

INSTITUCIONALIZAÇÃO DE ASR'S

1995
1996

PREFEITURA MUNICIPAL DO SALVADOR

CENTRO DE PLANEJAMENTO MUNICIPAL

Gerência de Desenvolvimento Municipal

**MODELO DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO PARA ÁREAS
ADJACENTES À AVENIDA PARALELA**

**Salvador
1995**

LEJ-182 c.2

PMS	CPM	GERIN
BIBLIOTECA		
3541	13/08/97	
N.º Reg.	Data	

EQUIPE TÉCNICA

CPM - Coordenação

arq. Ana Clara P. D. Guerra
arq. Jamile Menezes Garrido (coordenação técnica)
arq. José Jorge Cardoso Moura
arq. Lêda Maria Souza Ribeiro
eng. Maria de Fátima S. V. Clementino

Participação

arq. Maria Yolanda Cajueiro Miranda
arq. Raimundo Andrade

SEMADE

geó. Maria Lúcia Simões

Consultoria

bio. Ronan Rebouças Caires de Brito (Botânica)
eng. Luiz Roberto Santos Moraes (Engenharia sanitária)
eng. Olivar Antônio de Lima (Hidrologia)
arq. Joaquim Gonçalves (urbanismo)
eco. Fernando Pedrão
bio. Pedro Fábio Bandeira

SETHA

eco. José Carlos Arruti

SUCOM

arqt. Marcos Moreira Solter
arq. Maria Tereza Andion Torreão
arq. Maria Cândida D'Assumpção Beltrão

SMTU

arq. Oscar Pires de Aragão e Melo Neto

Desenho:

João Oliveira Torres

Digitação:

Jamile Tavares Campos Oliveira João de Deus

Mecanografia:

João de Deus

ÍNDICE

1. Modelo de Uso e Ocupação do solo para Áreas Adjacentes à Avenida Paralela
2. Exposição de Motivo do Projeto de Lei que Institucionaliza a Área de Proteção aos Recursos Naturais da Bacia do Rio Jaguaribe - APRNJ
3. Anteprojeto de Lei que Institucionaliza a Área Sujeita a Regime Específico - ASRE, na subcategoria Área de Proteção aos Recursos Naturais - APRN, da Bacia do Rio Jaguaribe

INTRODUÇÃO

1. OBJETIVOS:

- 1.1. Gerais**
- 1.2. Específicos**

2. METODOLOGIA:

- 2.1. Pressupostos Metodológicos**
- 2.2. Procedimentos Metodológicos**

3. CARACTERIZAÇÃO:

- 3.1. Uso e Ocupação do Solo**
 - 3.1.1. O Entorno**
 - 3.1.2. Área de Estudo**
- 3.2. Condicionantes Ambientais**
 - 3.2.1. Condicionantes Geológicas**
 - 3.2.2. Condicionantes Hidrológicas**
 - 3.2.3. Recursos Hídricos Superficiais e Drenagem da Bacia do Rio Jaguaribe**
 - 3.2.4. Caracterização Botânico - Ecológica**
 - 3.2.5. Abastecimento de Água e Esgotamento Sanitário**
 - 3.2.6. A combinação das restrições ambientais**
- 3.3. Situação Fundiária**
- 3.4. Legislação Incidente**

4. MODELO PROPOSTO DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

- 4.1. Princípios**
- 4.2. Diretrizes Gerais**
 - 4.2.1. Meio Ambiente**
 - 4.2.2. Drenagem**
 - 4.2.3. Uso e ocupação do solo**
 - 4.2.4. Sistema Viário**
 - 4.2.5. Situação Fundiária**
 - 4.2.6. Gestão**

5. REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

6. ANEXOS

- 6.1. Exposição de motivos do projeto de lei que institucionaliz a Área de Proteção aos Recursos Ambientais da Bacia do Rio Jaguaribe - APRNJ**
- 6.2. Projeto de Lei que institucionaliza a Área Sujeita a Regime Específico - ASRE, na subcategoria Áreas de Proteção aos Recursos Ambientais da Bacia do Rio Jaguaribe - APRNJ e dá outras providências.**

INTRODUÇÃO

A Avenida Luiz Viana Filho - mais conhecida como Avenida Paralela foi construída na década de 70, caracterizando-se como um canal alternativo de acesso à cidade, e como elemento indutor do crescimento urbano naquela direção. O Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano - PDDU identifica-a como um componente fundamental da estrutura urbana da cidade, um corredor de transporte de massa, capaz de induzir o crescimento das áreas adjacentes e articular as novas áreas de expansão com o Centro Tradicional, Sub-Centros e Nucleações de Atividades já consolidadas. As áreas adjacentes são consideradas como de Ocupação Prioritária devendo-se garantir a alocação de população de baixa renda e otimizar os custos urbanos.

À partir da década de 80 o crescimento da Cidade em direção ao Norte do Município, a intensificação da ocupação ao longo da Estrada do Côco - Ba 093, o crescimento do Sub-Centro Iguatemi, a melhoria das ligações viárias com a RMS e a infra-estrutura existente, transformaram as terras às margens da Av. Paralela em uma das áreas mais valorizadas da cidade.

Analisando toda a extensão ao longo da Avenida, pode-se constatar que a mesma apresenta três trechos distintos: o primeiro - Pernambués/CAB - apresenta uma ocupação já consolidada através de grandes áreas residenciais e de equipamentos de serviços de grande porte lindeiros à via; o segundo trecho - CAB/Rio Jaguaribe - representa um dos últimos grandes maciços de terra disponível para ocupação, agregando elementos de valor ambiental e paisagístico configurando-se como um importante espaço estruturador da cidade. O terceiro trecho - Rio Jaguaribe/Primeira Rótula do Aeroporto - apresenta ocupações consolidadas por população de baixa e média rendas denominadas respectivamente de Malvinas e Mussurunga.

A potencialidade de desenvolvimento do segundo trecho, a concentração de recursos ambientais existentes, e sua importância no contexto da Cidade e da RMS, levaram a PMS a rever e atualizar as políticas e diretrizes para esta área, fundamentando-se no conceito de desenvolvimento sustentando.

Sendo uma área desocupada de aproximadamente 1.130 ha, inserida no tecido urbano, circundada pelo sistema viário macro da cidade e com potencialidades econômicas diferenciadas, vem sofrendo pressões dos diversos setores da economia.

Pode-se prever que a tendência de ocupação entre a Av. Paralela e a Orla deverá ocorrer por uma população de média e alta renda, tendo em vista a ocupação predominante hoje e a existência dos Loteamentos Patamares e Costa Verde. Entre a Av. Paralela e a Estrada Velha do Aeroporto, a tendência é que aí se instale uma população de renda média, exceto nas proximidades dos conjuntos habitacionais de Mussurunga, Fazenda Grande e da própria Estrada Velha onde deverá prevalecer ocupações de baixa renda.

Às margens da Paralela há uma real perspectiva de ocupação por grandes empreendimentos. Isto se deve ao valor do solo infra-estruturado e à legislação que a define como Corredor Linear de Uso Múltiplo, onde é permitido um elenco grande de atividades, com índices de ocupação elevados.

Do ponto de vista físico a área guarda homogeneidade morfológica, ambiental e paisagística apresentando as seguintes características:

- relevo acidentado com vales estreitos e largos, com elevações que crescem à proporção que se distanciam do mar, atingindo a cota 35, guardando similitude com o perfil de toda a Cidade
- vegetação exuberante tanto nos vales quanto nas meias encostas e cumeadas, com remanescente de Mata Atlântica em regeneração.
- presença da segunda maior bacia de drenagem natural da Cidade - Bacia do Rio Jaguaribe, da qual fazem parte os rios Trobogi, Passa Vaca e Mangabeira configurando uma rica malha de recursos hídricos com inúmeros alimentadores, sejam pequenos rios, riachos ou talvegues de curso d'água sazonal ou intermitente.
- ausência total de ocupação, seja por uso residencial, comercial ou institucional (equipamentos de educação e saúde), exceto nas margens da própria Avenida, onde começam a surgir alguns empreendimentos;
- ausência de infra-estrutura em rede, serviços urbanos. e sistema viário na maior porção de área desocupada, exceto ao longo das vias que a circundam.

A coexistência destes elementos resultam em um micro-clima singular, capaz de amenizar o impacto das agressões ao meio-ambiente em uma vasta extensão da Cidade.

A situação fundiária da área está caracterizada pela tutela de apenas três proprietários, que consorciados, visam intervir na área, desmembrando-a, de modo a possibilitar empreendimentos de diversos tipos, seja comercial, seja residencial.

Solicitações junto à PMS para loteamentos comerciais e residenciais, loteamentos fechados e grandes empreendimentos, vêm se avolumando nos últimos 3 anos, o que denota uma pressão intensa para desmembramento e não para ocupação imediata da área. Logo a perspectiva de ocupação, não tem horizonte de tempo definido, devendo ocorrer por força da oferta e da demanda.

Considerando o valor ambiental e paisagístico da área, sua importância no desenvolvimento econômico da Cidade, as pressões para parcelamento do solo recente e a obrigatoriedade legal dos empreendedores em doarem 35% de suas terras ao Município, tornou-se imperativo uma reavaliação do impacto do crescimento da área e das definições de uso e ocupação.

1. OBJETIVOS

1.1. OBJETIVOS GERAIS

- Identificar as potencialidades atuais de uso e ocupação das grandes glebas vazias de um lado (Miolo) e do outro (Orla) da Av. Paralela, bem como da faixa de influência imediata ao longo da própria via;
- Garantir o desenvolvimento sócio-econômico deste vetor de expansão da cidade, otimizando os custos urbanos, incentivando a concentração de ocupação na estrutura da cidade, resguardando para as atuais e futuras gerações a possibilidade de usufruir do patrimônio ambiental que a área detém;
- Garantir a proteção dos recursos hídricos, da vegetação de valor botânico e paisagístico e de qualquer elemento da natureza, responsável pela manutenção da ambiência da Cidade e particularmente da área em questão;
- Definir um modelo de uso e ocupação, bem como de sistema viário estrutural, para todo o maciço de terras disponíveis no universo de estudo, assegurando a preservação dos recursos ambientais.

1.2. OBJETIVOS ESPECÍFICOS

- Compatibilizar as intervenções nas glebas vazias com as definições contidas no Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano-PDDU, na Lei de Ordenamento do Uso e Ocupação do Solo - LOUOS, nos trabalhos Plano de Ocupação para a Área do Miolo, Sistema de Áreas Verdes e Plano de Estruturação da Orla, bem como nos estudos e decretos do sistema viário básico;
- Direcionar a ocupação do lado do Miolo, para habitação popular e equipamentos comunitários, necessários a consolidação urbana, conforme preconizado no Plano do Miolo e permitir ocupação por população de renda mais alta, às margens da Paralela, vinculadas às solicitações de mercado, não requerendo ações especiais da Administração Pública;
- Direcionar a ocupação do lado da Orla para habitações de portes médio e alto, de modo a otimizar os equipamentos e infra-estrutura urbana existentes, conforme indicações do Plano Diretor;
- Permitir a utilização da faixa de influência da Av. Paralela de modo a otimizar os custos urbanos, de forma compatível com sua capacidade viária.

- garantir a fluidez no tráfego de passagem pela área, assegurando flexibilidade nos deslocamentos internos;
- possibilitar fisicamente a implantação de transporte público de passagem integrado ao sistema existente;
- estabelecer um modelo de gestão para a área, de modo que haja um controle diferenciado das intervenções.

Com base nestas diretrizes elaborou-se um modelo físico de ocupação.

As áreas ocupadas dentro do universo de estudo foram consideradas como áreas de influência, não devendo sofrer alteração quanto a legislação em vigor. Por outro lado, o grande maciço desocupado foi qualificado e delimitado como uma Área de Proteção aos Recursos Naturais-APRN, figura da Lei de Uso do Solo que melhor retrata a potencialidade desta área. Assim sendo, o modelo proposto trata exclusivamente deste espaço, agora denominado APRN da Bacia do Rio Jaguaribe, que esquematicamente configura-se da seguinte forma:

- Áreas Edificáveis - localizadas nas faixas mais altas do relevo, onde podem ocorrer intervenções de ocupação. São as áreas de uso predominantemente residencial e de predominância de uso comercial e de serviços no caso do Corredor de Uso Múltiplo C-7;
- Áreas de Preservação Permanente - localizadas nas encostas e vales permeiam as áreas edificáveis em todo o relevo da APRN. Não podem haver construções fechadas e permanentes, mas apenas intervenções suporte ao lazer passivo, de modo a preservar as áreas verdes e os recursos hídricos;
- Área de Preservação Controlada - São grandes concentrações de áreas onde a vegetação e os recursos hídricos têm papel preponderante, para onde deverão ser prejetados parques públicos, espaços para usos institucionais ou de apoio às áreas residenciais;
- Indica-se também nesta APRN um sistema de circulação que articula pelos vales e meias encostas os maciços edificáveis. As ligações diretas com a Av. Paralela restringem-se exclusivamente ao Corredor C-7, de modo a evitar interseções e conflitos com esta via expressa;
- A proposta de lei apresentada, em anexo, reflete as definições deste modelo compatibilizando-o com os elementos e terminologia da Lei do Uso do Solo.

O conhecimento da área, através de bases cartográficas, dados socio-econômicos, identificação dos recursos hídricos e botânicos e sucessivas visitas a campo, evidenciou sua importância ambiental seu comprometimento com a drenagem natural da Cidade, resultando na definição dos seguintes princípios:

- garantir o desenvolvimento sustentável da área, compatibilizando sua preservação ambiental e equilíbrio ecológico com seu desenvolvimento econômico;
- ter como referência o Planejamento Estratégico, considerando os diversos interesses sobre a área, garantindo espaços de expressão e participação dos diversos setores sociais envolvidos nas decisões;
- assimilar as experiências técnicas e políticas, bem como estudos, planos e projetos pré-existentes;

Após um processo de discussão, do qual participaram os demais órgãos da Administração, os proprietários das terras e entidades ambientalistas, elaborou-se um elenco de diretrizes e propostas, visando orientar o uso e a ocupação do solo, possibilitando seu desenvolvimento econômico, aliando-os à proteção dos elementos suportes ao meio-ambiente, e à otimização dos custos urbanos.

Sinteticamente são as seguintes as diretrizes específicas:

- garantir a preservação desta área da cidade como um espaço peculiar de valor ambiental e paisagístico;
- garantir a fluidez da drenagem natural da grande bacia hidrográfica do Rio Jaguaribe, em que se insere;
- garantir a potencialidade sócio-econômica e de desenvolvimento da área através da adoção de parâmetros urbanísticos que mantenham as densidades, áreas construídas e populações previstas anteriormente;
- garantir a peculiaridade da área permitindo a ocupação apenas nas cotas mais elevadas do relevo, e nas encostas onde a vegetação seja inexistente ou inexpressiva;
- alterar os atuais parâmetros de ocupação, tornando-os mais permissivos, de modo a compensar as perdas do potencial de áreas a serem construídas nos espaços preservados;
- concentrar as áreas públicas nas áreas de vegetação mais significativas, e promover sua utilização;
- garantir um sistema de vias para a circulação de veículos públicos e privados, de modo a possibilitar a circulação a ser demandada;

2. METODOLOGIA

2.1. PRESSUPOSTOS METODOLÓGICOS

As transformações por que tem passado a cidade e o país nos últimos anos, as mudanças sociais de que somos atores e espectadores, consolidadas na Constituição de 1988, na Lei Orgânica do Município de Salvador de 1990 e nos instrumentos jurídico-urbanísticos que estas apresentam como possibilidades para a Reforma Urbana, exige um procedimento de conteúdo mais democrático.

A atualização do Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano, a revisão do Sistema de Áreas Verdes e da Lei de Uso do Solo, em andamento, justificam a experimentação metodológica aqui considerada piloto e referencial, além de estar respaldada em experiências do Planejamento Estratégico.

As inúmeras solicitações para implantação de empreendimentos habitacionais e de comércio e serviço de grande porte; a existência de estudos e planos não institucionalizados ; a aprovação de novas leis de alcance local, a exemplo da que cria o Corredor de Uso Múltiplo C-7, o mais permissivo da cidade, e enquadra como tal a Av. Luiz Viana Filho-Paralela, indicam a pressão por ocupação e a intensidade com que esta vai ocorrer na área em questão, nos próximos anos.

Por outro lado, a emergente questão ambiental, considerada como conteúdo intrínseco no pensar sobre a cidade e para as ações administrativas que recaem sobre o espaço urbano; as características da área e a potencialidade que apresenta por encontrar-se, ainda, na maior parte com suas características ambientais "in natura", bem como, o fato da propriedade fundiária concentrar-se em mãos de poucos proprietários com alto grau de organização, o que favoreceria possíveis entendimentos e negociações entre estes e a administração pública, definiram a opção por uma abordagem diferenciada, que contemple as potencialidades da área, predominantemente econômicas e ambientais-paisagísticas.

E m linhas gerais, estes são os fundamentos que delinearam a metodologia que considera-se experimental, já que muito menos elaborada, a princípio, e muito mais aberta, em construção, apontando novas perspectivas para a gestão do urbano.

A medida administrativa inicial de formar uma equipe técnica com profissionais do CPM e da SEMADE, e posteriormente criar , através de decreto, um grupo de trabalho composto por representantes do CPM, SETHA, SEMADE, SUCOM e SMTU, sob a coordenação do primeiro , reforça o processo democrático de planejar.

2.2 PROCEDIMENTOS METODOLÓGICOS

Considerando que este trabalho partiu da necessidade de se rever a legislação em vigor, notadamente as diretrizes contidas no Plano Diretor e as normas contidas na Lei de Uso e Ocupação do Solo, não se definiu previamente uma metodologia, mas buscou-se perseguir meios de investigação e de participação dos agentes envolvidos. Desta forma as atividades foram se desenvolvendo à proporção que se ia conhecendo o espaço físico e suas implicações para a cidade e para a administração municipal.

Sinteticamente percorreu-se as seguintes etapas:

Etapa 1 - Reconhecimento inicial do universo a ser estudado, através de aerofotos e visitas a campo. Compreensão do papel que a área representa para a Cidade, segundo o Plano de Desenvolvimento Urbano, o Plano de Ocupação para o Miolo, e o Plano de Estruturação da Orla, bem como a legislação em vigor e demais estudos, planos e projetos em andamento. Elaboração de mapas temáticos e definição preliminar do limite do universo de estudo.

Etapa 2 - Definição preliminar dos princípios e diretrizes, através de discussões entre o CPM e a SEMADE, ficando evidenciado o valor ambiental e paisagístico da área versus sua potencialidade econômica;

Etapa 3 - Elaboração da primeira proposta pautada nas definições dos modelos de ocupação existente nos planos acima citados, no reconhecimento da área e nas tendências de crescimento identificadas;

Etapa 4 - Apresentação de um diagnóstico preliminar para os órgãos da PMS que relacionam-se com as questões que envolvem a área, tendo como consequência a formação do Grupo de Trabalho;

Etapa 5 - Apresentação pela SEMADE de um Modelo Físico de Ocupação com pontos divergentes da proposta inicial, priorizando-se as variáveis ambientais.

Etapa 6 - Discussões internas do Grupo de Trabalho com troca de informações, opiniões e idéias, visando ajustar os pontos de conflitos, buscando-se uma proposta consensual. Montagem de um novo Modelo abordando basicamente 3 aspectos: uso e ocupação do solo, sistema viário e circulação e áreas de preservação;

Etapa 7 - Abertura do processo de discussão pública através de apresentação do Modelo Resultante com a participação de agentes sociais e econômicos que atuam e constroem o espaço urbano.

Etapa 8 - Reuniões com os grupos empresariais que pretendem intervir na área, buscando-se compatibilizar os interesses, reavaliando a proposta apresentada pela PMS.

Etapa 9 - Elaboração do Modelo de Uso e Ocupação e respectivas minutas de lei, que transformarão as propostas indicadas em instrumento normativo.

3. CARACTERIZAÇÃO

3.1. USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

3.1.1. O Entorno

Por encontrar-se a área de estudo em sua maior extensão desocupada, considera-se fundamental para sua compreensão, quanto à tendência de ocupação, a observação do seu entorno imediato, sua inserção na cidade e na região metropolitana.

Considerada pelo PDDU como área de reserva para ocupação habitacional, insere-se parte na área do Miolo da cidade e parte no trecho Patamares/Piatã (Orla Marítima de Salvador).

O Plano de Ocupação para área do Miolo caracteriza-a como receptora de diversos segmentos de renda da população, que buscam espaço para sua fixação na cidade, tendo sido na década de 70 a macro-área da cidade de maior taxa de crescimento (14,0% aa). Em 1970 esta área continha apenas 75.000 habitantes, em 1980, 282.000 (SEPLAM, 1985) e em 1994 passou para 672.935 hab (CPM, 1994), o que representa 28% da população total da cidade. A sua densidade territorial de 9,3 hab/ha em 1970, atinge 59 hab/ha em 1983, sendo em 1994 de 94,5 hab/ha, o que significa um acréscimo em torno de 60% de sua população na última década.

A ocupação do Miolo se dá tanto de forma espontânea, com alta densidade e população de baixa renda, quanto de forma programada, seja por loteamentos com baixa densidade e lotes padrão entre 250 e 360 m², seja por chácaras que ocupam grandes glebas, de proprietários com renda média e alta. Há ainda os conjuntos habitacionais, com baixa verticalização e densidade ocupados por população de renda média e baixa.

Os terrenos mais caros são aqueles próximo ao Sub-centro do Iguatemi, e em segundo lugar os da área ora em estudo, às margens da Av. Paralela. Logo pode-se prever uma tendência natural de ocupação nesta área por uma população de renda média e baixa, exceto nas proximidades da Av. Paralela onde a infra-estrutura existente leva à valorização dos terrenos lindeiros.

A macro-área da Orla Atlântica da cidade tem na proximidade com o mar sua maior referência ambiental e cultural, que se rebate no espaço físico, e na ordem sócio-econômica.

Todo o trecho da Orla Atlântica da cidade, da Barra a Itapuã foi durante a década de 80 objeto específico de estudos e intervenções, com vistas a dar suporte à intensificação do uso e ocupação desta área da cidade, que já se encontra conurbada com bairros do município de Lauro de Freitas, notadamente após a implantação da Linha Verde - ligação viária que atravessa

todo litoral do estado. Enfim, trata-se de um vetor de crescimento, que ao lado da cidade histórica dá suporte ao turismo e ao lazer, tradicionalmente referenciado pelo mar.

Ao lado da beleza específica do contorno de um litoral atlântico com mais de 25 km de extensão, da sensível estrutura geo-hidrológica e de vegetação ainda nativa em algumas áreas, a valorização imobiliária, e a tendência cada vez maior de ocupação por usos habitacionais, de comércio e serviços, torna a Orla Atlântica espaço elitizado dentro da cidade para onde se prevê ocupação por população apenas de rendas A e B. Exceções são identificadas através de bolsões de baixa renda, consolidados através de processos de invasões, representando 56% da população total já alocada, reflexo da estrutura de renda da cidade. Estas populações estão concentradas em Itapuã, Boca do Rio, e nas Malvinas.

A Orla Atlântica de Salvador possui hoje 578.126 habitantes nas Regiões Administrativas que a compõe, uma densidade de 49,24 hab/h, que representa cerca de 24,5% da população total da cidade, que é de 2.359.758 segundo estimativa do CPM. Mantidas as tendências naturais de crescimento da cidade a área de estudo também viria a ser ocupada por população de média e baixa renda. No entanto, o perfil da propriedade das terras, bem como, a valorização imobiliária que se deseja imprimir, certamente levará esta área a ser ocupada apenas por uma população de renda média e alta.

3.1.2. A Área de Estudo

A área de estudo caracteriza-se por um grande maciço de terras vazias e algumas concentrações de ocupação, circunscritas em limites físicos bem definidos, com características de uso e ocupação diferenciadas, permitindo, para efeito de estudo, a identificação deste universo em quatro sub áreas (planta 02).

Sub-Área do Miolo

_Situada entre a Av. Paralela e a Estrada Velha do Aeroporto, esta área apresenta-se na sua maior parte desocupada.

Ao longo da Estrada Velha do Aeroporto, encontram-se sítios e chácaras, enquanto que próximo à Av. Paralela estão os conjuntos habitacionais para população de renda média.

A tendência atual de ocupação direciona-se para uma população de renda mais alta

do que as já existentes, tendo em vista sua localização próxima à Av. Paralela, conforme previsão do PDDU.

Encontra-se aprovado para esta área um projeto de empreendimento de lazer de grande porte, o Parque das Águas, que deverá gerar impacto no ambiente, na valorização imobiliária das terras, na estrutura viária e no tráfego.

O relêvo entremeado por grotões atinge a cota 45, exceto nas proximidades de Mussurunga, onde uma grande área desocupada encontra-se na cota 10.

SUB-ÁREA JAGUARIBE/ BIRIBEIRA:

Situada entre as Avenidas Pinto de Aguiar, Orlando Gomes, Paralela e a adutora da Embasa, esta sub-área é um grande maciço vazio, cujo relevo atinge a cota máxima de 30m, abrindo espaço para 2 grandes vales.

Nesta área está prevista a implantação de um empreendimento de loteamento e urbanização integrada, abrangendo uma área de 101 ha, com capacidade para absorver uma população de aproximadamente 47.500 habitantes. (PMS - SEPLAM, 1988).

As áreas ocupadas são os Loteamentos Costa Verde e Patamares e ambas as margens da Av. Pinto de Aguiar.

O Costa Verde, tem um traçado orgânico, desenvolvendo-se ao longo de vias de cumeada, a maioria terminando em “cul-de-sac”, e com lote médio de 1.300 m². Praticamente todo ocupado, apresenta características únicas na cidade, que valorizam as áreas verdes e preservam os vales e meia encosta. É considerado de alto padrão sendo ocupado por uma população de alta renda, um local de exemplar qualidade de vida e moradia.

O Loteamento Patamares, apesar de aprovado na década de 70, encontra-se não consolidado em sua maior extensão, podendo já ser considerado objeto de reloteamento. Apresenta-se em lotes mínimos de 2.000 m², desenvolvendo-se em traçado orgânico pelas cumeadas, preservando os vales e meias encostas, e uma morfologia original formada por sucessivas colinas.

Os conjuntos dos Contabilistas e dos Securitários localizados na Av. Pinto de Aguiar, caracterizam-se por uma tipologia de médio padrão, é ocupado por população de renda média, com traçado geométrico linear.

SUB-ÁREA MUSSURUNGA / MALVINAS

Esta é a única sub-área predominantemente ocupada embora ainda contenha alguns espaços vazios. De um lado está o Conjunto Habitacional Mussurunga e do outro a invasão das Malvinas ou Bairro da Paz.

A ocupação das Malvinas, ocorreu na década de 80, a partir de um processo de invasão, consolidada por intervenção do Governo Estadual e com projeto de urbanização elaborado pela PMS. Abrigando 30.000 habitantes. reforça a tendência de Itapuã em se tornar um grande bolsão de população de baixa renda, segundo o Plano da Orla. No entanto a valorização desta área, notadamente da faixa de 200 metros de largura lindeiros à Avenida Paralela, certamente provocará a expulsão gradativa da população ali residente.

Esta previsão encontra respaldo ao tomar-se conhecimento da existência, na PMS, de 6 processos em tramitação propondo loteamentos e parcelamentos

nas áreas vazias configurando uma forte pressão para ocupação.

Outras invasões em processo de consolidação e loteamentos populares de padrões tipológicos mesclados. Às margens da Avenida Orlando Gomes percebe-se ocorrência de condomínios fechados de renda média.

Sub-Área C - 7

Superpõe-se às três sub-áreas anteriores a Concentração Linear de Uso Múltiplo- C-7, representada por uma faixa de 200m de largura em ambos os lados da Av. Paralela com permissão para implantação de todos os usos agrupados na LOUOS e índices urbanísticos (IU e IO) mais elevados, estabelecendo-se assim maior permissividade de usos do que as Zonas Residenciais em que se insere.

Logo, a institucionalização desta Concentração, muda o perfil de ocupação previsto para este corredor de tráfego, transformando-o no mais permissivo da Cidade. Se por um lado isto otimiza ao máximo os custos urbanos, por outro transforma um espaço de singular valor paisagístico, inclusive entrada da cidade para o turismo, em uma rodovia de comércio e serviços de grande porte.

Encontra-se em tramitação na PMS, vários processos para implantação de usos mais permissivos localizados na C-7, sobre as quais se aplica a contra prestação estabelecida na Lei Orgânica do município de Salvador de 1990 e regulamentada pelo Decreto nº 10.772 de 17 de agosto de 1994.

Esta sub-área abriga os seguintes empreendimentos habitacionais:

Região do Miolo

- Parte de Mussurunga
- Parte do Conj. Trobogy/ Mocambo
- Parte do Cond. Vivendas do Rio
- Parte do Conj. Habitacional Vila dos Flamboyans
- Condomínio Lagoa Verde
- Condomínio Amazônia (Imbuí);

Região Imbuí/ Jaguaribe/ Parque de Exposições

- Condomínio Rio das Pedras (Imbuí)
- Condomínio Vila de Imbuí

e os seguintes empreendimentos do Comércio e Serviços e Institucionais:

Região do Miolo

- Sub Estação da Coelba
- Almoxarifado Central da Secretaria de Saúde do Estado
- CHESF
- CAB
- COELBA
- Serv. Federal de Processamento de Dados
- Correio da Bahia

Lado Imbuí/ Jaguaribe/ Parque de Exposições
SMUS - Ministério do Exército
Administração do Horto Florestal
Superintendência do Centro Administrativo - SUCAB
Parque de Exposições

3.2. CONDICIONANTES AMBIENTAIS

3.2.1. Condicionantes Geológicos

A área é predominantemente constituída por rochas cristalinas pré-cambrianas, já num elevado estágio de decomposição. Dados de poços indicam que a capa de alteração do cristalino, de natureza siltico-argilosa, pode atingir mais de 30m em profundidade. Em sua evolução geológica as rochas desse embasamento foram seccionadas por extensos fraturamentos em conjuntos quase-ortogonais, orientados nas direções principais ENE e WSW. Tais feições estruturais controlaram a modelagem da morfologia de morros equidimensionais de topos planos e vertentes íngremes que caracterizam muito do relevo da Região Metropolitana do Salvador (RMS). Controlam também a configuração da densa rede de drenagem superficial da região.

Ao longo dos principais rios e riachos da área, ocorrem pequenas coberturas de sedimentos fluviais areno-argilosos, que representam materiais retrabalhados da própria alteração do embasamento. Além disso, em função de duas grandes invasões marinhas quaternárias, desenvolveram-se amplos terraços de composição arenosa, cujos testemunhos estão registrados no Mapa Geológico. Na transgressão pleistocênica, cujo máximo se deu a mais de 120.000 anos, o mar alcançou uma elevação de 8 ± 2 m acima do nível atual. Na transgressão holocênica, cujo máximo é de 5.100 anos atrás, o mar alcançou 5m acima do nível atual (Bittencourt et al., 1979). Os máximos níveis alcançados restringem as posições do topo desses depósitos marinhos. Por causa da composição predominantemente arenosa, esses depósitos se caracterizam por possuir uma vegetação bastante rarefeita. Campos de dunas resultantes do retrabalhamento pelo vento dos depósitos de terraços que também ocorrem na área (Planta 03).

3.2.2. Condicionantes Hidrológicos

O embasamento cristalino fraturado com seu manto de intemperismo e os depósitos quaternários fluviais, marinhos e continentais constituem um sistema aquífero único, porém heterogêneo e anisotrópico. É um sistema complexo, de difícil exploração. Dados fornecidos pela Companhia de Engenharia Rural da Bahia - CERB indicam um alto índice (acima de 30%) de poços "secos" ou de vazão insuficiente para exploração. Em muitos desses insucessos os poços não atravessaram fraturas no embasamento a água sendo suprida, principalmente, pelo manto de alteração de alta permeabilidade. Em zonas densamente fundilhadas e/ou capeadas por depósitos arenosos a produtividade dos poços é elevada, comparável à de aquíferos de rochas sedimentares.

A partir de dados dos níveis aflorantes da água subterrânea, constantes nos mapas da R.M.S. na escala 1:2.000 elaborados pela Companhia de Desenvolvimento da Região Metropolitana de Salvador - CONDER, e de alguns dados de poços da área, foi construído o mapa da topografia do lençol freático. Ele serve entre outras coisas, para indicar o padrão de movimentação natural da água subterrânea na área. Verifica-se, de partida, que há uma forte correlação entre os níveis estáticos no aquífero e a topografia do terreno. Além disso, pode-se inferir do mapa e da correlação apontada, que as áreas de níveis piezométricos elevados (acima de 7,0m h nível topográfico de 30m) correspondem às regiões de recarga ou de entrada natural de água no aquífero. As áreas de potenciais mais baixos (abaixo de 5,0m) correspondem às zonas onde dominam saídas naturais de água, seja pela alimentação das correntes superficiais, seja por evaporação ou evapotranspiração. Esse fato se reflete, por exemplo, no desenvolvimento de uma vegetação mais exuberante nas vertentes e baixadas de vales.

A constituição litológica, o relevo e o padrão de circulação natural da água subterrânea e seus efeitos constituem elementos de natureza restritiva para as formas de uso que podem ser dadas para as terras da área estudada. Naturalmente, para uma quantificação mais precisa de possíveis perturbações geo-ambientais dessa área, seria preciso considerar toda a bacia de drenagem em seu contorno. (Planta 04).

3.2.3. Recursos Hídricos Superficiais e Drenagem da Bacia do Rio Jaguaribe.

O rio Jaguaribe possui uma área de drenagem de aproximadamente 58 km², é formado pela confluência dos rios Águas Claras e Cabo Verde, ambos com suas nascentes próximas à região de Pirajá e desagua na Praia de Piatã. Além desses, os principais afluentes do rio Jaguaribe são os rios Campinas, Trobogy, Mocambo, Passa Vaca e Mangueiras. Uma parte de sua bacia fica à montante da Av. Paralela (Miolo) e a outra entre a avenida Paralela e a Orla Marítima.

nº 17. de 29/03/77

Através da resolução do CEPRAM, de 17 de março de 1977, esta bacia tem a seguinte classificação: Classe3 - rio Jaguaribe e afluentes da nascente até a avenida Luiz Viana Filho; e Classe4 - rio Jaguaribe e afluentes da avenida Luiz Viana Filho até a foz.

ver Lei Federal

Além dos efluentes sanitários provindos dos assentamentos humanos existentes na área da bacia (parte dos esgotos produzidos na área do Miolo são coletados, transportados e tratados em sistemas independentes operados pela EMBASA), existem outras fontes de poluição que contribuem para a alteração da qualidade das águas e da drenagem natural da bacia, tais como pequenas indústrias localizadas no Distrito Industrial Urbano - DINURB, bem como o antigo lixão e atual aterro Canabrava, onde são depositados os resíduos sólidos de Salvador.

Intervenções através de medidas preventivas e corretivas no sistema natural de drenagem deste rio e seus afluentes tornam-se necessárias. As calhas dos mesmos vêm se reduzindo gradativamente em função do forte assoreamento provocado pelo material despejado, onde, além dos efluentes industriais e domésticos, são lançadas grande quantidade de lixo e material resultante de movimentação de terra realizadas por diversos tipos de empreendimentos (privados e públicos), bem como erosão de morros e encostas devido a devastação da cobertura vegetal e a ocupação desordenada.

Como consequência, surgem problemas de inundações e alagamentos de áreas marginais à bacia, colocando a população que reside no seu entorno em condições de insalubridade, além de implicar no gasto de vultosos recursos financeiros pela Administração Municipal em obras de drenagem e recuperação ambiental.

3.2.4. Caracterização Botânico - Ecológica

Os sistemas vegetais existentes na cidade do Salvador vêm sofrendo inúmeras alterações de caráter quantitativo (redução significativa da cobertura vegetal original) e qualitativo (extinção de espécies, redução da diversidade florística, introdução de espécies exóticas que competem com as espécies nativas etc). Isto resulta na modificação acentuada da fisionomia, composição e ecologia dessas massas vegetais, que repercute no microclima, nos padrões de drenagem, nas populações de animais associados e consequentemente, dispara processos erosivos, de diminuição de recarga do lençol freático, etc, reduzindo a saúde ambiental da cidade como um todo e a qualidade de vida de sua população. Estas transformações são o produto de mais quatro séculos de intervenção humana sobre os ecossistemas característicos onde a cidade se implantou. (Bandeira, 1994).

A área-objeto em estudo, constitui-se em um dos últimos remanescentes contínuos na área urbana do bioma Floresta Tropical, que se estendia ao longo do litoral brasileiro e que hoje representa menos de 5% do total da cobertura original. No âmbito do município de Salvador apenas a área rural, o Parque São Bartolomeu/ Pirajá e o Parque Metropolitano de Pituaçu podem se encontrar vegetação representativa desse ecossistema, mas em diversos estágios de regeneração.

A cobertura dominante da área é relativamente uniforme do ponto de vista fisionômico e de composição florística. A vegetação que cobre os topos dos morros e encostas constitui-se numa Mata Ombrófila Secundária com palmeiras (*Attalea* sp., etc.) resquício de uma Mata Ombrófila Densa (Mata Atlântica), que outrora espalhava-se por toda região de Salvador e Recôncavo. Os vales úmidos, as lagoas e outros corpos d'água apresentam uma vegetação característica, constituída basicamente de macrófitas aquáticas, principalmente das famílias Araceae (*Montrichardia* sp./ aninga), Nymphaeaceae (*Nymphaea* sp.) e Poaceae (gramíneas); espécies de outras famílias ocorrem, porém, são pouco abundantes.

A Mata Ombrófila Secundária apresenta-se nos três estágios de regeneração:

1. Inicial - em trechos recentemente antropizados ou de solo muito lixiviado, cobrindo algumas áreas ao sul da Avenida. A vegetação possui fisionomia herbáceo-arbustiva (mirtáceas, euforbiáceas, poligonáceas, melastomataceas, etc.) de porte baixo, com altura inferior a 5 metros; apresenta poucas espécies de epífitas (briófitas, pteridófitas e líquenes); a serapilheira é uma camada fina, quando existente; espécies pioneiras abundantes; ausência de sub-bosque; poucas espécies arbóreas ou arborescentes; algumas remanescentes da mata original.

2. Médio - fisionomia arbórea e/ou arbustiva predomina sobre a herbácea; altura das árvores de no máximo 15 metros; sub-bosque presente; cobertura arbórea apresentando indivíduos emergentes (principalmente, *Attalea*, sp. ou, em alguns trechos, *Elaeis guineensis*); serapilheira presente; a diversidade biológica é significativa; maior número de epífitas do que o estágio inicial (pteridófitas, briófitas, aráceas, bromeliáceas, etc.); nos trechos onde há intensa penetração de luz ocorre a colonização por espécies heliófilas (ciperáceas - "tiritica"); além disso a lixiviação intensa do solo, possibilita a colonização por algumas espécies adaptadas a solos ácidos.

3. Avançado - Estágio dominante na área (representa mais de 80% da cobertura vegetal ainda existente), embora o crescente número de queimadas e a exploração seletiva de espécies madeireiras da mata, realizadas por moradores das adjacências, venham diminuindo a velocidade de regeneração das massas de vegetação desse estágio. As margens dos vales e corpos d'água, e as encostas (tanto ao norte quanto ao sul), são as áreas que apresentam maior densidade de vegetação em estágio avançado de regeneração e onde as árvores apresentam maior crescimento. Nesse caso, a fisionomia arbórea é dominante sobre as demais espécies emergentes. Ocorrem com diferentes graus de intensidade; epífitas (*Hohembergia* sp./gravatá, etc.); e trepadeiras herbáceas abundantes (*Phyllodendron* sp., etc.), serapilheira abundante; diversidade biológica grande; estratos herbáceo, arbustivo e um notadamente arbóreo.

A cobertura vegetal possibilita a criação de inúmeros nichos ecológicos para espécies dos mais diversos grupos de vertebrados (répteis, aves e mamíferos) e invertebrados (insetos, etc.), sendo a mesma mantida por esta fauna através dos agentes polinizadores e dispersores de frutos e sementes que permitem a reprodução da floresta. Apesar de ser um ecossistema urbano sujeito às pressões de ocupação - e com isso a redução e modificação de habitat e consequentemente de biodiversidade - e à caça por moradores das adjacências, a área em questão apresenta entomofauna relevante, a ave-fauna é bastante representativa, a mastofauna é constituída de ouriços-cacheiros, sariguês, saguins, ratos silvestres, tatus e raposas, os répteis são comuns na área principalmente os lagartos (calango-verde, camaleão, teiú/Lacertilia) e há ocorrência de vários tipos de cobras (sucuri, jararaca e malha-de-sapo). Todavia, de maneira geral, a fauna se encontra ameaçada no ambiente urbano, em consequência dos motivos já expostos.(V & S, 1994).

Tendo em vista o potencial ambiental ainda existente na área, representado pelas condições de vegetação e fauna associada e suas inter-relações, além das condições geo-morfológicas, de solo, topografia e recursos hídricos, a necessidade de se estabelecer restrições de ocupação que assegurem a adoção de um modelo de urbanização da área que permita a manutenção do máximo das características ambientais desejáveis da mesma é uma premissa básica para qualquer planejamento urbano que se quer ambientalmente equilibrado. Deve-se destacar também que do ponto de vista paisagístico formal, a área é representante única em Salvador, da combinação, às vezes surpreendente ao passante, do verde e das águas; onde as lagoas, vales e brejos intercalados por maciços e cercados por vegetação exuberante insinuam o retorno ao sagrado e um encantamento visual, de contemplação estética, que no ambiente da urbis vai se tornando cada vez mais raro (Planta 05).

3.2.5. Abastecimento de Água e Esgotamento Sanitário

Segundo o Plano Diretor de Abastecimento de Água da Grande Salvador (1981) a área em questão é componente do setor de abastecimento do reservatório R 4 N (via Cia / Aeroporto, próximo à São Cristóvão) a ser construído.

A adução a este setor reservatório está previsto para ser realizado através de derivação na adutora da ETA Principal. Atualmente, o abastecimento de água se dá através das linhas-tronco da Orla e da Av. Paralela.

Quanto ao esgotamento sanitário, é parte componente do Subsistema Jaguaribe do Sistema de Esgotamento Sanitário de Salvador.

A área entre a Av. Paralela e a Orla está prevista para ser esgotada através de redes coletoras, interceptores e estações elevatórias com reversão dos esgotos para a Estação de Condicionamento Prévio e daí para o Emissário Submarino do Rio Vermelho. Para o montante da Av. Paralela está previsto tratamento secundário dos esgotos e lançamentos dos efluentes tratados nos corpos receptores superficiais.

3.2.6. A combinação das restrições ambientais

O quadro de restrições físicas muda ao longo do tempo, segundo a intensidade e a extensão das intervenções urbanas, mas contém elementos invariantes, ou cuja reposição é mais lenta que o tempo de qualquer intervenção economicamente orientada. Compreende as restrições relativas ao modo como o ambiente físico natural se renova: as relativas à influência progressiva de intervenções, tanto em infraestrutura como em alterações do ambiente para moradia. Pelo modo como se configura, está ligado à

organização social do espaço.

Assim, **o manejo do ambiente é dinâmico**, devendo combinar a preservação dos elementos físicos insubstituíveis com usos diferenciados de solo e água, levando em conta a circularidade entre a preservação dos elementos de superfície com a do subsolo. A compreensão sistêmica do ambiente - não só de seus aspectos visíveis, paisagísticos - ~~é necessária~~ para harmonizar os horizontes de intervenção com os fatos em curso de urbanização.

A análise da área mostra grande regularidade nos padrões das terras mais altas e dos vales, que diferem, principalmente, em termos daquelas que exibem uma recuperação plena de uma diversidade próxima da inicial; e aquelas outras que não se recompuseram, total ou parcialmente, de intervenções inadequadas. Dado, ainda, que a área está sujeita a intervenções decorrentes de pressões do sistema de transportes - em termos de vias marginais e da chamada Avenida Leste-Oeste - ressalta a regularidade do padrão físico. Tal regularidade torna duvidosa quaisquer orientações de política que isolem sub-espacos, ou que se apresentam vazadas em termos de proibições terminantes para a ocupação de partes da área.

Pelo contrário, essa regularidade, com a proporção de extensão entre as cotas mais altas e as mais baixas, indica possibilidades de ocupação combinada, de diversas densidades, levando em conta as peculiaridades técnicas do planejamento de habitações e de serviços básicos. Sobre essa base, delineiam-se os elementos de uma proposta de manejo ambiental.

3.3. SITUAÇÃO FUNDIÁRIA

O levantamento da situação fundiária da área desocupada inserida na poligonal da área em estudo foi feito com base nas informações fornecidas pela Secretaria de Terras e Habitação - SETHA, complementadas com dados de propriedade, constantes dos processos em tramitação na P.M.S.

Conforme pode-se constatar na planta de Situação Fundiária, as maiores detentoras das propriedades são as empresas OAS Empreendimentos Ltda., Horizonte Engenharia Ltda., F. Bastos Incorporações Ltda., FB&A Construções Ltda. e Status Empreendimentos Hoteleiros S.A.. Informações estas reforçadas pelo trabalho PARALELA 2000, elaborado pelas referidas empresas.

A homogeneidade da propriedade das terras é um dado que desde o início das discussões das diretrizes, foi levado em consideração, como fator facilitador da definição das propostas relativas ao tratamento da área, como um espaço ambiental a ser tratado de forma diferenciada na cidade.

3.4. LEGISLAÇÃO INCIDENTE

As disposições legais que interferem direta ou indiretamente no universo deste trabalho, e que respaldaram o processo de conhecimento da área e as definições finais do modelo são as seguintes:

No âmbito municipal:

Lei Orgânica do Município de Salvador, promulgada em 05-04-1990, atribui ao município a competência e a responsabilidade de definir espaços que merecem proteção especial, visando um meio ambiente equilibrado. O capítulo V do Meio Ambiente estabelece:

Art 220 - Ao Município compete proteger o meio ambiente e combater a poluição em qualquer de suas formas , de modo a assegurar o direito de todos ao meio ambiente ecológico equilibrado , bem de uso comum do povo e essencial à sadia qualidade de vida das presentes e futuras gerações.

§ 1º - Para assegurar a efetivação desse direito incumbe ao Município

II - definir espaços territoriais do Município e seus componentes a serem especialmente protegidos , e a forma da permissão, para alteração e supressão, vedada qualquer utilização que comprometa a integridadedos atributos que justifiquem sua proteção.

Art 224 - São áreas de preservação permanente, como definidas em lei:

V - as áreas de proteção das nascentes e margens dos rios ;

VI - as áreas que abriguem exemplares da fauna, da flora e de espécies ameaçadas de extinção, bem como aquelas que sirvam como local de pouso ou reprodução de espécies migratórias ;

IX - as encostas sujeitas a erosão e deslizamento .

Lei do Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano de Salvador, nº 3.525/85 define para a área em questão as diretrizes:

Para a Área de Expansão Urbana de Prioridade 2 (AEU - P2):

- otimizar os equipamentos existentes.
- garantir alocação de população de baixa renda.
- dotar uma política de uso e ocupação das terras públicas.
- elaborar normas de uso e ocupação do solo.

Para o trecho mais próximo à Av. Paralela:

- abrigar predominantemente padrões de renda média e alta, sendo esta última principalmente na ZI-46, com pequena parcela de baixa renda.

Para os parques setoriais de Águas Claras e Trobogi:

- preservar os recursos naturais.
- preservar os cursos d'água e os canais de drenagem
- conservar remanescentes de vegetação autóctone.
- preservar bolsões verdes para implantação de equipamentos de lazer e recreação e de vias arteriais
- delimitar, identificando as vocações dos subespaços.
- definir parâmetros urbanísticos para uso adequado à vocação da área.
- estabelecer normas com vistas a evitar desapropriação.
- desapropriar gradativamente.
- estabelecer normas para recuperar gradativamente os cursos d'água, tornando viável o uso de lazer e recreação

Lei do Ordenamento do Uso e da Ocupação do Solo, nº 3.853/88, define:

- Zonas Residenciais - Zr-17 e Zr-28, e seus respectivos índices urbanísticos;
- as obrigações a que estão sujeitos os empreendedores, quanto a desmatamentos, escavações, terraplenagens, intervenções nos recursos hídricos, amembramentos, e loteamentos (Anexo VIII da LOUOS);
- que o Sistema de Áreas Verdes do Município (artigo 64) criado através da Lei no. 2.549 de 04/10/1973 ficará assegurado pela instituição das Áreas de Preservação aos Recursos Naturais - APRN e das Áreas de Proteção Cultural e Paisagística - APCP.

Na área-objeto em estudo, estão parcial ou totalmente situadas as áreas arborizadas -"AA"- nos. 80, 81, 82, 99, e 100 criadas através do decreto no. 4.551/73 que declara incorporada ao Sistema de Áreas Verdes "áreas arborizadas de propriedade particular necessárias ao resguardo das condições ambientais e paisagísticas" denotando já naquela época a importância da área em estudo. Agregando-se a êste aspecto as outras variáveis ambientais presentes, constata-se que êste espaço poderá ser reenquadrado como APRN.

Lei que cria a Concentração Linear de Usos Múltiplos C-7, nº 4668 - que enquadra a Av. Paralela como Concentração Linear de Usos Múltiplos estabelecendo maior permissividade de categorias de usos e de ocupação, em relação às zonas a que pertence.

No âmbito federal:

A Lei Federal nº 6.766 de 19/12/1979 que "Dispõe sobre o parcelamento do solo urbano e dá outras providências, no seu Art. 1º, Parágrafo único, faculta ao Município "estabelecer normas complementares relativas ao parcelamento do solo municipal para adequar o previsto nesta Lei às peculiaridades regionais e locais".

Lei federal nº 4.771 de 15/09/65, modificada pela Lei nº 7.803 de 18/07/89 - Código Florestal :

Art. 2º - Consideram-se de preservação permanente , pelo só efeito desta Lei , as florestas e demais formas de vegetação natural situadas :

a) ao longo dos rios ou de qualquer curso d'água desde o seu nível mais alto em faixa marginal cuja largura mínima seja:

1) de 30 (trinta) metros para os cursos d'água de menos de 10 (dez) metros de largura;

c) nas nascentes, ainda que intermitentes e nos chamados olhos d'água, qualquer que seja sua situação topográfica, num raio mínimo de 50 (cinquenta) metros de largura;

e) nas encostas ou partes destas com declividade superior a 45º , equivalente a 100% na linha de maior declive;

Parágrafo único - No caso de áreas urbanas, observar-se-á o disposto nos respectivos planos diretores e leis de uso do solo, respeitados os princípios e limites a que se refere este artigo.

Resolução CONAMA nº 004 de 18/09/85 :

Art. 3º - São Reservas Ecológicas:

b) - as florestas e demais formas de vegetação natural situadas :

II - ao redor das lagoas , lagos ou reservatórios d'água naturais ou artificiais, desde o seu nível mais alto medido horizontalmente, em faixa marginal cuja largura mínima será de 30 (trinta) metros para os que estejam situados em áreas urbanas;

Art 5º - Os Estados e Municípios , através de seus órgãos ambientais responsáveis, terão competência para estabelecer normas e procedimentos mais restritivos que os contidos nesta Resolução, com vistas a adequá-las às peculiaridades regionais e locais.

Com relação à existência na área de vegetação de Mata Atlântica nos seus diferentes estágios de regeneração, incide o Decreto Federal nº 750/93, que dispõe sobre o "corte, exploração e supressão da vegetação primária ou nos estágios avançados de regeneração da Mata Atlântica ".

4. MODELO PROPOSTO DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

Partindo-se do entendimento de que esta é uma área especial, do ponto de vista ambiental e paisagístico, e uma área estratégica, do ponto de vista do desenvolvimento sócio-econômico para a Cidade, elaborou-se um modelo de ocupação para os espaços vazios do universo de estudo (planta 07).

Este modelo pressupõe um tratamento diferenciado daquele adotado na área urbana fundamentando-se em tres princípios, que norteiam as diretrizes e propostas a seguir definidas.

4.1. PRINCÍPIOS

- Garantir o desenvolvimento sustentável da área em questão, compatibilizando sua preservação ambiental, com seu desenvolvimento econômico;
- Ter como referência o Planejamento Estratégico, considerando os diversos interesses sobre a área em questão, garantindo espaços de expressão e participação, dos diversos setores sociais envolvidos;
- Assimilar a experiência técnica, a experiência política, bem como a consideração de estudos, planos e projetos pré-existentes;

4.2. DIRETRIZES GERAIS

- Garantir a preservação desta área da cidade como um espaço de valor ambiental e paisagístico no âmbito da Cidade e da RMS;
- Garantir a fluidez da drenagem natural da bacia hidrográfica do Rio Jaguaribe onde a área se insere;
- Garantir a potencialidade sócio-econômica e de desenvolvimento da área, através da adoção de parâmetros urbanísticos que mantenham as densidades, áreas construídas e população definidas na LOUOS.

CONSIDERANDOS E PROPOSTAS

4.2.1 Meio Ambiente

Considerando que:

- 80% da cobertura vegetal ainda existente constitui-se numa Mata Ombrófila Secundária, com palmeiras remanescentes de uma Mata Ombrófila Densa (Mata Atlântica), em estágio avançado de regeneração (ver item 3.2.4);
- acima da cota 30 do relevo corresponde à região de recarga ou de entrada natural de água no aquífero e que as áreas mais baixas (abaixo da cota 05) correspondem às zonas onde dominam as saídas naturais de água, possibilitando o desenvolvimento de vegetação exuberante nas vertentes e baixadas de vales
- as faixas de 30 metros lineares ao longo dos rios, riachos, nascentes, áreas alagadiças e lagoas, preservadas por lei federal (Código Florestal), aproximam-se da cota 20 do relevo;
- a Administração Municipal tem o dever e o direito de preservar 15% das áreas verdes em espaços sob intervenção, e que as dificuldades para implantação de projetos de utilização, fiscalização, e manutenção de áreas públicas dispersas são evidentes;

Propõe-se que:

- as intervenções de edificações ocorram exclusivamente acima das cotas 25 e 30 e nas áreas classificadas como intensamente perturbadas do ponto de vista da vegetação, (Planta 06). As áreas dos lotes abaixo destas cotas poderão vir a ser incorporadas aos respectivos índices urbanísticos e serem utilizadas para atividades diversas desde que obedecido o "Código de Meio Ambiente".
- O cumprimento da Lei nº 7.803 de 18/07/89 que altera a Lei nº 4.771 de 15/09/65 e com a resolução CONAMA nº 04 de 18/09/85, no que dispõe sobre a preservação da faixa de 30 metros de cada lado do leito dos talwegues, riachos, etc.;
- a preservação de três grandes áreas verdes para onde deverão ser elaborados projetos de utilização. Como estas três áreas não atingem os 15%, mas aproximadamente 9% da área, o montante restante deverá ser obrigatoriamente implantado em cada empreendimento isoladamente.
- exigir a realização de estudos geológicos e geotécnicos de detalhes da área, objetivando fundamentar os projetos de construção de malha viária de acesso e as próprias edificações dos condomínios a serem implantados;

- tornar obrigatório que zonas impermeabilizadas com vias de acesso e construções nas cumeadas e vertentes dos morros não ultrapassem 40% de suas áreas efetivas;
- que as zonas dos vales e baixadas devem ser preservadas in natura, conforme estabelecido na legislação vigente. Impermeabilizações nessas zonas provocam surgimento de áreas alagadas e também favorecem a erosão de trechos em níveis topográficos mais baixos;
- exigir a recomposição dentro dos limites da Resolução CONAMA das áreas que, eventualmente, já estejam degradadas por um uso prévio inapropriado, e sua integração aos padrões definidos no projeto;
- reconhecer as áreas em ambos os lados da Av. Luís Viana Filho, como portadora de uma mesma tipologia ambiental, única na Região Metropolitana e em razoável estágio de preservação, não havendo diferenças significativas em termos de geomorfologia e cobertura vegetal, entre os maços da área, pelo que, a ocupação de nenhum deles deve ser tratada em separado;
- impedir locais de bota-fora no interior da perimetral em questão, recolhendo o horizonte superficial dos solos para posterior utilização em intervenções de arborização e recomposição;
- que o licenciamento deverá cumprir com rigor as exigências contidas na Lei no Anexo VIII que trata de ...

4.2.2. Drenagem

Considerando:

- que a bacia hidrográfica do rio Jaguaribe, formada pelas sub-bacias dos Rios Trobogi, Passa Vaca, Águas Claras e Mangabeira, é responsável por grande parte da drenagem natural da Cidade;
- a importância desta área para o desenvolvimento sócio-econômico da Cidade, e a perspectiva de intensa ocupação da mesma;
- que as áreas alagadiças funcionam como bacias de acumulação, servindo ao amortecimento de cheias, e que a ocupação das mesmas gera grandes investimentos em drenagens, alargamentos e revestimento de canais;
- que a ocupação dos talvegues naturais, áreas alagadiças e a canalização dos riachos obrigarão o redimensionamento das obras e bueiros sob a Av. Paralela;

Propõe-se:

- a aplicação e fiscalização do cumprimento das Leis nº 3.377/84 e nº 3.853/88.
- a proibição de qualquer obstrução do sistema de drenagem, seja por barramento, aterramento, ou elementos de canalização com cálculo sub-estimado de vazão.

4.2.3. Uso e Ocupação do Solo

Considerando:

- a necessidade de se compatibilizar as tendências de uso e ocupação identificadas e os objetivos pretendidos, com a legislação atual;
- que a Av. Paralela é hoje um dos principais corredores de tráfego da Cidade , interligado à RMS, com capacidade física de desenvolvimento, e cuja área do entorno encontra-se infra-estruturada;
- a demanda de atividades terciárias e de meios de circulação e tráfego diante da capacidade prevista de absorver uma população de aproximadamente 500.000 habitantes (Tabela 3.3), conforme modelo físico proposto e respectivos parâmetros urbanísticos;

Propõe-se:

- Alterar os índices urbanísticos, mantendo as densidades definidas no PDDU, elevando os Índices de utilização, de modo a otimizar a potencialidade da área e os custos urbanos.
- garantir o potencial construtivo da área, bem como a sua capacidade de absorver população, conforme previsão da Lei do Ordenamento do Uso e Ocupação do Solo, a partir da aplicação de índices de utilização mais permissivos, remunerados à municipalidade mediante contraprestação conforme Lei Orgânica.
- as Transferências do Direito de Construir, conforme legislação em vigor, só poderá ocorrer, dentro da própria área, seja para receber como para doar áreas, de forma a garantir os novos índices propostos.
- manter inalterados os índices e parâmetros de uso e ocupação dos Loteamentos Parque Costa Verde e Patamares, este último nas colinas com ocupação já consolidada.
- Manter o Corredor de Uso Múltiplo C-7, excluindo os grupos de uso CS -18 (comércio atacadista, depósitos e serviços de oficina, acima de 501 m2) e CS - 19.1(comércio atacadista de inflamáveis de grande porte). Visando-se

preservar as características atuais e a paisagem da Avenida Paralela, inclusive como acesso principal da Cidade ao turismo, e de forma a evitar a multiplicidade do “tráfego pesado”.

- Manter a relação entre os critérios de compatibilidade locacionais da LOUOS de modo que o terciário possa adequadamente implantar-se. Desta forma as áreas onde poderão ocorrer concentrações de comércio e serviços são aquelas indicadas na planta xxxx.

4.2.4. Sistema Viário

Propõe-se:

- Um sistema de vias, formando anéis em torno de grandes espaços, possibilitando circuitos internos de circulação, independentes das vias expressas da Paralela e da Otávio Mangabeira (Planta 06)
- aumentar de 27m para 35 m a faixa de domínio da Avenida Luís Viana Filho.

4.2.5. Situação Fundiária

Considerando:

- dificuldade de controle e gestão das áreas verdes a serem destinadas para o uso público, que, distribuídas pela morfologia da área, conformam-se em faixas estreitas ao longo dos rios, encostas, fundos de vales e talwegues.

Propõe-se:

- a concentração das áreas verdes em parques públicos, mediante negociações com os proprietários;
- a preservação das áreas verdes ao longo dos rios, talwegues e vales, apesar de mantida a propriedade particular, e sendo, no entanto, contadas para efeito de aplicação dos índices de utilização e ocupação.

4.2.6. Gestão

Considerando:

- a peculiaridade desta área no tecido urbano da Cidade e consequentemente a necessidade de um controle diferenciado do impacto das intervenções sobre a mesma.

Propõe-se:

- criar uma estrutura administrativa capaz de acompanhar a implantação das intervenções licenciadas tendo como atribuições:

orientar a localização do canteiro de obras;

- fiscalizar o cumprimento da legislação quanto a cortes e aterros que deverão estar de acordo com projeto paisagístico para a recomposição de terreno;
- fiscalizar de forma rigorosa a movimentação de terra quando das intervenções, de modo a evitar assoreamento das calhas naturais dos córregos riachos e do Rio Jaguaribe;
- fiscaliza a implantação das vias de circulação;
- autuar e proceder o encaminhamento necessário ao cumprimento das penalidades

-.

6. - REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

. SALVADOR. **Decreto n. 10.772 de 15 de agosto de 1994**. Regulamenta os procedimentos para o cálculo de contraprestação prevista nos artigos 85, 86 e 87 da Lei Orgânica e dá outras providências. D.O.M., Salvador, v.9, n. 1.320, p. 6-7, 17 agosto 94.

SALVADOR. **Decreto n. 10.991 de 24 de março de 1995**. Cria Grupo de Trabalho para promover estudos que indica na Av. Paralela e sua imediações e dá outras providência. D.O.M., Salvador, v.9, n. 1.471, p. 2, 28 março 95.

SALVADOR. **Lei n. 4.668 de 23 de dezembro de 1992**. Suspende a aplicação da Lei n. 3.993 de 29 de junho de 1989, altera as leis 3.377/84 e 3.805 e dá outras providências. D.O.M., Salvador, v. 7, n. 931, p. 2, 28 dezembro 92.

SALVADOR. Secretaria Municipal de Planejamento, Companhia de Renovação Urbana de Salvador. **Plano de estruturação da Orla Marítma de Salvador, trecho Amaralina-Itapuã, primeira etapa, ocupação**. Salvador, 1988

SALVADOR. Secretaria Municipal de Planejamento, Companhia de Desenvolvimento da Região Metropolitana de Salvador. **Plano de ocupação para a área do Miolo de Salvador**. Salvador, 1985.

SALVADOR. Secretaria Municipal de Meio Ambiente e Desenvolvimento Econômico. **Uma abordagem ambiental para o manejo do entorno da Av. Luiz Viana Filho**. Salvador, 1995.

EXPOSIÇÃO DE MOTIVO DO PROJETO DE LEI QUE INSTITUCIONALIZA A ÁREA DE PROTEÇÃO AOS RECURSOS NATURAIS DA BACIA DO RIO JAGUARIBE - APRNJ

O projeto de lei em anexo propõe normatizar o uso e a ocupação do solo para áreas adjacentes à Av. Paralela, fundamentado nos estudos elaborados pelo grupo de trabalho criado através do Decreto nº 10991/95, de 24 de março de 1995, composto pela SEMADE, SETHA, SUCOM, SMTU e coordenado pelo Centro do Planejamento Municipal-CPM.

No âmbito dos limites estabelecidos pelo citado Decreto destaca-se uma área em que a concentração de variáveis ambientais, tais como recursos hídricos, vegetação remanescente de Mata Atlântica em estágio avançado de regeneração, fauna nativa, formação geológica e geomorfológica, cuja manutenção se faz necessária ao equilíbrio do ecossistema local, justificam sua institucionalização como Área Sujeita a Regime Específico -ASRE, na subcategoria de Área de Proteção aos Recursos Naturais - APRN.

Este perfil, aliado ao fato desta área estar localizada na área urbana de expansão prioritária, conforme Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano-PDDU, entre vias de circulação estruturadoras da cidade, em áreas de crescente valorização e sujeita a forte pressão imobiliária, sendo portanto de grande significado sócio-espacial, econômico e ambiental, impõe um tratamento criterioso na busca do seu desenvolvimento sustentado.

Adotando os princípios do desenvolvimento sustentável, baseados em estudos técnicos, além de contribuições das representações de setores sociais e econômicos da Cidade, foram definidas diretrizes e propostas com vistas a garantir a proteção do meio ambiente, o desenvolvimento econômico, bem como a otimização dos custos urbanos.

Assim sendo, este Projeto de Lei tem por objetivo instituir a Área de Proteção da Bacia do Rio Jaguaribe - APRNJ, compatibilizando o uso e a ocupação do solo com a proteção do meio ambiente, conciliando os atributos naturais notáveis com a garantia de suas potencialidades econômicas.

Conformando uma área total de 1.007 ha a APRN do Rio Jaguaribe apresenta capacidade de absorver uma população de até 400 mil habitantes, conforme os parâmetros da Lei de Ordenamento de Uso e Ocupação do Solo em vigor, o que se pretende manter através desta nova regulamentação.

Compõe esta Lei o Zoneamento por Predominância de Uso e por Grau de Proteção, a definição do Sistema Viário estruturador, os Critérios e Restrições aplicáveis ao uso, à ocupação e à transferência do direito de construir.

O Zoneamento define três Áreas de Predominância de Uso Residencial-AUR, para as quais foram definidos novos índices e parâmetros urbanísticos, visando possibilitar a alocação das várias camadas de renda da população, resultando em tipologias de ocupação diferenciadas, conforme tendências identificadas.

A tendência de ocupação entre a Av. Paralela e a Orla, onde está definida a AUR-I é para uma população de média e alta renda, tendo em vista o valor econômico desta área e os padrões urbanísticos dos Loteamentos Patamares e Costa Verde já implantados. Entre a Av. Paralela e a Estrada Velha do Aeroporto, configurado na AUR-II, a tendência é que se instale uma população de renda média, exceto nas proximidades dos conjuntos habitacionais de Mussurunga, Fazenda Grande e da própria Estrada Velha, onde deverá prevalecer ocupações de baixa renda indicada pela AUR III.

Às margens da Av. Paralela há uma real perspectiva de ocupação por grandes empreendimentos. Isto se deve ao valor do solo infra-estruturado e à legislação em vigor, que a define como Corredor Linear de Uso Múltiplo, onde é permitido um elenco variado de atividades, com índices de ocupação elevados. Fica, portanto mantida esta Área de Predominância de Uso Comercial e Serviços- ACS, retirando-se os usos de comércio atacadista e de inflamáveis, por serem incompatíveis com o valor paisagístico deste corredor de entrada da Cidade, bem como com as áreas residenciais lindeiras e ajustando-a às exigências da APRNJ.

As Áreas Especiais- AE são aquelas reservadas para os usos institucionais e eventualmente de comércio e serviços de apoio residencial. Nestes espaços deverão estar localizadas as áreas públicas de lazer, correspondentes à 7,5% dos 15% destinados aos usos complementares, estabelecidos na Lei 3377/84

A classificação da APRNJ em ASP, AP, e APR baseia-se no entendimento de que a manutenção e equilíbrio do ecossistema local pressupõe, que nas áreas acima das cotas 25 e 30 do relevo seja garantida a entrada de água do aquífero, enquanto que as meias encostas e fundos de vale sejam asseguradas como regiões de saídas naturais de água, possibilitando o desenvolvimento de vegetação exuberante nas vertentes e baixadas.

Além disso, esse sistema assegura também a alimentação do aquífero e dos cursos d'água da Bacia do Rio Jaguaribe, onde está assentada toda a APRNJ.

Esta bacia é a segunda maior bacia no Município, formada pelas sub-bacias dos rios Trobogi, Passa Vaca, Águas Claras e Mangabeira, responsável por grande parte da drenagem natural da Cidade. As áreas alagadiças funcionam como bacias de acumulação, servindo de amortecimento de cheias, não devendo ser ocupadas, sob pena de demandarem grandes investimentos em drenagem, alargamentos e revestimento de canais.

Por este motivo, mesmo nas áreas onde se permite ocupação nas meias encostas, estas nunca poderão ocorrer abaixo da cota 10 ou na faixa de preservação de 30 metros lineares de cada lado dos recursos hídricos existentes, exceto nas Áreas Especiais onde a ocupação será mínima e rigorosamente controlada.

Logo a perspectiva de intensa ocupação da APRN e sua importância no desenvolvimento sócio econômico da Cidade, impõem medidas criteriosas para o uso e a ocupação, resultando na seguinte classificação quanto ao Grau de Proteção:

Áreas de Simples Proteção - ASP, são áreas de recarga de aquífero localizadas nas cotas mais elevadas do terreno, onde deverá ser assegurado um índice de permeabilidade compatível com a sua função. Nas ASPs pode haver intervenções diversas para ocupação, motivo pelo qual encontram-se nas AURs e na ACS;

As Áreas de Preservação - AP, são áreas de vegetação remanescente de Mata Atlântica, na qual o grau de umidade encontrado deverá ser assegurado para garantia da preservação e regeneração desta vegetação. Estão localizadas nas encostas e vales, contornando as ASPs em todo o relevo da APRN. Nestas áreas não deverá haver construção fechada e permanente, mas apenas intervenções suporte ao lazer passivo, de modo a preservar as áreas verdes e os recursos hídricos.

As Áreas de Proteção Rigorosa - APR, são áreas na sua maioria alagadiças, responsáveis pelo equilíbrio do sistema de drenagem de parte expressiva da Cidade, contendo também vegetação remanescente de Mata Atlântica. Localizadas nos vales, são áreas concentradas, onde a vegetação e os recursos hídricos têm papel preponderante, onde deverão ser implantados parques públicos, espaços para usos institucionais ou de apoio às áreas residenciais. Superpõem-se às Áreas Especiais.

O sistema viário indicado prevê a integração entre os sistemas interno/externo através de vias de transição que interligam-se compondo a rede estruturadora da circulação na área, conectada às Av. Orlando Gomes e Pinto de Aguiar, visando a liberação da Av. Paralela para o tráfego metropolitano de passagem.

O sistema viário interno será composto por vias de média capacidade, implantadas nas meias-encostas ou vales, em cotas nunca inferior à 10 metros; por vias locais de acesso às edificações que se desenvolverão pelas cumeadas, buscando a integração entre os vários maciços para ocupação; e por vias de ligação cumeadas/vales, interligando os dois níveis do sistema.

A planta 03 indica apenas a rede viária básica de estruturação da área, determina o número de pistas que cada via deverá ter, ficando a quantidade de faixas por sentido a ser definido posteriormente, função das demandas do tráfego gerado pelas futuras ocupações.

Os critérios e restrições de uso e ocupação, expressas no título II desta lei e nas tabelas I e II para as áreas de predominância de uso residencial e de comércio e serviços, procuram compensar as limitações incidentes sobre as APs e APRs, permitindo uma ocupação intensiva nas cotas mais altas.

As Áreas Especiais terão seus critérios e restrição de uso e ocupação definidas posteriormente pelo CPM, através de projetos urbanísticos.

No título III desta Lei define-se as bases em que se darão as transferências de direito de construir que ocorrerão exclusivamente entre lotes e terrenos contidos na própria APRNJ, de forma a garantir a implementação do modelo de uso e ocupação proposto e seus respectivos índices urbanísticos. Por esse motivo as áreas destinadas a parques públicos que excederem aos 15%, que por lei deverão ser doados ao Município, deverão ser objeto de aplicação do Instituto da Transferência do Direito de Construir.

Lei de de outubro de 1995

Institucionaliza a Área Sujeita a Regime Específico - ASRE, na subcategoria Área de Proteção aos Recursos Naturais - APRN, da Bacia do Rio Jaguaribe e dá outras providências.

A PREFEITA MUNICIPAL DA CIDADE DO SALVADOR, CAPITAL DO ESTADO DA BAHIA,

Faço saber que a CÂMARA MUNICIPAL decreta e eu sanciono a seguinte Lei:

TÍTULO I - DISPOSIÇÕES PRELIMINARES.

CAPÍTULO I - NATUREZA, VINCULAÇÕES LEGAIS, OBJETIVOS

Art. 1º - Fica institucionalizada, com base nos artigos 20, 24 e 35 da Lei nº 3.377/84, como Área Sujeita a Regime Específico - ASRE - na subcategoria Área de Proteção aos Recursos Naturais - APRN a área representada na Planta nº 01, em anexo, doravante denominada Área de Proteção à Bacia do Rio Jaguaribe - APRNJ.

Art. 2º - Constitui-se como objetivo geral da instituição da Área de Proteção à Bacia do Rio Jaguaribe - APRNJ a compatibilização do uso e ocupação do solo com a conservação do meio ambiente, em área dotada de atributos naturais notáveis.

CAPÍTULO II - SUBDIVISÃO TERRITORIAL, DELIMITAÇÕES, REPRESENTAÇÕES GRÁFICAS

Art. 3º - Para fins de ordenamento do uso e ocupação do solo a APRNJ subdivide-se segundo a predominância de uso e o grau de proteção.

Art. 4º - De acordo com a predominância de uso do solo a Área de Proteção à Bacia do Rio Jaguaribe compreende as seguintes áreas:

I- Áreas de Predominância de Uso Residencial - AUR, que por sua vez subdivide-se em:

a - Áreas de Predominância de Uso Residencial I - AUR I

b- Áreas de Predominância de Uso Residencial II - AUR II

c - Áreas de Predominância de Uso Residencial III - AUR III

II- Área de Predominância de Usos Comerciais e de Serviços - ACS;

III- Áreas Especiais - AE, são áreas de predominância de uso institucional.

Art. 5º - Segundo o grau de proteção a APRNJ subdivide-se em:

I- Áreas de Simples Proteção - ASP, são áreas de recarga de aquíferos localizadas nas cotas mais elevadas do terreno, onde deverá ser assegurado um índice de permeabilidade compatível com a sua função

II- Áreas de Preservação - AP, são áreas com vegetação significativa remanescente de Mata Atlântica e nas quais o grau de umidade encontrado deverá ser assegurado para a garantia da preservação e regeneração desta vegetação.

III- Áreas de Proteção Rigorosa - APR, são áreas na sua maioria alagadiças, responsáveis pelo equilíbrio do sistema de drenagem de parte expressiva da Cidade, contendo também vegetação remanescente de Mata Atlântica.

Parágrafo Único - Com base em estudos específicos do órgão de planejamento as APR deverão ser subdivididas, enquadrando-se porções específicas segundo os graus de proteção a serem exigidos.

Art. 6º - A delimitação da área a que se refere o Art. 1º, bem como as delimitações das subáreas de que tratam os artigos 4º e 5º, encontram-se representadas respectivamente, nas Plantas 01 e 02, em anexo.

Parágrafo Único - As poligonais a que se referem este artigo estão traçadas sobre originais componentes do Sistema Cartográfico da Região Metropolitana de Salvador - SICAR, nas escalas de 1:10.000 e 1:5.000, respectivamente.

CAPÍTULO III - DO SISTEMA VIÁRIO

Art. 7º - O Sistema Viário estruturador e de penetração da Área de Proteção à Bacia do Rio Jaguaribe, é o constante do Planta 03, traçado sobre o original componente do Sistema Cartográfico da Região Metropolitana de Salvador - SICAR, na escala de 1:10.000

Art. 8º - O Poder Executivo, mediante decreto, estabelecerá o enquadramento das vias integrantes do Sistema Viário da APRNJ, bem como os critérios e restrições aplicáveis a estes empreendimentos e aos que lhe forem lindeiros.

§ 1º - As vias de acesso às unidades imobiliárias integrantes das AUR's e das AE's só poderão se articular com as vias integrantes do Sistema Viário de que trata o Art. 7º desta lei, sendo vedada a sua articulação com a Via Marginal à Av. Luís Vianna Filho (Av. Paralela).

§ 2º - As vias de acesso às unidades imobiliárias integrantes da ACS só poderão se articular com as vias marginais à Av. Luís Vianna Filho (Av. Paralela).

§ 3º - As vias de acesso mencionadas no §1º deste artigo não poderão se articular com as vias de acesso discriminadas no §2º deste mesmo artigo.

TÍTULO II - DOS CRITÉRIOS E RESTRIÇÕES DE USO E OCUPAÇÃO

Art. 9º - Na implantação de empreendimentos e na realização de atividades nas AP's estabelecidas, no item II do Artigo 5º desta lei, deverá ser mantida a vegetação arbustiva e os cortes e aterros atingirão, no máximo, 1(um) metro de altura.

Art. 10 - Nos parcelamentos do solo, dos 15% (quinze por cento) estabelecidos na Lei nº 3377/84 destinados a compor o Sistema de Áreas Verdes, 7,5 (sete e meio) por cento serão localizados nas Áreas de Simples Proteção devendo o restante ser reservado nas áreas identificadas na Planta 02 que integram as APR.

Parágrafo Único - Quando da solicitação da Análise de Orientação Prévia - AOP, a Prefeitura indicará a localização das áreas verdes de que trata o caput deste artigo.

Art. 11 - Os lotes obedecerão às seguintes disposições:

- I- O dimensionamento mínimo, o recuo e a taxa de ocupação atenderão às exigências específicas da Área de Uso Predominante em que se localizem, de acordo com a Tabela II desta lei.
- II- Os índices de utilização resultarão do atendimento às exigências das Áreas de Uso Predominante, à relação de proporcionalidade existente entre as porções do lote localizados em AP ou ASP e à quota de conforto das edificações;
- III- Nos empreendimentos de base comercial e de serviços e mistos os índices de utilização resultarão do atendimento às exigências das Áreas de Uso Predominante e à relação de proporcionalidade existente entre as porções do lote localizadas em AP ou ASP, de acordo com a Tabela I desta lei.
- IV- Quanto à localização total ou parcial em AP ou ASP os lotes se enquadram nas categorias estabelecidas na Tabela I desta lei.

TABELA I
CATEGORIA DE LOTES.

Categoria	Porção do Lote Localizada em AP (%)
L1	<10
L2	≥10<20
L3	≥20<30
L4	≥30<40
L5	≥40<50
L6	≥50

Art 12 - Nas Áreas de Preservação, -AP não serão permitidos os seguintes empreendimentos: Urbanização Integrada, edificações integrantes dos Sistemas de Transportes e do Sistema de Produção e Distribuição de Gás; Complexos Urbanos; e edificações em geral e os empreendimentos diversos listados no Anexo nº1 da Lei nº 3377/84.

Parágrafo Único - Nestas áreas admite-se, apenas a implantação de vias de acesso, equipamentos de apoio, tais como: mobiliário urbano, quiosques e pergolados.

Art 13 - Nas ASP aplicam-se as restrições de uso e ocupação incidentes sobre as Áreas de Predominância de Uso onde se localizem.

Art 14 - Quando do detalhamento das APR, a que se refere o Parágrafo Único do Art. 5º desta lei, aplicar-se-ão, para cada subárea, as restrições específicas correspondentes.

Art 15 - As restrições de uso e ocupação aplicáveis às Áreas de Predominância de Uso são as da Tabela II, integrante desta lei.

TÍTULO III - DA TRANSFERÊNCIA DO DIREITO DE CONSTRUIR

Art 16 - As Transferências do Direito de Construir, na Área de Proteção à Bacia do Rio Jaguaribe, só poderão ocorrer entre os lotes/terrenos doadores e os lotes/terrenos receptores localizados no interior da APRNJ, atendidos os seguintes critérios e restrições:

- I- Todos os lotes e terrenos serão considerados de igual valor, dispensando-se a avaliação.
- II- As áreas consideradas como “doadoras” são as indicadas na Planta 02 desta lei.
- III- Qualquer terreno ou lote situado nas AUR's e na ACS poderá ser objeto de Transferência do Direito de Construir na condição de “receptor”.
- IV- Os terrenos e lotes “receptores” só podem receber Transferência do Direito de Construir quando a área transferida adicionada à Área Total Construída permitida para o lote/terreno resulte numa Área Total Construída máxima correspondente a:
 - a) Iu máximo de 2,5 na AUR - I qualquer que seja o uso;
 - b) Iu máximo de 2,5 na AUR -II para o Uso multiresidencial e 2,3 para o Uso Misto;
 - c) Iu máximo de 1,5 na AUR - III para os Usos Multiresidencial e Misto;
 - d) Iu máximo de 3,0 na ACS para os Usos Multiresidencial, Misto e Comercial e de Serviços.

§ 1º - Para fins de Transferência do Direito de Construir considera-se que o Índice de Utilização (Iu) dos lotes/terrenos “doadores” é equivalente a 1 (hum).

Art. 17 - É vedada à Transferência do Direito de Construir de lotes ou terrenos localizados no interior da Área de Proteção à Bacia do Rio Jaguaribe para qualquer lote ou terreno que não integre a referida área, bem como é vedada a transferência de direito de construir de qualquer área as cidade para a APRNJ.

TÍTULO IV - DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 18 - Desobrigam-se de pagamento da Contra-prestação estabelecida no Art. 87º da Lei Orgânica do Município os empreendimentos localizados nas AUR's, que se beneficiem dos incentivos oferecidos por esta lei.

Art 19 - Ato do Executivo regulamentará o pagamento de Contra-prestação na ACS.

Art 20 - Deverão ser obedecidas as disposições da legislação municipal que não contrariem o estabelecido nesta lei, especialmente as da Lei de Ordenamento do Uso e da Ocupação do Solo, Lei nº 3.377/84 e Lei nº 3.853/88.

Art. 21 - O ordenamento do Uso e Ocupação do Solo na Área de Proteção à Bacia do Rio Jaguaribe será regido por esta lei, revogados as disposições em contrário.

Art. 22 - Integram a presente Lei as Tabelas I e II e as plantas em anexo.

Art 23 - Esta lei entrará em vigor na data de sua publicação.

TABELA II
RESTRIÇÕES DE USO E OCUPAÇÃO APLICÁVEIS ÀS ÁREAS DE PREDOMINÂNCIA DE USO

(continua)

Área	Localização	Usos Permitidos	Restrições de Ocupação									
			Categ. Lote	Quota de Conforto (m²/hab)	(Iu)	(Ip)	(Is)	Lote Mínimo		Recuo Mínimo (M)		
								Área(m²)	Testada(m)	Fronte	Lateral	Fundos
AUR - I	SUZUPIRA	Unifam R-41, 2, 4.1 e 5.1	L1, L2, L3, L4, L5, L6	≥ 10	1,00	0,40	0,35	1.500,00	15,00	5,00	2,00	4,00
		Misto M-1										
		Multifam R-3, 4.2, 5.2	L1	≥ 10	1,00	0,40	0,35	1.500,00	15,00	5,00	2,00	4,00
			L2	≥ 10	1,3	0,40	0,35	1.500,00	15,00	5,00	2,00	4,00
			L3	≥ 10 < 20	1,6	0,40	0,35	1.500,00	15,00	5,00	2,00	4,00
				≥ 20	2,2	0,50	0,35	1.500,00	15,00	5,00	2,00	4,00
			L4	≥ 10 < 20	1,9	0,50	0,35	1.500,00	15,00	5,00	2,00	4,00
				≥ 20	2,5	0,50	0,35	1.500,00	15,00	5,00	2,00	4,00
			L5	≥ 10 < 20	2,2	0,60	0,35	1.500,00	15,00	5,00	2,00	4,00
				≥ 20	2,7	0,60	0,35	1.500,00	15,00	5,00	2,00	4,00
			L6	≤ 10 < 20	2,5	0,60	0,35	1.500,00	15,00	5,00	2,00	4,00
				≥ 20	3,00	0,60	0,35	1.500,00	15,00	5,00	2,00	4,00
		ConvServ Cs- (1, 2.1, 3, 4.1)	L1, L2, L3, L4, L5, L6	---	1,00	0,40	0,35	1.500,00	15,00	5,00	2,00	4,00
		Misto M-2	L1	≥ 10	1,00	0,40	0,35	1.500,00	15,00	5,00	2,00	4,00
			L2	≥ 10	1,3	0,40	0,35	1.500,00	15,00	5,00	2,00	4,00
			L3	≥ 10	1,6	0,40	0,35	1.500,00	15,00	5,00	2,00	4,00
			L4	≥ 10	1,9	0,50	0,35	1.500,00	15,00	5,00	2,00	4,00
			L5	≥ 10	2,2	0,60	0,35	1.500,00	45,00	5,00	2,00	4,00
			L6	≥ 10	2,5	0,50	0,35	1.500,00	15,00	5,00	2,00	4,00

Área	Localização	Usos Permitidos	Restrições de Ocupação									
			Categ. Lote	Quota de Conforto (m ² /hab.)	(lu)	(lp)	(lo)	Lote Mínimo		Recuo Mínimo (m)		
								Arend(m ²)	Teorad(m ²)	Frete	Lateral	Fundos
AUR - II	JAGUARIBE	Unires R-(1, 2.1,3,4)	L1, L2, L3, L4, L5, L6	≥ 10	1,00	0,40	0,35	1.000,00	15,00	5,00	2,00	4,00
		Misto M - 1										
		Multi R-(3, 4.2, 5.2)	L1	≥10	1,00	0,40	0,35	1.000,00	15,00	5,00	2,00	4,00
			L2	≥10	1,2	0,40	0,35	1.000,00	15,00	5,00	2,00	4,00
			L3	≥10<20	1,4	0,40	0,35	1.000,00	15,00	5,00	2,00	4,00
				≥20	1,9	0,50	0,35	1.000,00	15,00	5,00	2,00	4,00
			L4	≥10<20	1,7	0,50	0,35	1.000,00	15,00	5,00	2,00	4,00
				≥20	2,3	0,50	0,35	1.000,00	15,00	5,00	2,00	4,00
			L5	>10<20	2,0	0,60	0,35	1.000,00	15,00	5,00	2,00	4,00
				≥20	2,7	0,60	0,35	1.500,00	15,00	5,00	2,00	4,00
			L6	≤10>20	2,3	0,60	0,35	1.000,00	15,00	5,00	2,00	4,00
				≥20	3,00	0,60	0,35	1.000,00	15,00	5,00	2,00	4,00
		Com-Serv. CR- (1, 2.1, 3, 4)	L1, L2, L3, L4, L5, L6	—	1,00	0,40	0,35	600,00	15,00	5,00	2,00	4,00
		Misto M - 2	L1	≥10	1,00	0,40	0,35	1.000,00	15,00	5,00	2,00	4,00
			L2	≥10	1,20	0,40	0,35	1.000,00	15,00	5,00	2,00	4,00
			L3	≥10	1,40	0,40	0,35	1.000,00	15,00	5,00	2,00	4,00
			L4	≥10	1,70	0,50	0,35	1.000,00	15,00	5,00	2,00	4,00
			L5	≥10	2,00	0,60	0,35	1.000,00	15,00	5,00	2,00	4,00
			L6	≥10	2,30	0,60	0,35	1.000,00	15,00	5,00	2,00	4,00

Área	Localização	Usos Permitidos		Categ. Lote	Quota de Conforto (m ² /hab)	Restrições de Ocupação			Lote Mínimo		Recuo Mínimo (m)		
						(lu)	(lp)	(le)					
									Área(m ²)	Terçada (m)	Frontal	Lateral	Fundo
AUR - III	ESTRADA VELHA DO AEROPORTO	Unifres	R-(1, 2, 4, 1, 5, 1 e 6)	L1, L2, L3, L4, L5, L6	≥ 10	1,00	0,15	0,50	1125,00	5,00	4,00	1,50	2,50
		Misto	M - 1										
		Multifres	R-(4, 2, 5, 2 e 6)	L1, L2, L3, L4, L5, L6	≥ 10	1,00	0,15	0,35	490,00	14,00	4,00	1,50	2,50
		Industria	Id - 1	L1, L2, L3, L4, L5, L6	—	1,00	0,15	0,50	125,00	5,00	4,00	1,50	2,50
		Com.Serv.	Cs- (1, 2, 3, 4, 5, 6, 10, 12 e 15)	L1, L2, L3, L4, L5, L6	—	1,00	0,15	0,50	125,00	5,00	4,00	1,50	2,50
		Misto	M - 2	L1, L2, L3, L4, L5, L6	≥ 10	1,00	0,15	0,50	125,00	5,00	4,00	1,50	2,50
ACS	Av. Luis Vaz de Faria Filho (Av. Paralela)	Multifres	R-(3, 4 e 5)	L1	≥ 10	1,00	0,40	0,35	1.500,00	30,00	7,50	3,00	4,00
		Misto	M - 2	L2	≥ 10	1,30	0,40	0,35	1.500,00	30,00	7,50	3,00	4,00
				L3	≥ 10 < 20	1,60	0,40	0,35	1.500,00	30,00	7,50	3,00	4,00
					20 < 30	2,2	0,50	0,35	1.500,00	30,00	7,50	3,00	4,00
				L4	≥ 10 < 20	1,9	0,50	0,35	1.500,00	30,00	7,50	3,00	4,00
					> 20	2,5	0,50	0,35	1.500,00	30,00	7,50	3,00	4,00
				L5	≥ 10 < 20	2,1	0,60	0,35	1.500,00	30,00	7,50	3,00	4,00
					> 20	2,7	0,60	0,35	1.500,00	30,00	7,50	3,00	4,00
				L6	≥ 10 < 20	2,5	0,80	0,35	1.500,00	30,00	7,50	3,00	4,00
					> 20	3,0	0,80	0,35	1.500,00	30,00	7,50	3,00	4,00
		Com.Serv.	Cs- (1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16 e 19, 20)	L1		1,5	0,40	0,50	1.500,00	30,00	7,50	3,00	4,00
				L2		1,75	0,40	0,50	1.500,00	30,00	7,50	3,00	4,00
				L3		2,0	0,40	0,50	1.500,00	30,00	7,50	3,00	4,00
				L4		2,25	0,40	0,50	1.500,00	30,00	7,50	3,00	4,00
				L5		2,50	0,40	0,50	1.500,00	30,00	7,50	3,00	4,00
				L6		3,00	0,40	0,50	1.500,00	30,00	7,50	3,00	4,00

L2 - L2A, AC/0000, E10