

PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO URBANO

Design Gráfico: NCI - Núcleo de Gestão da Informática / SEPLAM

Foto: José Carlos Almeida

Salvador



Prefeitura
de Participação
Popular



PREFEITURA MUNICIPAL DO SALVADOR
SEPLAM - Secretaria Municipal do Planejamento,
Urbanismo e Meio Ambiente

COPLAN - Coordenadoria Central de Planejamento
e Desenvolvimento Urbano

Av. Vale dos Barris, 125 - Barris - Telefone: (71) 3328-8331

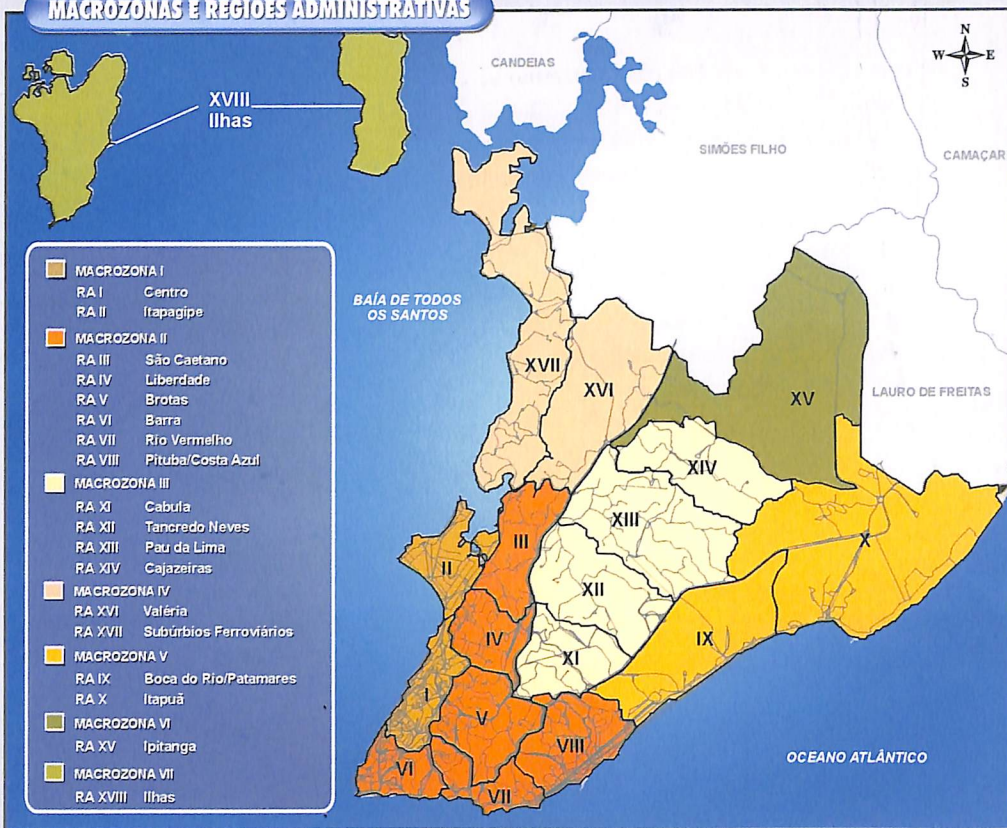
www.seplam.salvador.ba.gov.br/pddu

e-mail: pddu@salvador.ba.gov.br

PDDU • Salvador

Processo de Discussão

MACROZONAS E REGIÕES ADMINISTRATIVAS



População e Incremento Populacional segundo Macrozonas no Período 2000-2015

MACROZONAS / RA	ÁREA* (ha)	POPULAÇÃO (hab)		INCREMENTO POPULACIONAL 2000-2015		PARTICIPAÇÃO NA POPULAÇÃO DE SALVADOR (%)	
		IBGE 2000**	Cenário 2015***	(hab)	%	IBGE 2000**	Cenário 2015***
MACROZONA I				-10.771	-4,39	10,03	8,01
RA I - Centro	698	85.544	76.762				
RA II - Itapagipe	733	159.542	157.553				
MACROZONA II				76.901	8,22	38,31	34,61
RA III - São Caetano	954	212.235	219.361				
RA IV - Liberdade	720	188.027	187.267				
RA V - Brotas	1.115	191.064	223.088				
RA VI - Barra	584	83.834	84.729				
RA VII - Rio Vermelho	608	155.123	157.977				
RA VIII - Pituba/Costa Azul	1.123	105.105	140.407				
MACROZONA III				227.294	34,95	26,62	29,99
RA XI - Cabula	1.012	137.764	172.113				
RA XII - Tancredo Neves	1.536	189.028	253.493				
RA XIII - Pau da Lima	2.135	205.017	298.926				
RA XIV - Cajazeiras	1.392	118.563	153.133				
MACROZONA IV				96.126	31,05	12,67	13,86
RA XVI - Valéria	2.158	63.640	97.120				
RA XVII - Subúrbios Ferroviários	2.684	245.977	308.623				
MACROZONA V				75.369	29,14	10,59	11,41
RA IX - Boca do Rio / Patamares	1.970	83.075	108.341				
RA X - Itapuã	4.513	175.562	225.666				
MACROZONA VI				15.159	41,27	1,50	1,77
RA XV - Ipitanga	3.991	36.730	51.889				
MACROZONA VII				3.256	48,33	0,28	0,34
RA XVIII - Ilhas	3.028	6.738	9.994				
TOTAL SALVADOR	30.956	2.443.107	2.926.442	483.335	19,78	100,00	100,00

* Área calculada a partir da base cartográfica digital do Município do Salvador.

** Distribuição populacional realizada com base no Censo Demográfico 2000 - IBGE.

*** Cenário proposto para o ano horizonte do PDDU com base em projeções demográficas, ponderadas com as diretrizes e proposições deste Plano Diretor

SALVADOR E O PLANO DIRETOR

Salvador, com aproximadamente 2.650.000 habitantes, é hoje o terceiro Município mais populoso do país. A previsão é que sua população atinja 3 milhões de habitantes em 2015. Com pouco mais de 309 km², divididos em 18 Regiões Administrativas, o território é composto por uma parte continental e um conjunto de ilhas localizadas na Baía de Todos os Santos, sendo as mais importantes, Frades, Maré e Bom Jesus dos Passos.

O continente abriga Salvador, cidade histórica, patrimônio da humanidade, que tem sua força econômica baseada nos serviços e que se destaca pela diversidade e riqueza cultural, expressa nas artes e nas inúmeras manifestações populares. Todas estas características, somadas à marcante presença do mar, definem a singularidade de Salvador, fazendo da capital baiana um importante destino turístico.

Apesar de seus atrativos, Salvador apresenta graves problemas urbanos: o mais alto índice de desemprego dentre as regiões metropolitanas do país; expressivo índice de exclusão social; a mais alta densidade populacional e um dos mais baixos índices de áreas verdes por habitante entre as capitais estaduais. Ademais, acumula atrasos históricos no atendimento satisfatório às demandas de infra-estrutura, especialmente de transportes e de saneamento básico, e na oferta de serviços urbanos de qualidade.

Entre 1998 e 2002 a Prefeitura de Salvador realizou estudos que serviram de base para a elaboração do Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano do Município - PDDU, enviado à Câmara Municipal e aprovado como a Lei nº 6.586, de 03 de agosto de 2004.

O processo de elaboração e aprovação do PDDU foi bastante criticado por não incorporar a participação da sociedade exigida pelo Estatuto da Cidade, o que tem dificultado o reconhecimento do Plano como instrumento orientador do desenvolvimento de Salvador pelos próximos 8 anos.

Portanto, embora não se pretenda invalidar o investimento realizado pelo Município na elaboração do Plano Diretor nos últimos anos, é compromisso da atual Administração promover ampla discussão acerca da Política Urbana municipal, num movimento de exercício da cidadania baseado num processo efetivamente participativo. Pretende-se, desta maneira, definir caminhos que favoreçam a superação dos desníveis sociais e econômicos que caracterizam a realidade local, assegurar o equilíbrio ambiental e a melhoria da qualidade de vida da população, promovendo as alterações e complementações na lei do Plano Diretor, que se façam necessárias.

ELEMENTOS DA ESTRUTURA URBANA



ESTRUTURA E CONTEÚDOS DA LEI DO PDDU 2004

A Lei do PDDU 2004 é um documento dividido em 12 Títulos, complementados por 93 Anexos. Os Títulos de I a V contêm informações sobre o Município, seu processo de planejamento e questões fundamentais relativas ao desenvolvimento de Salvador.

O Título VI trata dos Objetivos e da Política Geral de Desenvolvimento do Município, elementos que referenciam as diretrizes e proposições do Plano Diretor.

O Título VII compreende diretrizes e proposições específicas por campos e setores: sócio-economia, serviços e equipamentos sociais (educação, saúde, segurança pública, lazer, etc.), infra-estrutura (saneamento básico, transportes, energia, telecomunicações, etc.) e serviços municipais (iluminação pública, abastecimento alimentar e cemitérios).

O Título VIII apresenta diretrizes e proposições para organização do espaço da Cidade, por meio do macrozoneamento, da estruturação dos Sistemas Viário e de Transportes, da criação do Sistema de Áreas de Valor Ambiental e Cultural (SAVAM). Define também o zoneamento de usos e de ocupação, e critérios para aplicação dos Instrumentos de Política Urbana instituídos pelo Estatuto da Cidade.

Os Títulos IX e X tratam, respectivamente, dos elementos de políticas especiais integradas ao Plano Diretor – Habitação, Meio Ambiente e Cultura – e das orientações para implantação e gestão do Plano, enquanto os Títulos XI e XII dispõem sobre os elementos complementares e disposições finais da lei.

PRINCIPAIS INSTRUMENTOS DO PLANO DIRETOR

Para orientar e promover o desenvolvimento do Município, o PDDU 2004 se utiliza de um conjunto de conceitos e instrumentos jurídicos e urbanísticos, cujo conhecimento pela população em geral é de fundamental importância para que esta possa se apropriar do conteúdo do Plano e participar das discussões programadas para sua revisão.

POLÍTICA GERAL DE DESENVOLVIMENTO

Estabelece as linhas gerais para o desenvolvimento do Município em seu conjunto, desdobradas nos campos econômico, social, espacial e político-institucional, e define as orientações para as demais políticas, diretrizes e proposições do Plano Diretor.

MACROZONEAMENTO

Instrumento que tem por objetivo orientar o desenvolvimento espacial do Município no sentido da consolidação ou reversão de tendências quanto à distribuição populacional, a intensidade do uso e ocupação do solo e a conservação ambiental.

O macrozoneamento divide o território municipal em macrozonas, que são grandes áreas que correspondem a uma ou mais Regiões Administrativas, para as quais são definidos objetivos e diretrizes para a estruturação da moradia e outros usos, tendo como base as relações econômicas no espaço da Cidade e a capacidade do ambiente e da infra-estrutura para suportar o adensamento populacional.

ZONEAMENTO DE USOS DO SOLO

Estrutura a distribuição das atividades residenciais e não residenciais no espaço da Cidade, determinando quais atividades são permitidas nas zonas em que se subdivide o território municipal. O critério para esta definição é a compatibilidade com o uso predominante da zona, que pode ser residencial, comercial e de serviços, ou industrial.

A maioria das zonas de Salvador admite vários usos; algumas, entretanto, como as zonas estritamente residenciais, permitem apenas um tipo de uso, sendo vedada a ocorrência de atividades de outra natureza.

ZONEAMENTO DE OCUPAÇÃO DO SOLO

Define a intensidade de utilização do espaço urbano por meio do estabelecimento de índices urbanísticos, como o Coeficiente de Aproveitamento Básico (CaB), que pode ser único ou variável segundo as diversas zonas da Cidade. Este coeficiente determina o potencial construtivo dos terrenos, ou seja, o quanto se pode construir, que é resultado do produto do coeficiente da zona pela área do terreno. A variação do Coeficiente de Aproveitamento é um importante fator de valorização imobiliária.

SISTEMA DE TRANSPORTES

Constitui-se no conjunto de meios para circulação de passageiros e cargas no espaço da Cidade, compreendendo vias, edificações, veículos e outros equipamentos necessários à operação integrada dos vários modos de deslocamento (trem, ônibus, barco, etc). O sistema define, classifica e hierarquiza os principais corredores de transporte de acordo com a capacidade de atendimento às demandas de circulação.

SISTEMA DE ÁREAS DE VALOR AMBIENTAL E CULTURAL – SAVAM

Um dos principais instrumentos da Política do Meio Ambiente integrada ao Plano Diretor, é constituído por um conjunto de áreas de reconhecida importância ambiental e cultural para o Município. Estas áreas são classificadas segundo a singularidade e qualidade dos ecossistemas que possuem, o significado cultural e a função desempenhada no ambiente urbano como elementos de equilíbrio do conforto ambiental ou como espaços qualificados para usos de recreação e lazer.

Integram o SAVAM, grandes unidades de conservação ambiental, como os parques de São Bartolomeu/ Pirajá e Abaeté, e sítios históricos e de valor paisagístico, como o Centro Histórico de Salvador, a Colina do Bonfim, o Dique do Tororó, dentre outros espaços significativos para o ambiente e a cultura local.

ÁREA DE BORDA MARÍTIMA

Faixa de área de contato com o mar, que pela grande importância paisagística e cultural para a Cidade determina critérios especiais para sua ocupação, entre os quais a limitação do número de pavimentos (gabarito de altura) para as edificações nela situadas.

INSTRUMENTOS DE POLÍTICA URBANA

São instrumentos de que dispõe o Poder Público para orientar o desenvolvimento das cidades, intervindo no uso do solo e na propriedade urbana, visando assegurar o cumprimento da função social da Cidade segundo critérios definidos pelo Plano Diretor.

Alguns instrumentos, como a Transferência do Direito de Construir (TRANSCON) já são há muito utilizados em Salvador, porém o Estatuto da Cidade introduziu novos instrumentos para ampliar a capacidade de ação dos Municípios, como a institucionalização de Áreas de Especial Interesse Social (AEIS), a Outorga Onerosa do Direito de Construir, as Operações Urbanas Consorciadas, dentre outros.

ÁREAS DE ESPECIAL INTERESSE SOCIAL – AEIS

Instrumento de implementação da Política Habitacional voltado ao atendimento das populações de menor renda. As AEIS são definidas pelo Plano Diretor com o objetivo de viabilizar a implementação de programas de regularização fundiária e urbanística que associem a melhoria da moradia à geração de renda e à promoção social, e também a criação de novas áreas para implantação de Habitação de Interesse Social.

TRANSFERÊNCIA DO DIREITO DE CONSTRUIR – TRANSCON

Instrumento que permite a transferência, para outro local, do potencial construtivo (o quanto se pode construir) de um imóvel considerado de interesse do Município para fins de preservação ambiental ou cultural, implantação de infra-estrutura ou regularização fundiária.

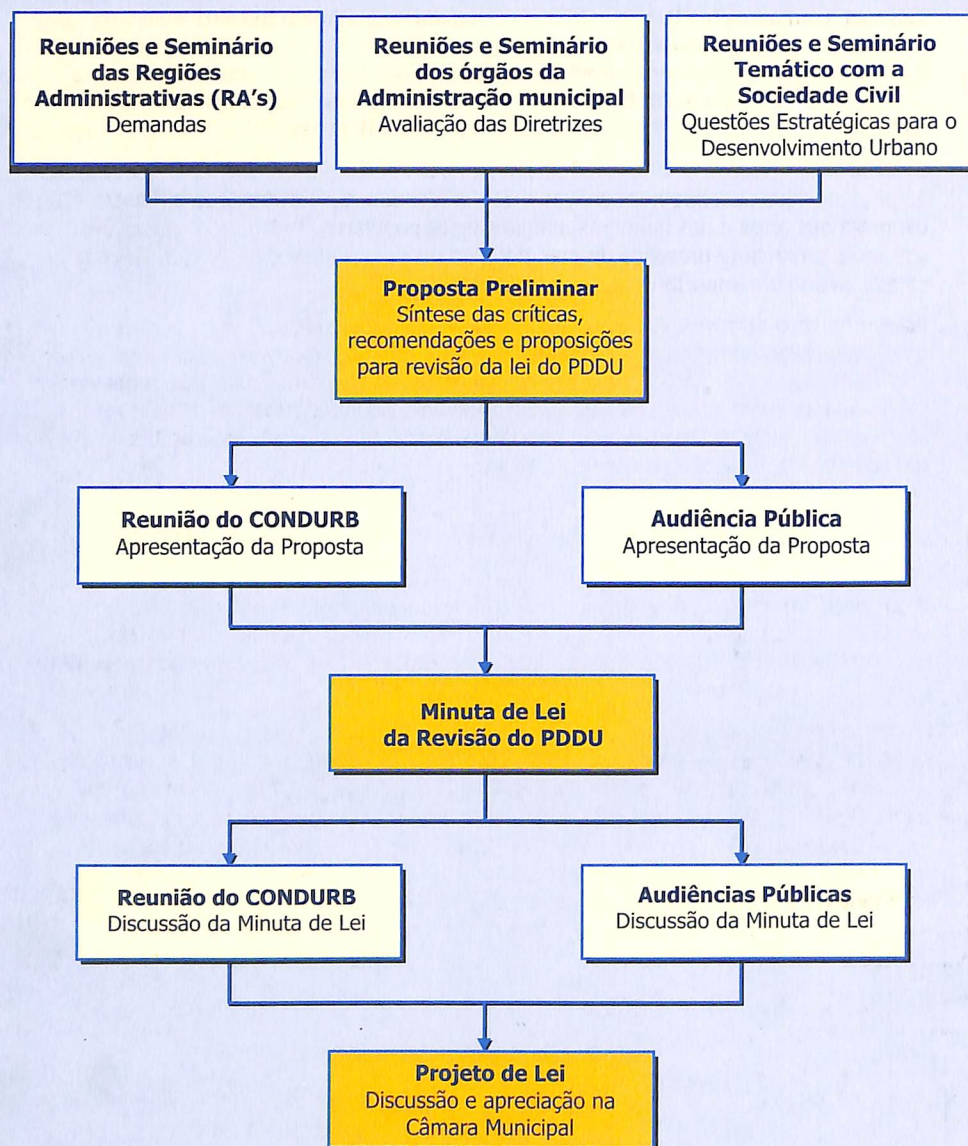
OUTORGA ONEROSA DO DIREITO DE CONSTRUIR

Instrumento que permite ampliar o potencial construtivo de um lote acima do limite definido pelo Coeficiente de Aproveitamento Básico (CaB) estabelecido no Zoneamento de Ocupação, até o limite do Coeficiente de Aproveitamento Máximo (CaM) definido pelo Plano Diretor, mediante o pagamento de contrapartida financeira ao Município.

OPERAÇÕES URBANAS CONSORCIADAS

Conjunto de intervenções e medidas coordenadas pelo Poder Público municipal, com a participação dos proprietários, moradores, usuários permanentes e investidores privados, com o objetivo de alcançar transformações urbanísticas estruturais, melhorias sociais e valorização ambiental em uma determinada área indicada pelo Plano Diretor.

PROCESSO DE DISCUSSÃO PARA REVISÃO DO PDDU



O processo de discussão do PDDU compreenderá um conjunto de eventos, nos quais será dado conhecimento à população do conteúdo da lei aprovada em agosto de 2004, possibilitando sua discussão pelos cidadãos e instituições representativas da sociedade civil e também pelos órgãos e entidades da Administração Municipal.

Fazem parte dos eventos programados, reuniões nas Regiões Administrativas de Salvador e seminários destinados a públicos variados, para identificação de críticas, de recomendações e proposições para alteração e complementação da lei.

Finalizada a etapa inicial de consultas à população, o relatório-síntese dos eventos e a proposta preliminar de revisão do Plano Diretor serão apresentados e discutidos em audiência pública especialmente convocada para este fim, cujos resultados irão orientar a elaboração da minuta de lei (versão para debate) de revisão do Plano Diretor.

A minuta de lei deverá ser divulgada para o público em geral e discutida em audiências públicas, de acordo com os procedimentos definidos pela legislação municipal, o Estatuto da Cidade e as recomendações do Conselho das Cidades.

Desse processo de consultas e debates resultará proposta de lei que será encaminhada pela Prefeitura à Câmara Municipal para discussão e aprovação dos vereadores.

O QUE É O PLANO DIRETOR?

O Plano Diretor, de acordo com o Estatuto da Cidade, lei que regulamenta artigos da Constituição Federal que tratam da Política Urbana, é o instrumento básico da política de desenvolvimento e expansão urbana, sendo obrigatório para cidades com mais de 20 mil habitantes. Deve ser elaborado pela Prefeitura com a participação ampla da comunidade e aprovado pelos vereadores da Câmara Municipal na forma de lei.

A Política Urbana, expressa no Plano Diretor, tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e da propriedade urbana no âmbito da economia, do meio ambiente, do uso e ocupação do solo, garantindo o acesso dos cidadãos aos direitos sociais como moradia, educação, saúde, promoção e assistência social, e às oportunidades de ocupação e renda.

O Plano Diretor cuida para que as atuais e futuras gerações tenham melhores condições de vida. Para tanto, estrutura o espaço urbano, definindo limites e capacidades das áreas residenciais, dos centros de comércio e serviços, das áreas industriais, a localização dos grandes equipamentos e complexos urbanos, as redes de infra-estrutura e as áreas a serem protegidas e valorizadas em razão do seu valor ambiental e cultural.

COMO É ELABORADO O PLANO DIRETOR?

Para elaboração do Plano Diretor, são realizados vários estudos sobre a realidade municipal, que apontam e dimensionam os principais problemas da Cidade, e também o que ela tem de melhor a oferecer. É muito importante, por exemplo, saber quanto a população vai crescer nos próximos anos, quantos empregos a economia será capaz de gerar, e quais são as possibilidades de intervir na dinâmica econômica para aumentar as oportunidades de trabalho e de renda. Essas informações e outras sobre a vida no Município são fundamentais para orientar as decisões sobre o seu desenvolvimento, porém nenhuma é tão importante quanto ouvir a própria população.

Desde 2001, a participação da sociedade no processo de planejamento é garantida pelo Estatuto da Cidade, lei federal que considera a participação condição essencial para a elaboração do Plano Diretor.

Durante a elaboração do Plano, e também na sua revisão, a população deve ser ouvida sobre suas necessidades e expectativas, e ser consultada sobre as propostas contidas no Plano antes dele ser encaminhado para votação na Câmara Municipal. Essa consulta é realizada por meio de reuniões, debates e audiências públicas, nas quais a população é convidada a participar da discussão sobre a Cidade.

POR QUE O PLANO DIRETOR INTERESSA AO CIDADÃO?

Além de estabelecer diretrizes para os vários campos e setores da vida urbana, o Plano Diretor afeta a vida do cidadão principalmente ao orientar os gastos públicos. Deve servir de base para a elaboração das diretrizes do orçamento municipal, que estabelecem como vai ser gasto o dinheiro arrecadado com impostos e outras contribuições, tanto para cada ano (orçamento anual) como para quatro anos de governo (orçamento plurianual).

Os projetos e obras da Prefeitura devem-se basear no Plano Diretor, que também é referência para as intervenções dos governos estadual e federal no território do Município e para os investimentos de empresas privadas, como a implantação de shoppings, indústrias, hotéis e outras atividades geradoras de emprego e renda, que buscam no Plano Diretor a orientação para que possam se instalar na Cidade.

A íntegra do texto da Lei do PDDU-2004 encontra-se disponível em:

<http://www.seplam.salvador.ba.gov.br/pddu>