

CPM-GEDEM CPM-GEDEM CPM-GEDEM
GEDEM CPM-GEDEM CPM-GEDEM
CPM-GEDEM CPM-GEDEM CPM-GEDEM
-GEDEM CPM-GEDEM CPM-GEDEM
PM-GEDEM CPM-GEDEM CPM-GEDEM
M CPM-GEDEM CPM-GEDEM CPM-GEDEM
CPM-GEDEM CPM-GEDEM CPM-GEDEM
-GEDEM CPM-GEDEM CPM-GEDEM
DEM CPM-GEDEM CPM-GEDEM CPM-GEDEM
-GEDEM CPM-GEDEM CPM-GEDEM
M-GEDEM CPM-GEDEM CPM-GEDEM
DEM CPM-GEDEM CPM-GEDEM CPM-GEDEM
GEDEM CPM-GEDEM CPM-GEDEM
-GEDEM CPM-GEDEM CPM-GEDEM
CPM-GEDEM CPM-GEDEM CPM-GEDEM
GEDEM CPM-GEDEM CPM-GEDEM
PM-GEDEM CPM-GEDEM CPM-GEDEM
M-GEDEM CPM-GEDEM CPM-GEDEM
DEM CPM-GEDEM CPM-GEDEM CPM-GEDEM
PM-GEDEM CPM-GEDEM CPM-GEDEM

PLANEJAMENTO URBANÍSTICO/ SETORIAL

REVISÃO DO SISTEMA DE ÁREAS VERDES,
ESPAÇOS ABERTOS E RECREAÇÃO

1995
1996

PREFEITURA MUNICIPAL DO SALVADOR
CENTRO DO PLANEJAMENTO MUNICIPAL
Gerência de Desenvolvimento Municipal

**REVISÃO DO SISTEMA DE ÁREAS
VERDES, ESPAÇOS ABERTOS,
LAZER E RECREAÇÃO**

Salvador, julho/1996

69L-237

PMS	CPM	GERIN
BIBLIOTECA		
3528	17/01/97	
N.º Reg.	Data	

PREFEITURA MUNICIPAL DO SALVADOR

Prefeita - Lídice da Mata e Souza

CENTRO DE PLANEJAMENTO MUNICIPAL

Presidente - Eduardo Rappel

GERÊNCIA DE DESENVOLVIMENTO MUNICIPAL

Gerente - Maria das Graças Torreão Ferreira

EQUIPE TÉCNICA

arqto. Fernando Sérgio Teixeira

arqta. Lêda Maria de Sousa Ribeiro - Coordenadora

arqta. Maria das Graças Torreão Ferreira

COLABORAÇÃO

sociól. Regina Helena Gonçalves Pires

APOIO TÉCNICO

Danilo Almeida Duran (digitação)

Máspolli Godinho Vieira (digitação)

João de Deus (reprografia)

REVISÃO DO SISTEMA DE ÁREAS VERDES, ESPAÇOS ABERTOS LAZER E RECREAÇÃO

1. OBJETO

- 1.1 - Configuração do Sistema
- 1.2 - Situação Atual

2. OBJETIVOS

- 2.1 - Objetivo Geral
- 2.2 - Objetivos Específicos

3. METODOLOGIA

- 3.1. Etapas do Processo de Revisão
- 3.2. Indicações Metodológicas para Elaboração dos Planos Específicos
 - 3.2.1. Caracterização da Área
 - 3.2.2. Definição de Critérios para Enquadramento
 - 3.2.3. Diretrizes para Implantação da ASRE
 - a) Redelimitação e Zoneamento
 - b) Estabelecimento de Parâmetros de Uso e Ocupação do Solo
 - c) Instrumentos para Regularização da Situação Fundiária
 - 3.2.4. Produtos Mínimos
 - 3.2.5. Gestão e Indicações para Projetos

4. BASE LEGAL PARA INSTITUIÇÃO DAS ASRE

1. OBJETO

1.1. CONFIGURAÇÃO DO SISTEMA

Até a década de sessenta a área urbanizada de Salvador ainda mantinha como característica uma grande quantidade de vegetação entremeada às edificações que se alinhavam nas cumeadas dos morros que compõem a topografia da Cidade. Isto criava a imagem aprazível de uma cidade repleta de espaços livres, passíveis de serem incorporados a um futuro sistema de recreação. A maioria destas áreas, contudo, era de propriedade privada e apenas aguardavam o momento oportuno para sua ocupação.

A partir dos anos sessenta intensificou-se o crescimento da Cidade, e de repente a ocupação do solo assumiu proporções ameaçadoras em Salvador. Evidenciava-se a urgência de medidas institucionais que controlassem o uso das áreas não edificadas, que se tornavam cada vez mais escassas no âmbito urbano. O próprio Poder Público contribuía para o agravamento da situação mediante a abertura de novas vias, o que possibilitava a ocupação de áreas até então inacessíveis, mediante simples desmembramentos, sem a destinação de áreas para uso público e comum.

Em 1973, após ter sido inventariado o que ainda restava, o Governo Municipal, com base na **Lei nº 2.549/73** e através dos **Decretos nº 4.524/73, 4.551/73 e 4.756/75**, incorporou ao “Sistema de Áreas Verdes do Município” todo o acervo remanescente de áreas verdes na Cidade do Salvador.¹

A **Lei nº 2.549/73**, criou o Sistema e fez a primeira classificação das áreas que o integram como: **Áreas de Propriedade Pública**, classificadas em: Área de Recreação Infantil (AV-1), Parque de Vizinhança (AV-2), Praça Pública (AV-3), Centro Integrado de Esporte e Lazer (AV-4), Parque Distrital (AV-5) e Reserva Natural (AV-6); **Áreas de Propriedade Particular**, classificadas em: Clubes Esportivos-Sociais (AV-7), Clubes de Campo (AV-8) e Áreas Arborizadas ou Ajardinadas.

Os decretos que se seguiram cuidaram basicamente da incorporação de áreas dotadas de características peculiares ao Sistema de Áreas Verdes, em razão da necessidade de resguardar as condições ambientais, paisagísticas e culturais destas áreas com vistas à uma futura utilização como espaços públicos de lazer e recreação. Desta forma:

- o **Decreto nº 4.524/73** declara não edificáveis 12 Áreas de Domínio Público (ADP's) e 42 Áreas Non Aedificandi de propriedade particular (ANE's);
- o **Decreto nº 4.551/73** incorpora ao Sistema 107 Áreas Arborizadas (AA's) de propriedade particular;

- o **Decreto nº 4.756/75** delimita as áreas a que se referem os decretos anteriores, subdividindo e agregando algumas delas, de modo que o sistema passa a ser constituído por 40 ANE's, 19 ADP's e 129 AA's.

Definiu-se para as três categorias de áreas dois graus de preservação. As ADP's e ANE's são de **preservação rigorosa**: as glebas enquadradas nestas categorias devem ser preservadas integralmente, não sendo permitida a introdução de novos elementos construídos. As AA's são de **preservação simples**: a existência de proteção do recobrimento vegetal não restringe o direito de construir, muito embora este esteja condicionado à preservação dos valores paisagísticos e naturais de cada uma destas áreas.

Ainda que necessárias e representativas de uma primeira tomada de posição a respeito do problema, estas medidas logo revelaram-se insuficientes e de difícil manutenção, tanto do ponto de vista político-administrativo quanto técnico. Desencadearam resistências dos proprietários de terrenos urbanos, sobretudo daqueles que se viram prejudicados com a redução ou perda do direito de construir e alegavam desapropriação indireta, requerendo pagamento imediato. Por outro lado, definidas a partir de simples inventário preliminar, as áreas submetidas a preservação não configuravam um sistema de recreação capaz de auto-justificar-se e mobilizar a população em defesa dos seus interesses imediatos, no caso a contínua subtração de áreas que lhes estariam destinadas.

Em 1976, com o início das atividades do PLANDURB, uma nova legislação é estabelecida em caráter transitório, consolidando toda a anterior e definindo novos mecanismos e instrumentos. As medidas atacavam principalmente as dificuldades político-administrativas, corrigindo distorções e omissões existentes, definindo as competências administrativas e estimulando a ação fiscalizadora.

A **Lei nº 2.826/76** regulamentada pelo **Decreto nº 5.103/77**, que se constituem nos principais instrumentos desta fase, entre outras definições, estabelecem:

- o Sistema de Áreas Verdes passa a ser considerado de preservação permanente, incluindo as áreas não edificáveis e as áreas arborizadas a que se refere a Lei nº 2.549/73, e também os conjuntos de árvores que por ato do Poder Executivo a ele venham ser incorporados, bem como qualquer árvore com diâmetro de caule superior a 0,15 m situada em propriedade pública ou particular;
- possibilidade de aproveitamento das Áreas Arborizadas (AA's) mediante a criação de condomínios horizontais com frações ideais mínimas de 2.500 m², índice de ocupação máxima de 15% e preservação de pelo menos 80% da vegetação existente.

- criação de um sistema de multas e punições aos violadores das normas de proteção e atribuição de competência à então Superintendência de Parques e Jardins para fiscalizar e autuar os infratores;
- em terrenos parcialmente não edificáveis, admite no cálculo do coeficiente de utilização a área considerada não edificável, desde que esta seja doada ao Município do Salvador para uso público, sem qualquer ônus;
- discriminação do percentual da área de loteamentos destinada a uso público, com o estabelecimento de um mínimo de 10% para praças e áreas verdes a serem preservadas, além de 5% para áreas de recreação;
- prevê a possibilidade de revisão dos limites de ANE's e/ou a reclassificação destas para AA's, a partir da aprovação de plano geral de aproveitamento das áreas, elaborado pelo órgão de planejamento.

Na reunião
foi na
de.

Persistiam, no entanto, as insuficiências técnicas do sistema, exigindo um estudo pormenorizado, capaz de fundamentar a configuração de um verdadeiro "Sistema de Áreas Verdes e Espaços Abertos", garantindo uma urbanização adequada e a valorização do ambiente e da paisagem peculiar da Cidade do Salvador.

Em 1978, concluiu-se o estudo "Áreas Verdes e Espaços Abertos" do PLANDURB, cujo objetivo era justamente "enfocar a problemática da preservação dos recursos naturais de Salvador, definindo o Sistema de Parques de Recreação articulado com a política de Proteção de Áreas Verdes". Como diretriz básica de trabalho, a alocação de espaços para recreação foi conjugada com a proteção dos recursos naturais, de modo a minimizar os investimentos financeiros e obter maiores benefícios sociais.

ST 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 100

Como parte da metodologia aplicada, hierarquizou-se o sistema a partir da definição das seguintes categorias:

- **Áreas de Recreação** – destinadas a receber equipamentos voltados à recreação ativa de faixas etárias específicas da população residente, mas possibilitando também a recreação passiva das demais faixas etárias, de acordo com a seguinte categorização:
 - Parque de Vizinhança;
 - Parque de Bairro;
 - Parque Distrital;
 - Parque Metropolitano.
- **Áreas de Preservação aos Recursos Naturais** – dotadas de características que recomendem sua preservação por razões de dimensão, qualidade, importância ambiental, cultural ou paisagística. Subdividem-se em:
 - Áreas de Proteção a Mananciais;
 - Áreas de Proteção Paisagística;
 - Áreas de Proteção Ambiental;

- Áreas de Proteção a Encostas.
- **Espaços Abertos** – áreas resultantes da urbanização, tais como:
 - Praças;
 - Jardins;
 - Vias e canteiros centrais;
 - Mirantes, etc.

A partir dos estudos do PLANDURB concluídos na década de setenta, toma forma, em 1985, o Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano – PDDU, institucionalizado através da **Lei nº 3.525/85**. Entre as definições do novo plano incluem-se as “Diretrizes para os Sistemas Urbanos”, definidos como “todos os serviços e equipamentos de infra-estrutura urbanos voltados para o atendimento público em suas várias necessidades básicas”.

O “Sistema de Áreas Verdes, Espaços Abertos, Lazer e Recreação” passa a integrar o conjunto de Sistemas Urbanos, com as seguintes funções:

“O Sistema de Áreas Verdes e Espaços Abertos, além das funções fundamentais de preservar o equilíbrio ecológico e, como consequência, de amenizar os rigores microclimáticos tropicais, e proteger a fauna, a flora, o solo e os recursos hídricos superficiais e subterrâneos, objetiva constituir um apoio à recreação, quer no meio urbano, quer no meio rural, como infra-estrutura física, imprescindível às atividades humanas de manutenção da saúde física, psíquica e recuperação da energia consumida pelo “stress” sob o qual vive a sociedade urbanizada”.²

Fundamentado nos estudos do PLANDURB, o PDDU redefiniu o Sistema de Áreas Verdes, Espaços Abertos, Lazer e Recreação, reclassificando alguns de seus componentes e hierarquizando-os da seguinte forma:

HIERARQUIA DO SISTEMA DE ÁREAS VERDES, ESPAÇOS ABERTOS, LAZER E RECREAÇÃO

Escala Espacial	Equipamentos
Macro	– Parques Metropolitanos – Parques Setoriais – Áreas de Proteção de Mananciais
Meso	– Parques de Bairro – Áreas de Proteção a Encostas
Micro	– Parques de Vizinhança – Praças – Jardins – Áreas para Pedestres – Áreas de Recreio

**DIMENSIONAMENTO DAS ÁREAS DE RECREAÇÃO EM
SALVADOR SEGUNDO A TIPOLOGIA DE PARQUE**

ÁREA	FAIXA ETÁRIA	M²/HAB	FREQÜÊNCIA SIMULTÂNEA*	M² POR USUÁRIO SIMULTÂNEO	RAIO DE INFLUÊNCIA (m)
Parque de Vizinhança	0-9	1,5	1/3	15	500
Parque de Bairro	10-14	1,5	1/5	60	1.000
Parque Setorial	todas	3,0	1/10	30	5.000
Parque Metropolitano	todas	—	—	—	—

* Porcentagem da população, na faixa etária correspondente, que freqüentará simultaneamente o equipamento.

No PDDU são definidos ainda os Parques Metropolitanos e suas respectivas funções e uma relação de 12 Parques Setoriais distribuídos na Área Urbana Contínua e nas Áreas de Expansão Urbana. A distribuição espacial dos equipamentos correspondentes às escalas Meso e Micro é remetida ao Planejamento Específico das Unidades Espaciais de Planejamento, bairros e conjuntos urbanísticos em geral. Também é prevista a consolidação dos estudos existentes, estendendo-os às áreas rurais e insulares do Município.

→
Não existe a delimitação e definição de bairros em SA, legítimo

O plano preconiza que a política geral em relação as Áreas Verdes, Espaços Abertos e Recreação deve conjugar, sempre que possível, e no interesse público, a implantação de Áreas Verdes aos programas de proteção ambiental da cidade, promover o reaparelhamento técnico-administrativo do setor e adequar e consolidar a Legislação Específica, visando alcançar os objetivos que indica. Refere-se ainda à questão quando define entre as diretrizes de orientação para planos, programas e projetos: "atualização do Estudo de Áreas Verdes, transformando-o em Plano Diretor, com readequação e sistematização da legislação pertinente".

Um ano antes da institucionalização do PDDU foi aprovada pela Câmara Municipal a **Lei nº 3.377/84 (LOUOS)**, que dispõe sobre o ordenamento do uso e da ocupação do solo em Salvador. Esta lei, que se constitui no principal instrumento do Plano Diretor, também dispõe sobre o Sistema de Áreas Verdes, preconizando a sua estruturação através da institucionalização das ADP's, ANE's e AA's, como Áreas Sujeitas a Regime Específico - ASRE, nas subcategorias de Área de Proteção aos Recursos Naturais - APRN e de Área de Proteção Cultural e Paisagística - APCP.

A **Lei nº 3.377/84** propõe critérios para enquadramento e delimitação das APRN's e APCP's, além de definir preliminarmente restrições de uso e de ocupação do solo aplicáveis a estas áreas. No seu Art. 64 prevê a revisão e atualização do Sistema de Áreas Verdes, acrescentando que "até que se

instituíam as áreas de que trata esse Artigo, rege a matéria o disposto nesta Lei, em combinação com a legislação vigente”.

Desde a criação do Sistema de Áreas Verdes algumas áreas dele integrantes foram motivo de planos específicos, resultando em leis e decretos que passaram a prevalecer sobre as definições iniciais. A LOUOS, no seu Art. 69, mantém em vigor as disposições constantes destas leis e decretos, respeitadas as modificações posteriores, até que as respectivas áreas sejam instituídas como Áreas Sujeitas a Regime Específico - ASRE. Entre os principais documentos legais, destacam-se:

- **Decreto nº 5.086/76** – cria uma faixa de proteção às encostas da Av. Sete de Setembro (Vitória e Ladeira da Barra); redelimita e mantém as áreas 02 ANE “a” e 09 ANE “a” e “b”; reclassifica a área 07 ANE como Área Arborizada, que fica incorporada à 18 AA; reclassifica a 13 ANE como Área Arborizada 129 AA.
- **Decreto nº 5.158/77**, modificado pelos **Decretos nº 6.228/81, 6.888/83 e 3.552/85** – altera a 15 ADP; institucionaliza, delimita, zoneia e define parâmetros de uso e ocupação para o Parque Metropolitano de Pituaçu.
- **Decreto nº 5.317/78** – cria uma faixa de proteção à encosta do Canela; redelimita as áreas 08 e 09 ANE.
- **Decreto nº 5.363/78** – altera as ADP’s de nº 12 e 19; aprova o Plano Geral das Áreas da Represa do Rio do Cobre, do Parque São Bartolomeu e Sítio Histórico de Pirajá e dá outras providências; delimita, zoneia e define parâmetros de uso e ocupação para a área.
- **Decreto nº 5.506/78**, alterado pelos **Decretos nº 6.079/80 e 7.004/83** – altera os limites da área 05 ANE (São Lázaro); estabelece normas de proteção ambiental aos sítios que menciona.
- **Decreto nº 6.251/81** – redelimita a 29 ANE.
- **Lei nº 3.357/84** – reclassifica a área 30 ANE como Área Arborizada.
- **Lei nº 3.932/88** – altera a 11 ADP; institucionaliza, delimita, zoneia e define parâmetros para o Parque Municipal das Lagoas e Dunas do Abaeté.
- **Lei nº 5.052/95** – altera os limites da 17 ANE — Área ajardinada no Convento de São Bento — e determina a sua conservação.
- **Lei nº 5.088/95** – estabelece normas de uso e ocupação do solo para áreas integrantes da Área de Proteção Cultural e Paisagística estabelecida pela Lei 3.289/83 — Conjunto do Mosteiro de São Bento — e dá outras providências.

Em 1990, com a promulgação da **Lei Orgânica do Município (LOM)**, volta-se a reafirmar a diretriz do PDDU para a elaboração de um Plano Diretor de Áreas Verdes. O Art. 229 da LOM estabelece:

“O Município elaborará e operará um Plano Diretor de Áreas Verdes de Lazer, que deverá corresponder aos padrões de distribuição e estratificação da população, de acordo com o Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano, e que deverá integrar as massas vegetais e vazios aproveitáveis para tais finalidades, adotando-se, o quanto possível, um sistema unitário e contínuo.”

Mais recentemente, em junho de 1995, foi encaminhado à Câmara Municipal, e encontra-se em tramitação, o anteprojeto de lei do Código de Meio Ambiente do Município de Salvador, que, entre outras definições, propõe a instituição do Sistema de Áreas de Valor Ambiental, que pretende abranger o conjunto de áreas verdes, espaços abertos e equipamentos de recreação e lazer existentes no Município.

1.2. SITUAÇÃO ATUAL DO SISTEMA DE ÁREAS VERDES

Ao longo das duas décadas transcorridas desde a criação do Sistema de Áreas Verdes, as diferentes Administrações Municipais liberaram empreendimentos nas áreas integrantes do Sistema. A irresolução da questão fundiária, centrada na indefinição sobre os mecanismos de transferência das áreas afetadas para o poder público e as respectivas formas de indenização aos proprietários, favoreceu o relaxamento ocasional das normas incidentes, possibilitando o licenciamento de empreendimentos nestas áreas. (e invasões)

Em muitos casos, entretanto, utilizou-se dos mecanismos estabelecidos em lei e que até hoje possibilitam a edificação em terrenos apenas parcialmente integrantes de ANE's, mediante a transferência da área não edificável para o Poder Público Municipal. Devido a falta de sistematização e de controle por parte da Prefeitura, em boa parte tornou-se impossível o resgate das áreas transferidas ao Município, que em sua maioria encontram-se hoje indisponíveis para o uso público. A dificuldade de controle facultou a ocupação irregular de áreas e/ou o desaparecimento total das características ambientais originais.

Entre as componentes do Sistema, as **Áreas Arborizadas – AA's** – foram as mais descaracterizadas e ocupadas, principalmente aquelas localizadas na área urbana contínua. As restrições incidentes sobre estas áreas, nas quais não é impedida a edificação desde que atendidos critérios especiais para a ocupação do solo nunca foram integralmente aplicados.

As **Áreas Não Edificáveis de Domínio Público – ADP's** – são as mais preservadas, tanto por se tratarem de áreas públicas, quanto por já possuírem uma função definida enquanto Parque. No entanto, embora apresentem um grau mais avançado de institucionalização, algumas destas áreas vêm apresentando problemas com a invasão de seus limites por usos irregulares, especialmente edificações.

As **Áreas Não Edificáveis de Propriedade Particular – ANE's** – são as que apresentam maiores problemas, quer por terem sido ocupadas irregularmente ou sem critérios que garantissem a proteção dos seus recursos naturais, quer

por sofrerem grande pressão para a edificação em seus limites. Com o crescimento da Cidade, as ANE's passaram a constituir grandes vazios em áreas totalmente urbanizadas, tornando-se, portanto, bastante valorizadas no mercado imobiliário.

2. OBJETIVOS

2.1. OBJETIVO GERAL

- Revisar o Sistema quanto aos aspectos conceituais; à categorização das áreas de acordo com a finalidade, porte e valor ambiental; a redelimitação das áreas que já integram o Sistema e a definição das restrições de uso e de ocupação do solo visando cobrir os aspectos ambientais, recreacionais e de lazer, paisagísticos, culturais e de conservação dos recursos naturais.

2.2. OBJETIVOS ESPECÍFICOS

- Institucionalizar as áreas integrantes do Sistema de Áreas Verdes, Espaços Abertos, Lazer e Recreação como Áreas Sujeitas a Regime Específico – ASRE, nas subcategorias Área de Proteção aos Recursos Naturais – APRN, e Área de Proteção Cultural e Paisagística – APCP, de acordo com o estabelecido pela LOUOS nos Art. 20 e 22 que definem os critérios para enquadramento de áreas nas respectivas categorias.
- Conciliar a preservação da área e o uso voltado ao lazer público com a situação atual de ocupação, considerando sua importância no Sistema de Áreas Verdes, Espaços Abertos, Lazer e Recreação e na estruturação da Região Administrativa em que está inserida, conforme as diretrizes do PDDU e respaldado no estudo Áreas Verdes e Espaços Abertos de 1978.
- Conciliar a questão da propriedade privada com a preservação e/ou uso público da área, através de soluções que evitem o cerceamento total do direito de propriedade nas ANE's, negociadas, sempre que possível, com os proprietários.
- Revisar a delimitação das áreas e definir o zoneamento de uso e ocupação do solo, caracterizando as de uso público e de uso privado, aquelas a proteger ou onde é possível edificar.
- Definir diretrizes para uso e ocupação das áreas destinadas ao lazer público.
- Definir a legislação específica para cada ASRE.

3. METODOLOGIA

3.1. ETAPAS DO PROCESSO DE REVISÃO

As modificações introduzidas no Sistema de Áreas Verdes, Espaços Abertos, Lazer e Recreação desde a sua instituição, apesar de respeitarem o objeto e a abrangência original, buscaram ajustar a classificação, conceituação e forma de tratamento das diversas áreas, não alcançando contudo uma clareza necessária para a sua implementação.

O Sistema de Áreas Verdes, Recreação e Lazer é introduzido no Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano – PDDU, apoiado nas diretrizes do Modelo de Ocupação Físico-Territorial, que incorporou a noção de “**um quadro de restrições físicas e ambientais**” para o Município, emanado dos “Estudos Centrais”. Entre estes, inclui-se o “**Estudo Áreas Verdes e Espaços Abertos**”, cujo desdobramento na Lei de Ordenamento do Uso e da Ocupação do Solo – LOUOS, acabou embasando a definição das Áreas Sujeitas a Regime Específico – ASRE, compreendendo as categorias:

- Área de ^{Preservação} Proteção aos Recursos Naturais – APRN;
- Área de Proteção Cultural e Paisagística – APCP;

Persistem, contudo, indefinições e falta de clareza quanto à estrutura do Sistema e à conceituação de cada um dos seus componentes. A identificação das figuras instituídas pela LOUOS não guarda uma relação direta com as situações que se pretende preservar — os aspectos ambientais, recreacionais e de lazer, paisagísticos, culturais e de conservação dos recursos naturais — sendo insuficientes para o enquadramento das áreas do Sistema, pois não comportam todas as suas especificidades.

A LOUOS traduz a estrutura do Sistema de forma fragmentada, não permitindo a sua visualização integral. Apesar de tratar dos seus elementos componentes, como as “áreas de borda”, “áreas de encosta” e “áreas de fundo de vale”, não as insere no contexto geral. Evidencia-se, desse modo, a necessidade de uma ampla revisão conceitual e física do Sistema, permitindo uma regulamentação específica para o mesmo.

Visualiza-se duas etapas claras neste processo de revisão. A primeira, de revisão conceitual, onde deverão ser reavaliados os conceitos, classificações, uso e ocupação dos espaços públicos, e diretrizes gerais para o Sistema. Esta etapa integra os estudos básicos do PDDU e constitui um dos elementos da revisão do próprio Plano Diretor.

A segunda etapa é de revisão e análise específica e individualizada das áreas, e consiste no detalhamento destas, de forma a viabilizar o enquadramento e implantação gradativa das ASRE. Deverá ser elaborado um plano específico

para cada uma das áreas, analisando o porte, raio de influência e os aspectos funcional, ambiental e paisagístico, contemplando a sua inserção no Sistema como área de preservação, lazer ou de equilíbrio ambiental entre os espaços livres e a massa edificada.

Se o porte e o raio de influência da área corresponderem à Escala Macro de Planejamento, o estudo deve se referendar nas indicações do Plano Diretor, se a escala for Meso ou Micro, deve ter como referencial as condições específicas da Região Administrativa em que se localiza, ou outra unidade de planejamento que venha a ser adotada pelo Plano Diretor. Quando o raio de influência atingir dimensões regionais, o plano da área deverá considerar a disponibilidade, distribuição e acessibilidade dos espaços livres, assim como a demanda atual e potencial da Região.

A revisão conceitual deveria preceder os estudos específicos. Justifica-se contudo a antecipação da segunda etapa, no sentido do equacionamento de questões emergenciais, tendo em vista a elasticidade do prazo para a revisão do Plano Diretor, no qual insere-se este estudo, e a falta de um posicionamento da Prefeitura de Salvador quanto às ANE's, fatores determinantes para se adotar este procedimento.

As ANE's são áreas de propriedade particular sobre as quais incidem restrições absolutas de ocupação. Segundo a doutrina que orienta o direito de propriedade na legislação brasileira estas áreas deveriam ser desapropriadas pelo Poder Público que estabeleceu as restrições. Dada a dificuldade financeira estrutural dos municípios, a Prefeitura de Salvador nunca dispôs dos recursos necessários para a desapropriação do montante de áreas atingidas pelo Sistema. Isto vem levando os proprietários dos terrenos afetados a pressionarem o Poder Público Municipal para a solução do problema, sobrecarregando as estruturas de planejamento com demandas pontuais.

Por estas razões, ainda que a revisão conceitual introduza algumas alterações posteriores, o CPM inicia a revisão do Sistema de Áreas Verdes, Espaços Abertos, Lazer e Recreação prioritariamente pelas "Áreas Não Edificáveis" – ANE's.

Esta revisão busca conciliar, sempre que possível, a preservação e o uso para parques indicados no estudo "Áreas Verdes e Espaços Abertos", adequando-os às condições de cada área, considerando a importância e a função destas no Sistema e na Região Administrativa em que está inserida. Objetiva ainda a resolução da situação fundiária, através de mecanismos adequados, tendo em vista os problemas que acarretariam ao Município o cerceamento total do direito de propriedade nos terrenos declarados como ANE's.

3.2. INDICAÇÕES METODOLÓGICAS PARA ELABORAÇÃO DOS PLANOS ESPECÍFICOS

3.2.1. Caracterização da área

A partir do levantamento geral da situação em que se encontram atualmente as ANE's, e em atendimento às exigências da LOUOS para enquadramento e delimitação das Áreas Sujeitas a Regime Específico, faz-se necessária a verificação das condições ambientais e de preservação de cada área objeto de estudo.

Para cada ANE deverá ser analisada a situação na época em que foi instituída, comparando-a com a situação atual sob o ponto de vista dos recursos naturais, do uso e ocupação do solo, da vocação, e da importância e função da área no Sistema, através de:

- identificação dos recursos ambientais específicos;
- mapeamento das ANE's em plantas atuais do SICAR;
- levantamento da ocupação existente;
- levantamento dos parcelamentos implantados;
- levantamento da situação fundiária.

Como referencial para a identificação dos elementos citados, deverão ser utilizados como recursos mínimos:

- levantamento aerofotogramétrico da Cidade do Salvador de 1976;
- levantamento CAENE de 1965, contendo o mapeamento do Sistema realizado em 1973, época da sua instituição;
- Decreto nº 4.756/75, que delimita as ANE's, mapeado no levantamento SICAR de 1976;
- levantamento aerofotogramétrico da Cidade do Salvador de 1992;
- visitas a campo;
- consulta aos cadastros e demais informações complementares existentes nos respectivos órgãos municipais;

3.2.2. Definição de critérios para enquadramento

A partir de suas características, cada área passará a ser instituída como Área Sujeita a Regime Específico, nas subcategorias de Área de ^{Preservação} Proteção aos Recursos Naturais – APRN ou de Área de Proteção Cultural e Paisagística – APCP. Mesmo as áreas parcialmente ocupadas, mas que ainda preservam espaços ambientalmente significativos, deverão ser redelimitadas e enquadradas em uma das figuras de ASRE.

O enquadramento deverá ajustar-se ao previsto na LOUOS, Art. 20³ ou Art. 22⁴ conforme o caso. Quando a área dispuser de recursos que lhe permitam o enquadramento em mais de uma categoria de ASRE, deverá ser enquadrada na categoria que melhor reflita a sua importância para o Sistema, de acordo com os requisitos da LOUOS e as indicações do estudo Áreas Verdes e Espaços Abertos de 1978.

Para as ANE's ocupadas de forma irreversível, e/ou totalmente descaracterizadas do ponto de vista dos recursos naturais que justificaram sua instituição, e onde a recomposição ambiental se torna inviável, deverá ser analisada a possibilidade da exclusão destas áreas do Sistema.

3.2.3. Diretrizes para a implantação de ASRE

a) Redelimitação e Zoneamento

A redelimitação pode excluir ou agrupar áreas, levando em consideração a especificidade da área em relação aos aspectos a proteger e o interesse do Município para implantação de infra-estrutura, equipamentos, parques, etc., ou preservação visando o equilíbrio ambiental.

Devem ser excluídos os terrenos já ocupados e que não possuam valor ambiental significativo para a constituição da ASRE. Por outro lado devem ser incluídas as áreas ou edificações adjacentes que se enquadrem nas seguintes situações:

- possuam recursos naturais significativos ou integrem áreas de interesse ambiental;
- configurem uso complementar ou afim aos usos possibilitados pela categoria de enquadramento.

O limite da ASRE poderá extrapolar a ocorrência dos recursos a proteger, desde que os espaços acrescidos integrem-se à área com função complementar ou de proteção.

O zoneamento deve definir claramente os diferentes graus de proteção incidentes sobre cada compartimento da ASRE, os usos previstos e as restrições incidentes sobre cada subespaço, em conformidade com o disposto nos Artigos 24⁵ ou 26⁶ da LOUOS, que dispõem sobre critérios de delimitação de APRN's e APCP's, respectivamente.

b) Estabelecimento de parâmetros de uso e ocupação do solo

O estudo específico para cada ASRE deverá definir os parâmetros de uso e de ocupação do solo, tendo em vista as características ambientais peculiares de cada Área de Proteção. Para tanto deverá observar as restrições e/ou critérios

estabelecidos nos Artigos 35⁷ e 37⁸ da LOUOS, respectivamente para APRN's e APCP's, em especial os referentes à proteção e recomposição ambiental. Os parâmetros de uso do solo poderão coincidir com os estabelecidos para a zona ou zonas adjacentes à ASRE, conforme o caso.

Quanto aos parâmetros de ocupação, deverão ser definidos especificamente para cada ASRE, sendo que o Índice de Utilização não poderá ser superior a IU=1,0 (um).

Os empreendimentos a serem implantados nas ASRE's atenderão, no que couber, aos critérios estabelecidos no Anexo 5 da LOUOS, tanto aqueles associados às subcategorias de empreendimento e que independem de sua localização, quanto os critérios de compatibilidade locacional. Deverão, ainda, ser motivo de análise especial pela Secretaria Municipal de Meio Ambiente – SEMEA, com base na legislação específica definida a partir do plano de instituição de cada ASRE. Situações não contempladas serão objeto de análise específica pelo CPM.

Nos casos dos terrenos que deverão manter preservada parte de sua área, de acordo com o plano de instituição da ASRE, o cálculo do potencial construtivo deverá ser efetuado considerando a área total da propriedade. Portanto, o IU final na porção edificável do terreno poderá resultar maior que o da ASRE, uma vez que considerará no seu cálculo também o potencial da porção do terreno a ser preservada.

c) Instrumentos para regularização da situação fundiária.

Constitui um dos objetivos deste plano a indicação de soluções para a regularização fundiária, quando as áreas afetadas pelo Sistema forem de propriedade particular, tendo em vista a situação financeira da Prefeitura de Salvador que dificulta a aplicação de instrumentos como a desapropriação.

A negociação com os proprietários é a melhor forma de contornar as dificuldades financeiras, reduzindo o ônus ao Poder Público. Foram levantadas algumas alternativas:

- a) quando todo o terreno for de interesse para a preservação ou implantação de infra-estrutura, equipamento ou parque público, será proposta a sua inclusão na ASRE e a indenização total da área, podendo ser utilizado o Instituto da Transferência do Direito de Construir, se houver interesse por parte do proprietário.
- b) quando apenas parte do terreno for de interesse para a preservação dos recursos naturais ou destinação ao uso público, a área restante poderá ser destinada à edificação. Esta possibilidade deverá ser definida pelo zoneamento, a partir da identificação das zonas de proteção e das zonas edificáveis, bem como dos respectivos critérios e restrições de uso e de ocupação do solo aplicáveis a cada situação.

O potencial construtivo da zona de proteção poderá ser transferido para a zona edificável, integralizando o potencial construtivo do imóvel. As zonas de proteção acima referidas terão tratamento diferenciado de acordo com o interesse do Município em torná-la de uso público ou privado.

Serão destinadas ao uso privado, as zonas de proteção que por suas características morfológicas, com declividades acentuadas ou de difícil acessibilidade, não sejam indicadas para o lazer público da população. Estas áreas exercerão no Sistema a função de amenizadoras do clima, de preservação paisagística, além de equilibrar os espaços livres e edificados. Desta forma poderão abrigar equipamentos para atividades de lazer e recreação privados, cujo projeto deverá merecer análise específica.

? o serve
p o lazer
público
mas é
compatível
com o
privado?

3.2.4. Produtos mínimos

O plano de instituição de cada ASRE deve apresentar como resultados:

- ✓ a) delimitação e zoneamento da área;
- ✓ b) diretrizes para uso e ocupação do solo, institucional ou demais em caráter particular;
- c) orientação para a implantação de equipamentos públicos, quando for o caso;
- d) proposta para o gerenciamento e monitoração da área de proteção;
- e) plantas com a indicação dos limites e com o zoneamento, que deverão integrar a legislação;
- f) minuta de lei para institucionalização da ASRE.

3.2.5. Gestão e indicações para projetos

Para garantir o uso e a integridade das áreas de proteção e, quando for o caso, das áreas contíguas, deverá ser definido junto à SEMEA, na qualidade de órgão responsável pela gestão ambiental, proposta de gerenciamento específico, envolvendo a comunidade através da Administração Regional.

Deverão ainda ser indicados os equipamentos de acordo com a categoria, função e disponibilidade da área.

4. BASE LEGAL PARA INSTITUIÇÃO DAS ASRE

Coerente com a lógica de acompanhamento da demanda urbana característica do processo de planejamento, os instrumentos que regulamentam o Sistema de Áreas Verdes, Espaços Abertos, Lazer e Recreação prevêem o seu detalhamento e revisão através de legislação específica, definindo as bases para sua elaboração.

Instituído há vinte e três anos, o Sistema teve sua revisão prevista desde 1976 pela Lei nº 2.826/76. Nos anos oitenta, respectivamente em 1984 e em 1985, esta revisão foi reafirmada pela LOUOS e pelo PDDU. Mais recentemente, em 1990, é a vez da Lei Orgânica dispor sobre o assunto, através da exigência de um “Plano Diretor de Áreas Verdes de Lazer” para Salvador, a ser elaborado por iniciativa do Poder Executivo e aprovado pela Câmara Municipal.

Assim, respaldam este processo de revisão:

- **Lei nº 2.826/76:**

Artigo 17 – Parágrafo Único – “A revisão dos limites das áreas não edificáveis, bem como a sua reclassificação para áreas arborizadas, será efetuada por ato do Poder Executivo mediante aprovação do plano geral de aproveitamento da respectiva área, elaborado pelo Órgão Central de Planejamento – OCEPLAN”.

- **Lei nº 3.377/84 – LOUOS:**

- “Art. 28 – O enquadramento e a delimitação de qualquer Área Sujeita a Regime Específico - ASRE, serão estabelecidos por instrumento legislativo e subordinar-se-ão ao atendimento das disposições dos Artigos 20 a 27 desta Lei.

Parágrafo Único - O enquadramento de que trata este artigo será, necessariamente, precedido de circunstanciada exposição de motivos e de parecer favorável do Conselho de Desenvolvimento Urbano - CONDURB.”

- Art. 64 – O Sistema de Áreas Verdes do Município será assegurado pela instituição das Áreas de Preservação aos Recursos Naturais – APRN e das Áreas de Proteção Cultural e Paisagísticas – APCP, nos termos desta Lei.

¹ SALVADOR. Prefeitura Municipal. OCEPLAN. PLANDURB. **Áreas verdes e espaços abertos**. 1978

² SALVADOR. Lei nº 3.525/85. **Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano**.

³ “Art. 20 - O enquadramento de Áreas Sujeitas a Regime Específico - ASRE na subcategoria de Áreas de Preservação aos Recursos Naturais - APRN, cujo conceito se encontra no Anexo nº 1 desta Lei, deverá atender a, pelo menos, um dos seguintes critérios: I -integrar bacias hidrográficas de represas destinadas ao abastecimento público; II - atender a, pelo menos, um dos três requisitos: a) compreender as margens de rios e nascentes d'água; b) ser dotada de recobrimento vegetal que: 1- caracterize a flora nativa ou aclimatada, como as matas e bosques dispersos, as restingas das dunas e litoral, os aningais das regiões embrejadas e os manguezais do litoral; 2 - abrigue a fauna nativa; 3 - contribua para conter a erosão, como as matas ciliares, as vegetações de sustentação de encostas e de areias de dunas e praias; c) possuir formação geológica e/ou geomorfológica, cuja manutenção seja necessária ao equilíbrio de ecossistemas.

⁴ “Art. 22 - O enquadramento de Áreas Sujeitas a Regime Específico - ASRE na subcategoria Área de Proteção Cultural e Paisagística - APCP, cujo conceito se encontra no Anexo nº 1 desta Lei, deverá atender a, pelo menos, um dos seguintes critérios: I - conter conjuntos de edificações, monumentos e logradouros tombados, ou passíveis de tombamento, pelo seu valor histórico e/ou cultural, por indicação de estudo realizado por órgão público com atuação no setor ou por sua ordem, através consultoria especializada; II - possuir tipologia de edificações características de épocas, significativas para fixação da memória da cidade, em termos de espaço construído; III - possuir arranjos espaciais onde a urbanização enfatiza e valoriza as peculiaridades do sítio na sua forma, tipicidade e qualidade paisagística resultante; IV - possuir elementos de paisagem natural como flora, formação geológica e geomorfológica, espelhos d'água ou outras condições naturais que configurem um referencial cênico e/ou simbólico significativo para a estrutura urbana.

⁵ “Art. 24 - Os critérios para a delimitação das Áreas Sujeitas a Regime Específico - ASRE aplicáveis à subcategoria de Áreas de Preservação aos Recursos Naturais - APRN são os seguintes: I - para os mananciais: os limites deverão coincidir com aqueles das bacias; II - para os cursos d'água e nascentes: os limites deverão observar, em cada margem, uma faixa mínima de 50 m (cinquenta metros) de largura, medida a partir da linha d'água, que será ampliada para até 100 m (cem metros), após o 1º percurso e que poderá ser reduzida até os mínimos de 25 m (vinte e cinco metros) e 50 m (cinquenta metros) no primeiro e segundo percursos, respectivamente, quando a topografia o exigir, em casos de encostas muito íngremes; III - para os demais recursos naturais: os limites dessas áreas deverão coincidir com o limite da área de ocorrências do fenômeno, de acordo com estudo específico. // § 1º - As faixas às quais se refere o inciso II deste artigo deverão, sempre que houver áreas planas de fundo de vale, incluí-las, independente da largura da faixa e de acordo com estudo específico. // § 2º - O primeiro percurso ao qual se refere o inciso II deste artigo será fixado com base em estudo específico, quando da institucionalização das APRN.”

⁶ “Art. 26 - A delimitação das Áreas Sujeitas a Regime Específico - ASRE, enquadradas na subcategoria Área de Proteção Cultural e Paisagística - APCP, deverá coincidir com o entorno paisagístico significativo do exemplar e/ou do conjunto, a partir dos visuais obtidos através de estudo técnico específico. // Parágrafo Único - Quando se tratar de área urbanizada, deverá ser utilizado como limite o eixo das vias que tangenciam o entorno significativo do exemplar e/ou do conjunto.”

⁷ “Art. 35 - Às Áreas de Preservação aos Recursos Naturais - APRN, aplicam-se as seguintes restrições e/ou critérios para quando da regulamentação para sua implementação: I - áreas de proteção de represas: a) proibição de instalações de empreendimentos ou atividades que configurem usos de categorias incompatíveis com as necessidades de preservação; b) fixação de densidades habitacionais brutas, máximas, admitidas para os usos a serem implantados; c) fixação de parâmetros e índices urbanísticos, visando prevenir a ocorrência de assentamentos causadores de concentrações de efluentes em níveis superiores às capacidades de digestão das bacias; d) proibição da realização de empreendimentos associados, ou não, a atividades, que resultem na eliminação de elementos de proteção natural do sítio, dos cursos d'água e das condições de acumulação e retenção de água potável; e) proibição de instalação e operação de sistemas terminais de esgotos e depurações incompletas, cuja presença implique na baixa qualidade de água das bacias. // II - áreas de proteção a outros recursos: a) fixação das informações mínimas que deverão conter os projetos de empreendimentos nestas áreas, para os quais será exigido memorial justificativo; b) controle rigoroso ou proibição de empreendimentos que comportem desmatamento, queimada e terraplenagens, capazes de desencadear e/ou acelerar processos de erosão; c) exigência de plantio ou replantio de espécies nativas, de forma que se mantenha a proporção com que se apresentam; d) permissão para plantio de espécies exógenas, somente quando compatíveis com a ecologia, especialmente com a flora e fauna nativas; e) proibição de empreendimentos, associados, ou não, a atividades, que resultem na destruição da flora ou fauna nativas, alterações nas formas do relevo natural ou interferência no equilíbrio do sistema hídrico; f) estabelecimento das seguintes restrições ao parcelamento do solo: 1 - forma de parcelamento, que se fará, de preferência, em condomínio; 2 - áreas mínimas dos lotes ou frações ideais de terreno; 3 - implantação dos lotes, os quais, sempre que possível, terão testada para a cumeada e fundo para o vale; 4 - fixação do percentual da área florestada, que deverá ser mantida intacta e onde se deverá exigir a conservação de todos os espécimes vegetais existentes, qualquer que seja o porte; 5 - recomposição da flora nativa nas áreas que estejam sem recobrimento vegetal; g) fixação das restrições de ocupação para edificações, incluindo: índice de ocupação máxima, coeficiente de aproveitamento máximo, número máximo de pavimentos e recuos mínimos.”

⁸ “Art. 37 - Às Áreas de Proteção Cultural e Paisagística - APCP, aplicam-se as seguintes restrições e/ou critérios, quando da regulamentação para sua implementação: I - estabelecimento e delimitação

do entorno de cada um dos marcos considerados significativos e fixação das restrições de uso e ocupação incidentes, compreendendo, no mínimo: a) fixação do índice de ocupação e gabaritos máximos das edificações; b) sempre que os marcos se localizarem em sítios de valor histórico, fixação de: 1 - declividade do telhado; 2 - tonalidade das cores a serem empregadas; 3 - quaisquer outras exigências julgadas necessárias à preservação do conjunto e do ritmo da composição; II - permissão para a substituição de edificações em sítios de valor histórico somente quando: a) ficar assegurada a similaridade volumétrica, adotando-se, como base para a aprovação, o cadastro em maquete ou representação do conjunto de fachadas ou a representação do conjunto em perspectiva isométrica; b) a nova edificação não implicar no desvirtuamento da paisagem construída ou natural, seja por substituição no âmbito da área a ser preservada, seja por substituição no seu entorno, comprometendo visuais; c) se tratar de casos de incêndios ou ruína; d) haja ameaça de sinistro que coloque em risco vidas e/ou propriedades vizinhas, comprovada através de laudo técnico, emitido por 3 (três) ou mais profissionais registrados no CREA, desde que se comprove a impossibilidade de recuperação do imóvel que se quer substituir; e) receber parecer favorável da SPHAN; // III - estabelecimento das exigências para implantação de instalações móveis, sinais, placas comerciais e fixação de cartazes, os quais deverão ser originados de projeto específico de comunicação visual; // IV - permissão para empreendimentos de reurbanização integrada somente quando promovidos pelo Poder Público ou sob sua supervisão; // V - fixação das seguintes restrições nas áreas que se caracterizam pela presença de elementos naturais, como relevo, vegetação e recursos hídricos: a) permissão somente para o exercício de atividades residenciais, institucionais (culturais ou recreativas), de serviços voltados para o turismo e rurais, sendo que nestes somente quando em empreendimentos implantados ao ar livre (hortos, viveiros); b) proibição de empréstimo de terras em áreas do sítio; c) proibição para os cortes ou aterros efetuados quando ultrapassarem a altura de 4m (quatro metros); d) exigência de proteção dos barrancos superiores a 1m (um metro), com muro de sustentação, não podendo as linhas de "off-set" estarem afastadas mais de 2m (dois metros) de cada margem da pista; e) permissão para a modificação dos critérios relativos à fixação da largura de vias para até 5m (cinco metros), quando se tratar de pistas duplas, e para até 3m (três metros), quando num só sentido, desde que sejam previstas áreas marginais utilizáveis para acostamento; f) exigências para a implantação de caminhos e acessos para pedestres, de forma a reduzir as intervenções no terreno (cortes, aterros, taludagens), para o máximo de 1 (um metro) de altura; g) exigência no caso de abertura de novas vias, arruamentos e parcelamentos, da construção de balaustradas ou belvederes nos mirantes, assegurando-se, por documento hábil, a destinação de tais equipamentos ao uso público; h) redução das escavações e terraplenagens ao estritamente necessário para assentar as construções que, por sua vez, devem ser propostas de forma a amoldar-se à estrutura do terreno natural; i) permissão para ocupação de qualquer lote em área de dunas, somente quando toda a área não edificada, com exceção de acessos e caminhos, permanecer sem pavimentação e impermeabilização; j) quando se tratar de empreendimento de edificação, permissão para o desmatamento somente nas quantidades e locais estritamente necessários à sua implantação; l) exigências para a recuperação ou recomposição paisagística de áreas atingidas pela implantação de edificações, de replantio, em que se utilize espécies locais ou compatíveis ecologicamente, ouvido o órgão municipal competente; m) permissão para a demarcação dos limites de parques somente com cercas em elementos vazados, do tipo grade, arame e similares, e das unidades imobiliárias de propriedade particular, apenas com cercas vivas; n) estabelecimento das restrições ao parcelamento do solo relativas a: 1 - forma de parcelamento, que se fará de preferência em condomínio; 2 - área mínima dos lotes ou frações ideais de terreno; 3 - localização das áreas reservadas para usos institucionais, de modo a preservar as áreas mais densamente arborizadas e a utilização dos vales para estes usos. // VI - fixação das restrições de ocupação para edificações, incluindo: Índice de ocupação, coeficiente de aproveitamento, número de pavimentos máximos e recuos mínimos. // § 1º - A preservação da similaridade volumétrica, de que trata a alínea "a" do inciso II deste artigo, não se estende às soluções do espaço interno preexistente, devendo, contudo, assegurar-se o ritmo da composição, bem como a harmonia do conjunto. // § 2º - No caso de ruínas, deverão ser conservados, sempre que possível, elementos ainda existentes e integrados, de acordo com a função que desempenhavam, na nova edificação. // § 3º - Integrará, obrigatoriamente, a comissão de técnicos referida na alínea "d" do inciso II deste artigo, encarregados da elaboração do laudo, pelo menos um especialista em preservação de bens culturais. // § 4º - Em atendimento ao disposto na alínea "h" do inciso III deste artigo, serão adotados tipos de implantação em níveis, de modo a adequar às condições locais os elementos construídos, prevendo-se áreas para estacionamento em patamares, acompanhando o relevo natural, permitindo-se cortes e aterros de, no máximo, 2m (dois metros) de altura."