapropriações para a implantação de melhoramentos viários, considerando que sob áreas públicas poderão estar localizadas áreas privadas, utilizadas para as garagens, caso a área em superfície destinada ao recuo mínimo de frente obrigatório, tenha sido incorporada ao espaço do logradouro público.

As exigências relativas ao **índice de permeabilidade (Ip)** são as da **Lei nº 3.377/84**, que define para cada zona e uso permitido, a **Ip mínima**, ou seja, a área mínima do terreno que não deve ser pavimentada para drenagem da água da chuva.

Dependendo da zona e do uso, os índices de permeabilidade mínima variam bastante: 0,10, 0,15, 0,20, 0,25, 0,30, 0,40 e 0,70.

Relativamente aos **recuos da edificação**, aplica-se atualmente a combinação de disposições da legislação anterior ao PDDU e da atual.

Como regra geral, devem ser observados os **recuos mínimos de frente, laterais e de fundo** estabelecidos na **Lei nº 3.377/84** para a zona em que se situa o imóvel.

Além de variarem de zona para zona, há também diferenciação dependendo do tipo de atividade.

O **reco mínimo de frente**, na maioria das situações, corresponde a 4m (quatro metros).

Os **recuos mínimos laterais**, geralmente, são de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros).

Quanto aos **recuos mínimos de fundo**, variam bastante, no intervalo de 2m (dois metros) a 5m (cinco metros).

Simultaneamente aos mínimos exigidos para a zona de uso, prevalecem as disposições dos **art. 46 a 49 da Lei nº 8.167/12**, que não foram revogadas e que estabelecem o seguinte:

- **reco frontal progressivo** para as edificações com altura superior a 12,00m;
- **dispensa de ambos recuos laterais**, em lotes com testada inferior a 10,00m;
- **dispensa em uma das laterais**, quando em lotes com testada entre 10,00m e 12,00m;
- necessidade de dobrar o reco quando exigido, se a edificação encostar em uma das divisas laterais do terreno.

Combinadas as restrições, pode-se concluir que, à primeira vista, no tocante aos afastamentos mínimos que devem ser respeitados em relação às divisas do lote, os critérios presentes na atual legislação mostram-se adequados:

- a) para **edificações com até 12,00m de altura o reco frontal** é o estabelecido para a zona de uso onde se situam, cabendo, todavia, avaliar a necessidade de ser adotada uma grande diversidade, conforme a verificada na Lei nº 3.377/84 (2,00m, 2,50m,

4,00m, 5,00m, 7,50m, 15,00m e 20,00m) e na Lei nº 8.167/12 (1,50m, 2,00m, 4,00m, 5,00m, 6,00m e 7,50m);

- b) para o **reco frontal dos empreendimentos com mais de 12,00m de altura** adota-se uma progressividade em função da altura da edificação, respeitado o recuo mínimo zonal, com a aplicação da seguinte fórmula:

$$RFP = 1,5 + 0,4 [(H - 12,00):3,00]$$

Onde:

RFP = recuo frontal progressivo;

H = altura da edificação em metros;

- c) **recuos laterais em terrenos com testada medindo até 12,00m** menos restritivos, de tal forma que, não são exigidos em lotes com testada inferior a 10,00m, e, em lotes com testada superior a 10,00m e inferior a 12,00m, o recuo é exigido somente em relação a uma divisa lateral;
- d) **recuos laterais em terrenos com testada superior a 12,00m** são os estabelecidos para a zona de uso, cabendo, todavia avaliar a necessidade de ser adotada uma grande diversidade, como a verificada na Lei nº 3.377/84 (1,50m, 2,00m, 3,00m e 4,00m) e nas Leis nº 8.167/12 e nº 8.379/12 (1,50m, 2,00m e 3,00m) e, ainda, a regra que permite encostar em uma das divisas do terreno, desde que dobrado o valor do recuo;
- e) **reco de fundo** é o estabelecido para a zona de uso, cabendo, todavia avaliar a necessidade de ser adotada uma grande diversidade, conforme a verificada na Lei nº 3.377/84 (2,00m, 2,50m, 3,00m, 4,00m e 5,00m) e nas Leis nº 8.167/12 e nº 8.379/12 (1,50m, 2,00m, 2,50m e 3,00m).

Ainda, na revisão da legislação, em especial do PDDU, os **recuos impostos às edificações na Área de Borda Marítima, integrante do Savam**, merecem ser analisados de forma mais aprofundada e fundamentada em estudos técnicos de insolação e aeração, tendo em vista que, além de restrições de gabarito de altura, foram previstas várias especificidades para os afastamentos na orla.

De acordo com o **art. 345 do PDDU**, para as edificações localizadas nos **trechos 01 a 03** da Área de Borda Marítima, que corresponde à quase totalidade da orla da Baía de Todos os Santos, conforme o Mapa 08 do Anexo 3 da Lei nº 7.400/08, os recuos frontal, laterais e de fundo são aqueles estabelecidos na Tabela VII.1 do Anexo 7 da Lei 3.377/84, para a zona em que se situam.

A mesma regra se aplica aos **empreendimentos com até 12,00m de altura**, nos demais **trechos (04 a 12)**, respeitado o recuo frontal mínimo de 5m (cinco metros), conforme o disposto no art. 96 da Lei nº 8.167/12.

Os recuos frontal, laterais e de fundo das **edificações com mais de 12,00m de altura**, localizadas nos **trechos 04 a 12** da Área de Borda Marítima (orla do Atlântico) são progressivos e calculados em função do gabarito de altura máximo da edificação, na forma do disposto no **art. 344 do PDDU**:

I - observado o mínimo de 5,00 m (cinco metros), o **recuo frontal** é resultante da aplicação da fórmula:

$$RFP = 5,00 \text{ m} + 0,60 \text{ m} \times [(N - 6,00 \text{ m}) \div 3,00 \text{ m}],$$

em que:

- a) RFP - é o recuo frontal progressivo, definido em metros;
- b) N - é o gabarito de altura máximo da edificação, definido em metros;

II - observado o mínimo de 2m (dois metros) de recuo lateral, nos terrenos com testada abaixo de 20m (vinte metros); o mínimo de 3m (três metros) de recuo lateral, nos terrenos com testada entre 20m (vinte metros) e 49m (quarenta e nove metros) e o mínimo de 7,0m (sete metros) de recuo lateral, nos terrenos com testada acima de 49m (quarenta e nove), os **recuos laterais são progressivos** resultantes da aplicação das fórmulas:

a - terrenos com testada abaixo de 20m (vinte metros):

$$RLP = 2,00 \text{ m} + 0,30 \text{ m} \times [(N - 12,00 \text{ m}) \div 3,00 \text{ m}];$$

b – terrenos com testada entre 20m (vinte metros) e 49m (quarenta e nove metros);

$$RLP = 3,00 \text{ m} + 0,30 \text{ m} \times [(N - 12,00 \text{ m}) \div 3,00 \text{ m}];$$

c – terrenos com testada acima de 49m (quarenta e nove metros):

$$RLP = 7,00 \text{ m} + 0,30 \text{ m} \times [(N - 12,00 \text{ m}) \div 3,00 \text{ m}],$$

em que:

RLP - é o Recuo Lateral Progressivo, definido em metros;

N - é o gabarito de altura máximo da edificação, definido em metros;

III - o **recuo de fundo mínimo** é de 3,00 m (três metros).

O recuo lateral mínimo na Área de Borda Marítima é aplicado igualmente em relação a ambas as divisas laterais do terreno.

6.7 DAS CONDIÇÕES PARA OS USOS SEREM PERMITIDOS

Além de atendidos os já mencionados critérios de compatibilidade locacional, em função da categoria da via de acesso e da distância em relação a outros usos existentes no entorno, do uso ser permitido na zona e da edificação observar os parâmetros de ocupação do solo, devem, ainda, ser atendidas outras condições, dentre as quais, as relativas ao **número mínimo de vagas de estacionamento de veículos**.

Atualmente, a previsão é realizada com base na **Tabela V.5 do Anexo 5 da Lei nº 3.377/84**, que estipula o número mínimo de vagas de estacionamento em função da categoria de uso.

A Lei nº 8.167/12, na Seção VI do Capítulo II do Título V, além de dispor sobre a previsão de um número mínimo de vagas de estacionamento de autos, conforme art. 52, também estabeleceu a necessidade de local de carga e descarga, de áreas de embarque e desembarque e de espaço suficiente para a acumulação de veículos (conforme art. 53 e Tabela V.6 do Anexo 5).

Apesar dessas disposições da Lei nº 8.167/12 estarem revogadas por consequência da Adin, o pressuposto é que tais condicionantes têm influência direta no trânsito da via pública e, por serem pertinentes, devem ser mantidos na revisão da LOUOS.

Todavia, cabe saber quais serão as diretrizes do novo PDDU em relação ao papel do automóvel na cidade, voltadas às melhorias das condições de acessibilidade, de circulação e estacionamento de veículos, para, no processo de revisão da LOUOS, readequar as regras de proporcionalidade entre o número mínimo de vagas em função da área construída dos empreendimentos.

Ainda, na mesma Seção VI do Capítulo II do Título V, a referida lei aborda e disciplina as questões relacionadas ao acesso, a declividade de rampas, a circulação interna de veículos, o dimensionamento de vagas e das faixas de acesso a elas, nas garagens dos prédios (conforme art. 55 a 58 e Tabelas V.8 a V.13 do Anexo 5), extrapolando, desse modo, a matéria da legislação de uso e ocupação do solo e invadindo a competência normativa do Código de Edificações. Soma-se a isso, o fato de se ignorar a responsabilidade técnica dos profissionais atuantes no projeto da edificação, a quem cabe conhecer e aplicar a legislação edilícia pertinente, além de observar as recomendações das normas oficiais, ditadas pela Associação Brasileira das Normas Técnicas – ABNT.

Cumprindo ainda salientar que a LOUOS vigente dissocia o uso (atividade) da edificação (empreendimento). Isso é bastante razoável, principalmente ao se admitir que, numa cidade que se transforma, as edificações possam ser adaptadas para os diversos usos. No entanto, a revisão da LOUOS deverá evidenciar esse propósito através de regramento específico para as mudanças de usos, que imponha como principal condição, a atividade ser permitida no local e, supletivamente, a edificação poder se adaptar ao uso não residencial, atendendo, no mínimo, às condições de instalação que se refletem no tráfego local, que podem ser as relativas:

- ao número mínimo de vagas para estacionamento de veículos;
- à implantação de pátio de carga e descarga;

- à implantação de área destinada a embarque e desembarque.

De um modo geral, os parâmetros das **condições de instalação de usos** poderão ser redefinidos por zonas ou mesmo variados por macroáreas, uma vez que estas últimas apresentam diretrizes de desenvolvimento urbano diferenciadas.

Também poderão ser reduzidas as exigências das condições de instalação de usos nos lotes de pequeno porte e localizados em regiões mais carentes, de modo a não dificultar a adequação à nova lei.

Além do que, outras condições diversas das existentes poderão ser previstas, tais como: lotação máxima, número máximo de funcionários por turno, área computável máxima e horário de funcionamento, se consideradas relevantes para a melhoria das condições do ordenamento territorial.

6.8 DOS IMPACTOS URBANÍSTICOS E AMBIENTAIS

Atendendo aos princípios e objetivos expressos na legislação federal e às diretrizes gerais da Lei Orgânica do Município de Salvador, o Plano Diretor (Lei nº 7.400/08 – art. 274), previu a necessidade de realização de **Estudo de Impacto Ambiental- EIA**, e o respectivo **Relatório de Impacto Ambiental – Rima**, para as atividades que, direta ou indiretamente, afetam:

- a saúde, a segurança e o bem estar da população;
- as atividades sociais e econômicas;
- a biota;
- as condições estéticas e sanitárias do meio ambiente;
- a qualidade dos recursos naturais.

No PDDU, **art.276 - § 3º**, foram elencados os empreendimentos e atividades que necessitam de licenciamento ambiental e da apresentação de **Estudo de Impacto Ambiental – EIA**, que são os seguintes:

- I - estradas de rodagem com 02 (duas) ou mais faixas de rolamento;
- II - ferrovias;
- III – portos e terminais de minério, petróleo e produtos químicos;
- IV - aeroportos, conforme definidos pelo inciso I, art. 48, Decreto-Lei Federal nº 32, de 18 de novembro de 1966;
- V - oleodutos, gasodutos, minerodutos, troncos coletores e emissários de esgotos sanitários;
- VI - linhas de transmissão de energia elétrica, acima de 230 Kv;
- VII - obras hidráulicas para exploração de recursos hídricos, tais como: barragem para fins hidrelétricos acima de 10MW, de saneamento ou de irrigação, abertura de canais para navegação, drenagem e irrigação, retificação de cursos d'água, abertura de barras e embocaduras, transposição de bacias, diques;
- VIII - extração de combustível fóssil (petróleo, xisto, carvão);
- IX - extração de minério, inclusive os da classe II, definidas no Código de Mineração;
- X - aterros sanitários, processamento e destino final de resíduos sólidos, tóxicos ou perigosos;
- XI - usinas de geração de eletricidade, qualquer que seja a fonte de energia primária, acima de 10MW;
- XII - complexo e unidades industriais e agroindustriais (petroquímicos, siderúrgicos, cloroquímicos, destilarias de álcool, hulha, extração e cultivo de recursos hídricos);
- XIII - distritos industriais e Zonas Estritamente Industriais – ZEI;
- XIV - exploração econômica de madeira ou de lenha, em áreas acima de 100 (cem) hectares ou menores, quando atingir áreas significativas em termos percentuais ou de importância do ponto de vista ambiental;

XV - projetos urbanísticos, acima de 60 (sessenta) hectares ou em áreas consideradas de relevante interesse ambiental a critério da SMA;

XVI - qualquer atividade que utilize carvão vegetal, em quantidade superior a 10 (dez) toneladas por dia.

Ainda, segundo as disposições do art. 276 da Lei nº 7.400/08, o Estudo de Impacto Ambiental – EIA e o Relatório de Impacto Ambiental – RIMA, devem observar às diretrizes fixadas na **legislação federal** e será submetido ao **Conselho Municipal do Meio Ambiente – Comam**.

O PDDU, no **art. 271**, também previu a necessidade de realização de **Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV** e o respectivo Relatório de Impacto de Vizinhança – REIV para empreendimentos ou atividades que possam afetar a qualidade de vida da população residente na sua área de influência, que deverá incluir a análise, no mínimo, das seguintes questões:

I - adensamento populacional;

II - demanda de equipamentos urbanos e comunitários;

III - alterações no uso e ocupação do solo;

IV - valorização imobiliária;

V - geração de tráfego e demanda de transporte público;

VI - interferências na ventilação e iluminação natural;

VII - alterações na paisagem e obstrução de marcos visuais significativos para a imagem da cidade;

VIII - geração de ruídos e emissão de resíduos sólidos e de efluentes líquidos e gasosos;

IX - conservação do ambiente natural e construído;

X - ampliação ou redução do risco ambiental urbano.

Relativamente aos empreendimentos e atividades que necessitariam da realização do **Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV** e respectivo **Relatório de Impacto de Vizinhança – REIV**, o Plano Diretor, no **art. 273**, delegou à Lei de Ordenamento Uso e Ocupação de Solo, a tarefa de estabelecer:

- I - os empreendimentos e atividades, não previstos no PDDU, para os quais se exigirá o Estudo de Impacto de Vizinhança, EIV;
- II - a classificação dos EIV segundo o grau de impacto dos empreendimentos e atividades na estrutura urbana;
- III - os componentes obrigatórios do Relatório de Impacto de Vizinhança, REIV, compreendendo, no mínimo:
 - a) os dados necessários à caracterização do uso do solo pretendido;
 - b) a definição e características de sua área de influência;
 - c) a avaliação do impacto do uso pretendido, demonstrando sua compatibilidade com o local e com a área de influência, os benefícios e ônus resultantes de sua implantação;
 - d) a indicação de medidas corretivas ou compensatórias dos efeitos não desejados;
- IV - os prazos e procedimentos requeridos para a realização do EIV.

Todavia, antecipando-se à LOUOS, dispensou do EIV as construções de área inferior a 3.500m² (três mil e quinhentos metros quadrados), destinadas às atividades promotoras da educação e do saber, templos religiosos e atividades associativas (§ 3º do art. 271).

O PDDU também incluiu dentre as diretrizes fixadas para as Zonas Predominantemente Residenciais – ZPR, a realização de Estudos de Impacto de Vizinhança para os empreendimentos de relevante impacto urbanístico-ambiental nessas zonas (**art. 166 – parágrafo único, inciso III**).

A LOUOS superveniente ao PDDU – **Lei nº 8.167/12** -, limitou-se a exigir o Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV nos empreendimentos e atividades capazes de atrair tráfego e causar interferências no tráfego do entorno, ou seja, embora sem nominá-los, está se referindo apenas aos **Polos Geradores de Tráfego (art. 34)**.

Não há no PDDU definição de Polo Gerador de Tráfego. O conceito vem da Lei nº 3.853/88 (art. 6º), posteriormente acrescentado ao Anexo 1 da Lei nº 3.377/84:

- equipamento ou conjunto de equipamentos urbanos que produzem ou atraem um grande número de viagens.

O art. 36 da Lei nº 8.167/12, que remete à Tabela V.7 do Anexo 5 para o enquadramento das atividades e empreendimentos para os quais são necessários os EIV's, também foi revogado em consequência da Adin.

A regulamentação dos empreendimentos e atividades com potencial impacto de vizinhança, pela sua capacidade de atração de tráfego, a exigir Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV veio somente com melhor definição na **Lei nº 8.379/12**, que foi revogada por decisão judicial na ADIN. Os dispositivos relacionados ao assunto constam dos artigos **34 a 39 e 120** da referida lei.

Nela foram previstas duas modalidades de EIV:

- a) EIV-1, para atividades e empreendimentos que pela sua natureza são causadores de médio impacto, possuem abrangência regional e exigido somente para que atividades ou empreendimentos permitidos em vias coletoras de Zonas Predominantemente Residenciais, possam ocorrer em vias locais dessas zonas;
- b) EIV-2, para atividades e empreendimentos que pela sua natureza são causadores de grande impacto e possuem abrangência municipal:
 - bares e restaurantes com área acima de 1.000m² em ZPR;
 - hospedagem em geral acima de 10.000m², exceto apart-hotel;
 - apart-hotel com área superior a 10.000m²;
 - supermercados com área acima de 10.000m²;

- loja, grupo de lojas ou centro comercial, shopping center acima de 7.500m²;
- salas, grupos de salas, edifício de escritórios, clínicas sem internamento com área acima de 7.500m²;
- assistência à saúde, clínicas médicas, hospital acima de 7.500m²;
- educação fundamental, pré-escola, creche, com internato e assistência social acima de 5.000m²;
- educação média, especial, supletiva, preparatórios para vestibular e concursos públicos, escola de música, artes e ofícios acima de 5.000m²;
- educação superior acima de 3.000m²;
- reunião e afluência de público, diversão e cultura, teatro, cinema e auditório acima de 1.000 assentos;
- congressos, exposições e feiras, estádios e ginásios de esportes acima de 10.000m².

Considerando que a disciplina sobre o EIV foi afetada pela revogação parcial da Lei nº 8.167/12, que remete à Tabela V.7 do Anexo 5, e da Lei nº 8.379/12 na íntegra, atualmente, o controle dos impactos de vizinhança restringe-se aos **Polos Geradores de Tráfego**, segundo os critérios e procedimentos fixados na LOUOS anterior ao PDDU/08 (**Tabela VIII.9 do Anexo 8 da Lei nº 3.377/84**), segundo os quais se faz necessária a solicitação de Análise de Orientação Prévia –AOP para empreendimentos com:

- área de construção superior a 3.500,00 m² (educação e saúde);
- área de construção superior a 10.000,00 m² (centro empresarial, shopping center, galpão, telheiro, nave industrial, centro de convenções, parque de exposições, central de abastecimento, feira permanente, hipermercado).

Por fim, ao tratar do **Licenciamento Ambiental e Urbanístico**, o **art. 277 do PDDU** estabelece que a legislação ambiental e a Legislação de Ordenamento do Uso e Ocupação do Solo deverão observar o licenciamento de empreendimento e atividades com base nas diretrizes estabelecidas no Plano Diretor, observando o processo administrativo, com

respeito aos princípios jurídicos e garantia dos direitos dos administrados, em três fases de procedimento:

- I - a introdutória e de instrução do pedido, com realização dos estudos de impactação, conforme o caso;
- II - a de apreciação do pedido pelos técnicos;
- III - a fase decisória, na qual se confirmarão as recomendações técnicas e a consecutiva liberação da licença ou alvará.

Estabelece, ainda, no **art. 238**, que nos procedimentos de licenciamento urbanístico e/ou ambiental deverá constar a fase de diretrizes prévias fixadas pelos órgãos municipais competentes, abordando os seguintes aspectos:

- I - as limitações zonais e não-zonais;
- II - as limitações as decorrentes do Sistema de Áreas de Valor Ambiental e Cultural, Savam, e da instituição de Zonas Especiais de Interesse Social, Zeis;
- III - os critérios de compatibilidade locacional.

Foi previsto que na fixação de diretrizes deveria ser indicada a necessidade de Estudo de Impacto de Vizinhança quando se tratar de:

- I - parcelamento do solo;
- II - urbanização;
- III - usos com alto potencial poluidor;
- IV - Polos Geradores de Tráfego, PGT.

No **art. 279** há a previsão da **Licença Urbanística e Ambiental**, que seria fornecida segundo a legislação própria, para a construção, instalação, ampliação, alteração, operação, desativação, bem como os serviços e obras públicas ou particulares relacionados a empreendimentos potencialmente causadores de impactos, ou considerados potencialmente poluidores, ou capazes de causar degradação do meio ambiente.

Todavia, **no art. 280**, permite que o Município proceda ao licenciamento urbanístico e/ou ambiental, na esfera de sua competência, observando as regras procedimentais estabelecidas na legislação que lhes for própria, desde que observado, no mínimo:

- I - fixação de diretrizes e termos de referência;
- II - contratação de equipe técnica multidisciplinar cadastrada no órgão municipal responsável conforme cada caso;
- III - análise da proposta e da mitigação apresentada;
- IV - atuação do Conselho Municipal de Meio Ambiente, Comam, no âmbito de sua competência;
- V - audiência pública, quando exigida;
- VI - expedição de licença, com a devida publicidade.

Apesar do PDDU ter previsto o Licenciamento Urbanístico-Ambiental, não se encontra na LOUOS, qualquer referência a procedimento administrativo sob esse mesmo título.

As Leis **nº 8.167/12** e **nº 8.379/12** limitaram-se à exigência de prévio Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV-1 e EIV-2) para os polos geradores de tráfego e à definição acerca da necessidade de solicitação de AOP – Análise de Orientação Prévia, fixando diretrizes de uso e ocupação da área, em etapa anterior à aprovação dos projetos, nas seguintes situações:

- nos empreendimentos sujeitos aos Estudos de Impacto de Vizinhança – EIV;
- nas intervenções em áreas do Savam que não tenham sido objeto de regulamentação específica;
- nas atividades industriais;
- nos empreendimentos onde haverá faixas de domínio;
- nos empreendimentos de intervenções no sistema hídrico de abastecimento.

O Estudo de Impacto de Vizinhança, por sua vez, além dos polos geradores de tráfego, é exigido nas solicitações para:

- nos empreendimentos e atividades classificadas com potencial de poluição ambiental no nível A (alto);
- urbanização integrada a partir de 1.500 unidades;
- parcelamento do solo com área superior a 30 hectares.

Na revisão da legislação recomenda-se que as atividades geradoras de impacto urbanístico e ambiental, sejam redefinidas e tratadas de forma específica, sem necessariamente estarem vinculadas a uma determinada categoria de uso, e com a redefinição dos respectivos instrumentos de gestão dos impactos:

- polos geradores de impacto no sistema viário: Análise de Orientação Prévia pelo órgão competente responsável pelo trânsito;
- empreendimentos geradores de **significativo** impacto de vizinhança: elaboração de Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) e respectivo Relatório de Impacto de Vizinhança (RIVI), analisado e aprovado por Comissão composta por representantes de órgãos da Administração Municipal;
- empreendimentos geradores de impacto ambiental: elaboração de Estudo de Impacto Ambiental (EIA) e respectivo Relatório de Impacto Ambiental (Rima), analisado e aprovado pela autoridade ambiental competente.

7. CONSIDERAÇÕES FINAIS

7.1 RECOMENDAÇÕES PARA A REVISÃO DO PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO URBANO – PDDU

Pela análise da Política Urbana e dos Instrumentos de Política Urbana contidos no Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano (PDDU) de 2008 recomenda-se:

- Rever as políticas setoriais em função dos estudos básicos, analíticos e da visão estratégica para Salvador desejada em 2049.
- A atualização e ajustes dos perímetros dos assentamentos precários, atualmente delimitados como 116 Zeis, e provável criação de novos perímetros de Zeis ocupadas e vazias.
- A ampliação dos instrumentos voltados para a regularização fundiária de assentamentos precários e conjuntos habitacionais por meio da inclusão dos instrumentos de Demarcação Urbanística e Legitimação de Posse.
- A revisão e simplificação dos tipos de zonas de uso.
- A definição de três coeficientes de aproveitamento: mínimo, básico e máximo para cada zona de uso.
- A definição do coeficiente de aproveitamento básico único, podendo ser adotado critério de redução no tempo para se alcançar o CAB único.
- Remeter a delimitação dos perímetros das zonas de uso para a Lei de Ordenamento Uso e Ocupação do Solo.
- A revisão da fórmula de cálculo da outorga onerosa do direito de construir, fazendo uso do conceito de terreno virtual para o cálculo da contrapartida financeira, adotando-se o Valor Venal do terreno constante do cadastro de cobrança do IPTU.
- A inserção de fatores de planejamento que induzam a implantação da política de desenvolvimento urbano.

- A inserção de fatores sociais que reduzam e até isentem da cobrança da contrapartida.
- rever os perímetros das macrozonas e macroáreas em função dos estudos básicos, analíticos por eixos estruturadores, e pela visão estratégica definida no Plano Salvador 500.
- rever os perímetros das Operações Urbanas Consorciadas.

7.2 DIRETRIZES ESTRATÉGICAS PARA A REVISÃO DA LEGISLAÇÃO DE ORDENAMENTO, USO E OCUPAÇÃO DO SOLO - LOUOS

Por todo o exposto, o presente estudo da legislação vigente de ordenamento, uso e ocupação do solo, sugere que, além das diretrizes que serão estabelecidas no novo PDDU, a revisão da LOUOS seja pautada pelos seguintes objetivos:

- conferir maior qualidade ambiental, mantendo o Savam e, à medida do possível, com o estabelecimento de regulação própria, e os parâmetros necessários à garantia da qualidade ambiental (taxa de permeabilidade, vegetação, limite de gabarito de altura das edificações, recuos, dentre outras regras);
- fortalecer o instrumento Zoneamento, minimizando a aplicação de critérios de compatibilidade locacional na permissão de instalação de usos, tanto em função da distância em relação a outros usos existentes no entorno, como em função da categoria da via que confere acesso ao imóvel;
- rever os parâmetros de ocupação do solo segundo as recomendações apontadas neste estudo;
- adequar as condições de instalação dos usos, especialmente, às relativas às exigências de vagas de estacionamento de veículos, às diretrizes do PDDU;
- melhorar o desenho e a forma urbana, com a adoção de parâmetros qualificadores da ocupação, tais como, fruição pública e fachada ativa, e através de uma relação mais equilibrada entre embasamento (garagens) e torre (demais pavimentos) nas edificações verticalizadas;

- estabelecer parâmetros para remembramentos, desmembramentos e desdobros, de modo a não gerar grandes lotes;
- flexibilizar os parâmetros e condições para a adaptação de edificações existentes aos usos não residenciais;
- otimizar a utilização dos instrumentos adequados para o controle das incomodidades e dos impactos – EIA e EIV;
- melhorar a gestão de impactos urbanísticos, adotando tratamento específico e diferenciado para os polos geradores de tráfego, para as atividades geradoras de significativo impacto de vizinhança e para os impactos ambientais;
- rever a classificação dos usos, através de reestudo do agrupamentos, sem perder de vista a simplificação;
- aprimorar o controle do uso do solo no tocante à interferência que os usos não residenciais geram na vizinhança residencial, através dos parâmetros de incomodidade (definidos por atividade ou por zonas);
- simplificar a aplicação da lei, com a adoção de regras de zoneamento genéricas, que possam ser perfeitamente entendidas por todos os agentes que atuam na construção da cidade: proprietários de imóveis, projetistas, empreendedores imobiliários e fiscalização municipal;
- conferir maior responsabilidade aos profissionais atuantes no projeto das edificações, a quem compete conhecer e aplicar as recomendações das normas técnicas oficiais.

Nota: Em pesquisa realizada no site do Tribunal de Justiça da Bahia consta em 12/02/2014: “julgou-se procedente a Ação para Declarar a Inconstitucionalidade dos artigos: 4º, I a VIII, 14, 15, 16, 17, caput e §3º, 20, 21, 23, 24, Parágrafo único, 25, II, 33, 36, caput e §3º, 40, 41, II, 42, 45, 52, III, 53, 55, III e IV, Alínea ‘a’, 56, I, Alínea ‘a’, II, Alínea ‘a’, e III a V, 57, I e III, 59, caput e §4º, 76, III, 78, II, 79, III, 84, I e IV, 85, 88, 89, 94, 95, 98, I e II, 100, I e IV, 119, I Alínea ‘g’, e II, Alínea ‘h’, 123, 131, II, Alínea ‘b’, 148, 149, 150, 151, 152, 153, 154, 155, 156, 157, 158, 159, 160 e 161 da Lei Municipal N. 8.167/2012, bem assim, em sua integralidade, das Leis N. 8.378/2012 e N.

8.379/2012, modulando-se os seus efeitos para manter a vigência , pelo prazo de 12 meses a contar da Publicação do Acórdão ou até que seja editada nova Lei em estrita observância do processo legislativo especial, o que ocorrer primeiro; do Art. 4º da Lei 8.278/2012, apenas no pontoem que modifica o Art. 181, VI, da Lei 7.400/2008 e exclusivamente no que se refere à construção do Centro Administrativo Municipal localizado no vale dos Barris; do Art. 6º da Lei 8.378/2012, apenas no que se refere à Zona de Uso Especial VI, que cuida do Centro Administrativo Municipal; e dos Arts. 34 a 39 e 120 da Lei N. 8.379/2012, no que tange a regulamentação do Estudo de Impacto de Vizinhança, tudo por maioria. ”

8. LISTA DE FIGURAS

Figura 1 – Coeficientes de aproveitamento básico e máximo das Lei 7.400/08, 8.167/12 e 8.378/12. Elaboração: Fipe, 2015.

Figura 2 – Macrozoneamento da Lei 7.400/08. Elaboração: Fipe, 2015.

Figura 3 – Zonas da Macroárea de Requalificação Urbana da Lei 7.400/08. Elaboração: Fipe, 2015.

Figura 4 – Zoneamento e Coeficientes de aproveitamento da Macroárea de Requalificação Urbana (Lei 7.400/08 e Lei 8.167/12). Elaboração: Fipe, 2015.

Figura 5 – Zonas da Macroárea de Manutenção da Qualidade Urbana da Lei 7.400/08. Elaboração: Fipe, 2015.

Figura 6 – Zoneamento e Coeficientes de aproveitamento da Macroárea de Manutenção da Qualidade Urbana (Lei 7.400/08 e Lei 8.167/12). Elaboração: Fipe, 2015.

Figura 7 – Zoneamento e Coeficientes de aproveitamento da Macroárea de Manutenção da Qualidade Urbana (Lei 7.400/08 e Lei 8.167/12). Elaboração: Fipe, 2015.

Figura 8 – Zonas da Macroárea de Reestruturação Urbana da Lei 7.400/08. Elaboração: Fipe, 2015.

Figura 9 – Zoneamento e Coeficientes de aproveitamento da Macroárea de Reestruturação Urbana (Lei 7.400/08 e Lei 8.167/12). Elaboração: Fipe, 2015.

Figura 10 – Zonas da Macroárea de Estruturação Urbana da Lei 7.400/08. Elaboração: Fipe, 2015.

Figura 11 – Zoneamento e Coeficientes de aproveitamento da Macroárea de Estruturação Urbana (Lei 7.400/08 e Lei 8.167/12). Elaboração: Fipe, 2015.

Figura 12 – Zonas da Macroárea de Consolidação Urbana da Lei 7.400/08. Elaboração: Fipe, 2015.

Figura 13 – Zoneamento e Coeficientes de aproveitamento da Macroárea de Consolidação Urbana (Lei 7.400/08 e Lei 8.167/12). Elaboração: Fipe, 2015.

Figura 14 – Zoneamento e Coeficientes de aproveitamento da Macroárea de Consolidação Urbana (Lei 7.400/08 e Lei 8.167/12). Elaboração: Fipe, 2015.

Figura 15 – Zonas da Macroárea de Conservação Ambiental da Lei 7.400/08. Elaboração: Fipe, 2015.

Figura 16 – Zoneamento e Coeficientes de aproveitamento da Macroárea de Conservação Ambiental (Lei 7.400/08 e Lei 8.167/12). Elaboração: Fipe, 2015.

Figura 17 – Zoneamento e Coeficientes de aproveitamento da Macroárea de Proteção e Recuperação Ambiental (Lei 7.400/08 e Lei 8.167/12). Elaboração: Fipe, 2015.

Figura 18 – Zonas da Macroárea de Proteção e Recuperação Ambiental da Lei 7.400/08. Elaboração: Fipe, 2015.

Figura 19 – Proposta de revisão do Macrozoneamento. Elaboração: Fipe, 2015.

Figura 20 – Coeficientes de aproveitamento da Zona Exclusivamente Uniresidencial (ZEU), conforme leis 7.400/08, 8.167/12 e 8.379/12. Elaboração: Fipe, 2015.

Figura 21 – Coeficientes de aproveitamento da Zona Predominantemente Residencial (ZPR), conforme leis 7.400/08, 8.167/12, 8.378/12 e 8.379/12. Elaboração: Fipe, 2015.

Figura 22 – Coeficientes de aproveitamento da Zona Especial de Interesse Social (ZEIS), conforme leis 7.400/08, 8.167/12 e 8.379/12. Elaboração: Fipe, 2015.

Figura 23 – Coeficientes de aproveitamento da Zona Industrial (ZIN), conforme leis 7.400/08, 8.167/12 e 8.379/12. Elaboração: Fipe, 2015.

Figura 24 – Coeficiente de aproveitamento da Zona de Exploração Mineral (ZEM), conforme leis 7.400/08, 8.167/12 e 8.379/12. Elaboração: Fipe, 2015.

Figura 25 – Coeficientes de aproveitamento da Zona de Uso Especial (ZUE), conforme leis 7.400/08 e 8.378/12. Elaboração: Fipe, 2015.

Figura 26 – Diferenciação do tratamento do coeficiente de aproveitamento na Zona de Proteção Ambiental (ZPAM), conforme leis 7.400/08, 8.167/12 e 8.379/12. Elaboração: Fipe, 2015.

Figura 27 – Coeficientes de aproveitamento dos Centros Municipais (CM), conforme leis 7.400/08, 8.167/12, 8.378/12 e 8.379/12. Elaboração: Fipe, 2015.

Figura 28 – Coeficientes de aproveitamento dos Subcentros Municipais (SM), conforme leis 7.400/08, 8.167/12, 8.378/12 e 8.379/12. Elaboração: Fipe, 2015.

Figura 29 – Coeficientes de aproveitamento do Corredor Supramunicipal (CDS), conforme leis 7.400/08, 8.167/12, 8.378/12 e 8.379/12. Elaboração: Fipe, 2015.

Figura 30 – Coeficientes de aproveitamento dos Corredores Regionais (CDR), conforme leis 7.400/08, 8.167/12, 8.378/12 e 8.379/12. Elaboração: Fipe, 2015.

Figura 31 – Coeficientes de aproveitamento dos Corredores Municipais (CDM), conforme leis 7.400/08, 8.167/12, 8.378/12 e 8.379/12. Elaboração: Fipe, 2015.

Figura 32 – Coeficientes de aproveitamento dos Corredores Especiais da Orla Marítima (CDO), conforme leis 7.400/08, 8.167/12, 8.378/12 e 8.379/12. Elaboração: Fipe, 2015.

Figura 33 – Coeficientes de aproveitamento do Corredor Especial Ipitanga (CDI), conforme leis 7.400/08, 8.167/12 e 8.379/12. Elaboração: Fipe, 2015.

Figura 34 – Coeficientes de aproveitamento do Corredor Local da Alameda das Cajazeiras (CDL), conforme leis 7.400/08, 8.167/12, 8.378/12 e 8.379/12. Elaboração: Fipe, 2015.

Figura 35 – Áreas construídas correspondentes ao coeficiente básico e áreas construídas adicionais por bairro (2008 a 2012). Elaboração: Fipe, 2015.

Figura 36 – Áreas construídas correspondentes ao coeficiente básico e áreas construídas adicionais por ano (2008 a 2012). Elaboração: Fipe, 2015.

Figura 37 – Áreas construídas correspondentes ao coeficiente básico e áreas construídas adicionais por bairro e por ano (2008 a 2012). Elaboração: Fipe, 2015.

Figura 38 – Área construída e quantidade de empreendimentos por bairro (2008 a 2012).
Elaboração: Fipe, 2015.

Figura 39 – Tipo e quantidade de empreendimentos por bairro (2008 a 2012). Elaboração:
Fipe, 2015.

Figura 40 – Mecanismos utilizados e quantidade de empreendimentos de uso misto por
bairro (2008 a 2012). Elaboração: Fipe, 2015.

Figura 41 – Mecanismos utilizados e quantidade de empreendimentos residenciais por
bairro (2008 a 2012). Elaboração: Fipe, 2015.

Figura 42 – Mecanismos utilizados e quantidade de empreendimentos não-residenciais por
bairro (2008 a 2012). Elaboração: Fipe, 2015.

Figura 43 – Quantidade de empreendimentos por tipo de mecanismo utilizado por bairro
(2008 a 2012). Elaboração: Fipe, 2015.

Figura 44 – Zonas no perímetro da Operação Urbana Consorciada (OUC-1) da Baía de
Todos os Santos. Elaboração: Fipe, 2015.

Figura 45 – Zonas no perímetro da Operação Urbana Consorciada (OUC-2) da Orla
Atlântica. Elaboração: Fipe, 2015.

Figura 46 – Zonas Especiais de Interesse Municipal da Lei 7.400/08. Elaboração: Fipe,
2015.

Figura 47 – Parâmetros de uso e ocupação do solo das Zeis. Fonte: Lei 8.379/12.

Figura 48 – Distribuição das categorias de zonas de uso residencial, não-residencial e de
proteção ambiental no município de Salvador pela Lei 7.400/08. Elaboração: Fipe, 2015.

Figura 49 – Distribuição das subcategorias de zona no município de Salvador pela Lei
7.400/08. Elaboração: Fipe, 2015.

9. REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, dispõe sobre o parcelamento do solo.

Lei Federal nº 9.785, de 29 de janeiro de 1999, que modifica a Lei nº 6.766 de 1979.

Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001, regulamenta os artigos 182 e 183 da Constituição Federal, estabelece diretrizes gerais da política urbana, e dá outras providências.

Lei Federal nº 11.977, de 07 de julho de 2009, dispõe sobre o Programa Minha Casa, Minha Vida – PMCMV e a regularização fundiária de assentamentos localizados em áreas urbanas.

Lei Orgânica do Município do Salvador, de maio de 2006.

Lei nº 7.400, de 2008 – Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano (PDDU).

Lei nº 3.377 Consolidada, de 23 de julho de 1984 – dispõe o ordenamento do uso e ocupação do solo do município da cidade do Salvador.

Lei nº 3.525, de 11 de setembro de 1985, dispõe sobre o Plano de Desenvolvimento Urbano de Salvador para o período até 1992 e dá outras providências.

Lei nº 3.592, de 16 de novembro de 1985, dispõe sobre o enquadramento em caráter preliminar das Áreas de Proteção Sócio – Ecológica – APSE no Município de Salvador (precursoras das Zeis) e estabelece medidas para a sua regulamentação definitiva e dá outras providências.

Lei nº 3.805, de 4 de novembro de 1987 – cria a Transferência de Direito de Construir e dá outras providências

Lei nº 3.903, de 27 de julho de 1988 – institui normas relativas à execução de obras do município do Salvador, alterando as Leis nº 2403/72 e 3077/79 e dá outras providências

Lei nº 4.668, de 23 de dezembro de 1992, suspende a aplicação da Lei nº 3.993, de 29 de junho de 1989, altera a Lei nº 3.377 de 1984 e 3.805 de 1987, e dá outras providências.

Lei nº 4.907, de 03 de julho de 1994, modificada pela Lei nº 3.853 de 1988 e dá outras providências.

Lei nº 5.553, de 22 de junho de 1999, que altera a Lei nº 3.377, de 23 de junho de 1984, modificada pela Lei nº 3.853 de 1988.

Lei nº 5.692, de 06 de janeiro de 2000, dispõe sobre alteração das Leis 3377/1984 e 3805/1987 e dá outras providências.

Lei nº 6.586, de 03 de agosto de 2004, que dispõe sobre o PDDU do Município de Salvador e dá outras providências (foi revogado, exceto o artigo 120, inciso IV, item 4, alínea “n”).

Lei nº 6.916, de 29 de dezembro de 2005, que dispõe sobre as atribuições, a estrutura e a composição do Conselho Municipal do Meio Ambiente – Comam e altera o artigo 156 da Lei nº 6.586 de 2004.

Lei nº 6.975, de 26 de janeiro de 2006, que institui o Programa de Parceria Público – Privada do Município de Salvador (PPP Salvador) e dá outras providências.

Lei nº 8.167, de 2012, dispõe sobre a Lei de Ordenamento do Uso e da Ocupação do Solo do Município de Salvador e dá outras providências.

Lei nº 8.378, de 21 de dezembro de 2012 dispõe sobre alteração do zoneamento previsto na lei 7.400 de 2008 (PDDU), promove incentivos à implantação de hotéis de turismo e dá outras providências.

Lei nº 8.379, de 20 de dezembro de 2012, dispõe sobre a lei de ordenamento do uso e ocupação do solo do Município de Salvador e dá outras providências.

Lei nº 9.795, de 27 de abril de 1999, que dispõe sobre a Política Nacional de Educação Ambiental e suas alterações posteriores.

Lei nº 9.985, de 18 de julho de 2000, que regulamenta o art. 225, §1º, incisos I, II, III, e VII da Constituição Federal, instituindo o Sistema Nacional de Unidades de Conservação e suas alterações posteriores.

Lei nº 11.124, de 16 de junho de 2005, que dispõe sobre a Política Nacional de Habitação de Interesse Social e suas alterações posteriores.

Lei nº 12.651, de 25 de maio de 2012 e suas modificações posteriores que dispõe sobre a Proteção da Vegetação Nativa (Código Florestal).

Decreto Municipal nº 19.508, de 23 de abril de 2009, que regulamenta a aplicação da cota de conforto na utilização dos instrumentos da outorga onerosa do direito de construir e da transferência do direito de construir, estabelecidos nos artigos 256 e 264 da Lei 7.400 de 2008, e dá outras providências.

Lei nº 16.050, de 31 de julho de 2014, dispõe sobre o plano Diretor Estratégico do Município de São Paulo.

Documentos Consultados:

Acordão do Tribunal de Justiça do Estado da Bahia, que concedeu a Medida Cautelar requerida, na Ação Direta de Inconstitucionalidade nº 0303489-40.2012.8.05.0000 proposta pelo Ministério Público do Estado da Bahia, na qual se busca a declaração da contrariedade à Constituição baiana de dispositivos da Lei nº 8.167 de 2012 do Município de Salvador, de 28 de junho de 2012.

Requerimento assinado pelo Prefeito da cidade de Salvador e pelo Procurador Geral de Justiça do Estado da Bahia, ao Tribunal de Justiça do Estado da Bahia, de 30 de abril de 2013, acerca da Modulação de Efeitos da Decisão Final em face das Leis 8.378 de 2012 e 8.379 de 2012.

Salvador, Prefeitura Municipal. Estudos Técnicos de Subsídio à Revisão / Elaboração de Legislação Urbanística para Zeis Ocupadas e de Vazios Urbanos em Salvador:

Relatório 1 – Síntese dos Levantamentos e Análise de Dados e

Relatório 2 – Fundamentos para a Regulamentação de Zeis. Salvador – Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano, Habitação e Meio Ambiente (Sedham); Fundação Mário Leal Ferreira (FMLF), 2010.

Salvador, Prefeitura Municipal. Ofício nº 124/2014, de 09 de setembro de 2014, através do qual o Prefeito de Salvador encaminha à Câmara Municipal de Salvador, o Projeto de Lei nº 201/2014, que dispõe sobre a fórmula de cálculo da contrapartida financeira da Outorga Onerosa do Direito de Construir e dá outras providências.

10. EQUIPE

Miguel Luiz Bucalem

Registro no CREA: 601362134

Engenheiro civil formado pela Escola Politécnica da USP em 1984, obteve o título de Ph.D. pelo Massachusetts Institute of Technology - MIT, dos EUA, em 1992, e em 1997, tornou-se Professor Titular da Escola Politécnica da USP. De 2009 a 2012 ocupou o cargo de Secretário Municipal de Desenvolvimento Urbano e a Presidência da São Paulo Urbanismo desde sua criação em maio de 2010 até o final de 2012.

Márcio José de Goes Martins

Registro CAU: A64876-0

Arquiteto e urbanista, com graduação obtida em 2010 na Universidade de Mogi das Cruzes - UMC. Possui experiência no desenvolvimento de projetos de planejamento e desenho urbano com foco nas ferramentas de georreferenciamento, desenho técnico assistido, modelagem tridimensional e programação visual. Exerceu tais atividades na Empresa Municipal de Urbanização – Emurb e São Paulo Urbanismo – SPURb entre 2007 e 2013.

Maria Teresa Diniz dos Santos Maziero

Registro CAU: A36740-0

Arquiteta e urbanista formada pela FamiH em Belo Horizonte (2002), é mestre em geografia pela Université Panthéon-Sorbonne (2004). Assessora Técnica na Secretaria Municipal de Habitação de São Paulo – Sehab entre 2005 e 2012, coordenou o GT Projetos – responsável pelo desenvolvimento das diretrizes de projetos para urbanização de favelas e habitação de interesse social e pelo concurso nacional de projetos “Renova SP” – e também o Programa Paraisópolis. Com experiência em gestão de recursos hídricos, integrou a comissão responsável pela elaboração do Plano Municipal de Saneamento de São Paulo e do contrato de concessão da Sabesp (2010). É professora no Curso de Especialização “Planejamento e Gestão de Cidades” do Pece Poli – USP.

Nilza Maria Toledo de Antenor

Registro CAU: A1218-1

Arquiteta graduada pela Faculdade de Arquitetura da Universidade Mackenzie (1971) com curso de especialização pela Fundação Getúlio Vargas, Pós-graduação pela Faculdade de Arquitetura e Urbanismo – FAU-USP, Pós-graduação pela Escola Politécnica da Universidade de São Paulo – USP. Atuou profissionalmente por mais de 20 anos na Prefeitura Municipal de São Paulo. Foi Diretora do Departamento de Urbanismo da Secretaria Municipal de Planejamento e Superintendente de Desenvolvimento da Emurb. Participou da elaboração da Lei de Zoneamento de 1972, do Plano Diretor do Município de São Paulo em 1988, Projeto de Lei de Operação Urbana Anhangabaú, Plano Diretor do Município de São Paulo (2006 e 2007) e do Plano São Paulo 2040 (2012).

Paula Vianna Queiroz e Souza

Graduada em Turismo pela PUC-SP e Mestre em Gestão Urbana pela Technische Universität, contribui com o desenvolvimento de conteúdo relacionado ao Plano de Comunicação do Plano Salvador 500, eventos e ferramentas de viabilização da participação social no processo de mobilização.

Paulo Eduardo Brandileone

Registro CAU: A81749-0

Arquiteto formado pela Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo – USP em 1977. De 1980 a 2014 ocupou vários cargos de direção e assessoramento junto à Prefeitura de São Paulo, na qual foi integrante da carreira de Arquiteto, a partir de 1978. De 1993 a 2013, atuou na Comissão de Edificações e Uso do Solo – Ceuso, coordenando no período de 1993/1995, os trabalhos de revisão do Código de Obras e Edificações do Município de São Paulo.



Vladir Bartalini

Registro CAU: 26360-5

Arquiteto e Urbanista formado na Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo em 1986. Trabalhou na São Paulo Urbanismo onde exerceu as funções de Gerente de Operações Urbanas, Gerente de Desenvolvimento e Superintendente de Desenvolvimento no período de 2005 a 2013. Fez a coordenação geral dos projetos das Operações Urbanas Água Branca e Mooca-Vila Carioca.