

**GOVERNO DO ESTADO DA BAHIA**

**CONDER - COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO DA REGIÃO METROPOLITANA DE SALVADOR**

Colina de São Lázaro, 203 - Federação - Caixa Postal 095 - Telefone: 247-0995 - 40.000 - Salvador - Bahia

conder  
conder

PARA HELOISA,  
SOCORRO E GARCINHA.  
Um abraço,  
Lourenço  
11 JUN 81

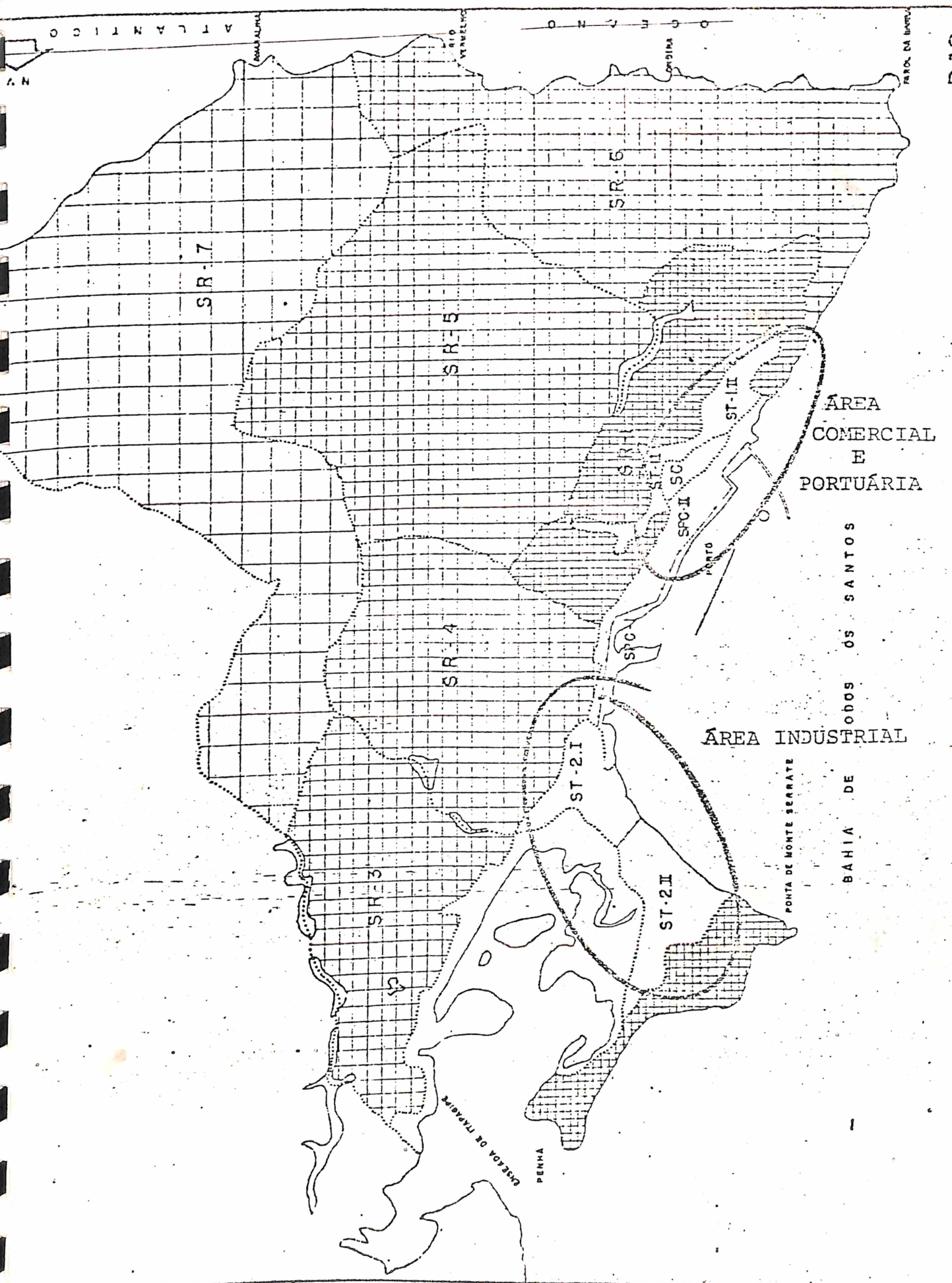
Lei de Ordenamento do Uso e Ocupação do  
Solo de Salvador - uma Abordagem Analítica

Arq. Lourenço Mueller Costa

## Í N D I C E

- 1 - Pressupostos Básicos
  - 1.1 - Introdução
  - 1.2 - O EPUCS e o PLANDURB
  
- 2 - Sistemática da Lei
  - 2.1 - Sistemática
  - 2.2 - Relação entre Assuntos, Artigos e Anexos (Fluxograma)
  - 2.3 - Relação entre Anexos, Tabelas e Assuntos (Tabela 1)
  - 2.4 - Relação entre Anexo, Assuntos e Artigos (Tabela 2)
  - 2.5 - Operacionalidade
  
- 3 - Definições de Uso e Ocupação do Solo
  
- 4 - Comentário, Críticas e Sugestões
  - 4.1 - À Lei
  - 4.2 - Aos Anexos
  - 4.3 - À Guisa de Conclusão
  
- 5 - Relação dos Mapas
  
- 6 - Lei de Ordenamento do Uso e Ocupação do Solo de Salvador





limites da URBS , há 40 anos.



1 - PRESSUPOSTOS BÁSICOS

## 1. PRESSUPOSTOS BÁSICOS

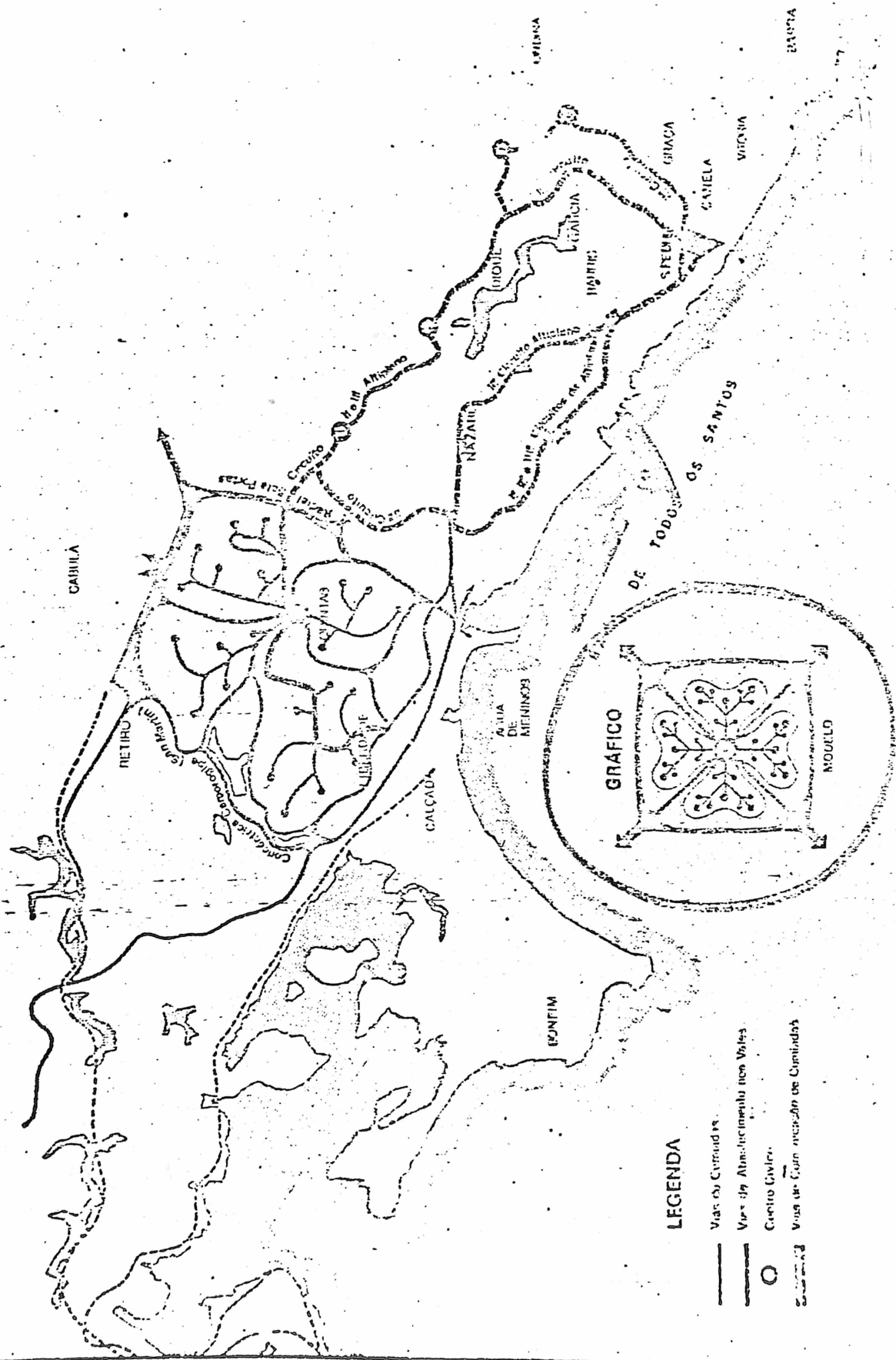
### 1.1 Introdução

O trevo de 4 folhas, planta que tradicionalmente traz sorte, quando encontrada, e que se constitui no grande "achado" de elemento morfológico que caracterizou os estudos do primeiro modelo físico de planejamento urbano de Salvador (vide plano do EPUCS) não trouxe para esta cidade -, quanto à continuidade do seu planejamento -, muita sorte.

Assim é que, a partir da década de 40, quando a cidade ganhou o seu primeiro Plano, Salvador não conseguiu mais do que pequenos esforços parciais de organização do seu espaço, até meados da década de 70, quando se montou de novo uma estrutura capaz de manter e conduzir um processo de planejamento efetivo, o PLANDURB.

Vale ressaltar, entretanto, algumas abordagens que trouxeram contribuições úteis, como os estudos da AMS (Área Metropolitana de Salvador), que definiram os limites da atual Região Metropolitana de Salvador, uma das 9 regiões metropolitanas do país, criadas por lei federal.

Esses estudos foram concluídos no fim da década de 1960 e princípio da seguinte.



**LEGENDA**

- Vias Pavimentadas
- - - Vias de Atendimento sem Vias
- Centro Urbano
- Vias de Cuias destinadas de Unidades



Também é importante o registro de uma exaustiva investigação conduzida pela CONDER nos anos de 74/75, denominada Diagnóstico Urbanístico da RMS, um dos subsídios ao PLANDURB e aos Estudos de Uso do Solo e Transportes da RMS, (76 e 78).

O conhecimento desses trabalhos, que fazem parte da História do urbanismo bahiano, é importante para a compreensão de um processo que, em última instância, recai sobre o desprestígio generalizado das atividades intelectuais que interpretam uma situação sócio-econômica que se deseja esconder.

Se fossem seguidas algumas orientações contidas nos próprios planos, sobretudo aquelas referentes a avaliações periódicas e conseqüente adaptação à dinâmica do fenômeno urbano, a realidade poderia ser melhor compreendida, com inegável vantagem para o Poder Público e para a Comunidade.

## 1.2 O EPUCS e o PLANDURB

O EPUCS orientou o zoneamento, - seguindo os preceitos mais modernos do urbanismo de sua época, - para a separação rígida das atividades comerciais e industriais das áreas destinadas a residências, alegando razões de ordem econômica, higiênica, e até bélicas (!), (no período de elaboração do Plano pelo EPUCS, atravessava-se a década

de 40, em plena 2<sup>a</sup>. guerra mundial).

Pouco tempo depois, com base nesses trabalhos, o decreto lei nº 701 de 1948, localizou atividades residenciais, comerciais e industriais em setores distintos da cidade, de um lado condenando a cidade baixa a uma discutível especialização em atividades comerciais e portuárias, criando uma ÁREA MORTA nos períodos em que essas atividades não se exercem e por outra, cristalizando na península atividades industriais poluentes, desqualificando definitivamente uma das regiões mais agradáveis ao "habitat" em todo o promontório.

Quanto a isto, é bom frisar que nem sempre um plano, ao confirmar tendências pré-existentes - , como foi o caso do EPUCS para Itapajipe onde já havia uma concentração locacional de indústrias - está optando pela melhor alternativa de partido urbanístico; mais valeria, talvez, tentar visualizar os efeitos futuros da ocupação indiscriminada sobre a Enseada dos Tainheiros, que gerou as palafitas de Alagados, bem como o impacto ambiental das indústrias sobre a atmosfera e a baía.

Naquela época a cidade possuía uma Zona Residencial Sul, uma ZR Norte, uma ZR Leste, uma ZR de Grande Concentração (o atual centro urbano) e duas ZR satélite, uma composta por Amaralina e Pituba e outra pela Boa Viagem, Penha, Bonfim e Monte-Serrat.

Além das ZR, possuía uma Zona Industrial (Calçada e Uruguai) uma Zona Comercial e Portuária (cidade baixa) uma Zona de Transição e uma Zona Administrativa (P.13).

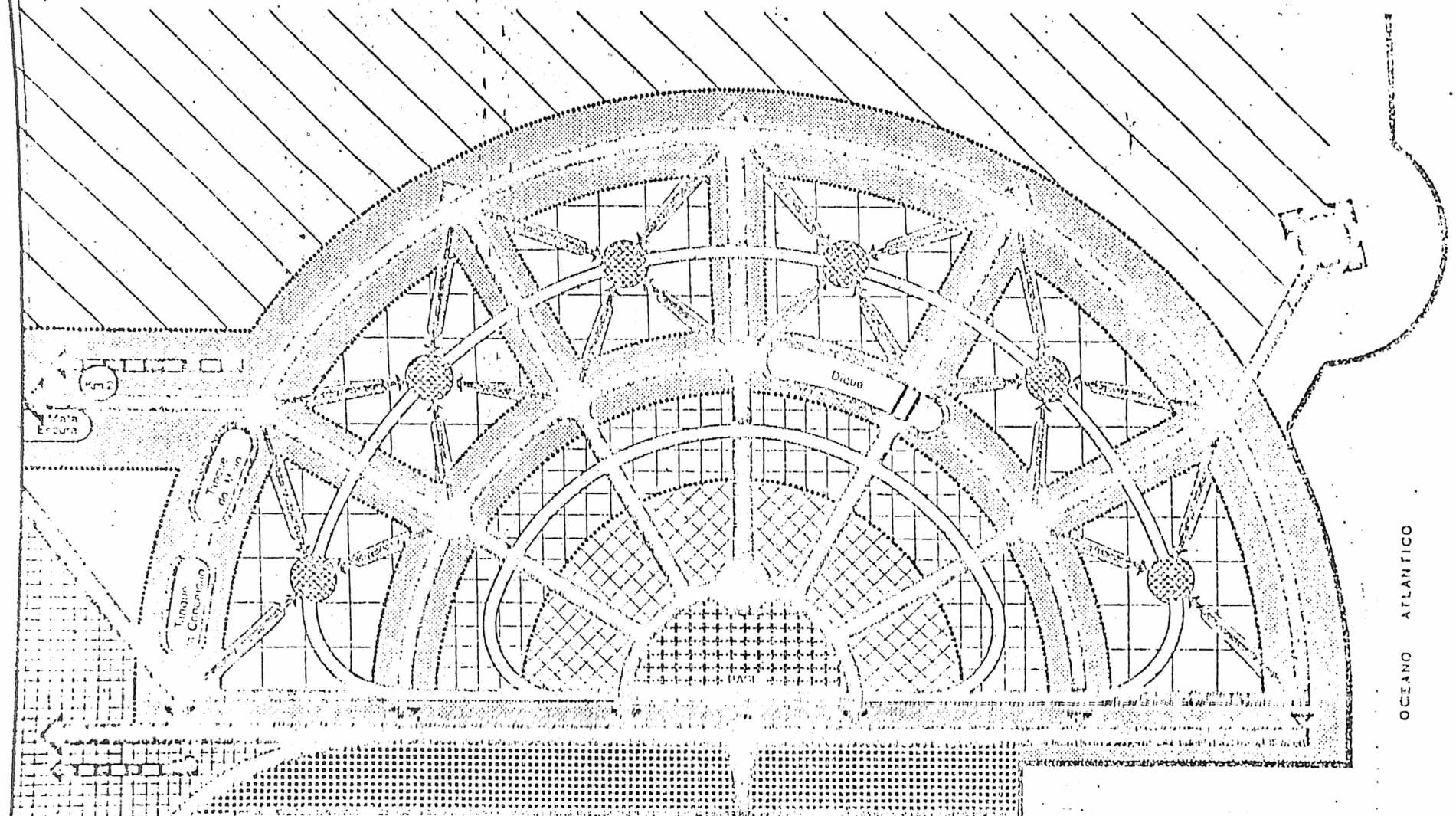
Entre as etapas previstas pelo EPUCS para o desenvolvimento dos trabalhos, é válido registrar-mos a 5<sup>a</sup>. (quinta) etapa que coincide com a atual fase da Lei de Uso do Solo de Salvador:

"Apresentação do trabalho à livre crítica das entidades as mais idôneas, entre nós ou mesmo no estrangeiro, não só para possíveis sugestões como para livrá-lo do cunho individual de orientação única que presidiu à elaboração do plano".

Quanto às diretrizes daquele Plano de Urbanismo, da mesma forma que o PLANDURB aprofundou estudos sobre a espacialidade de Salvador, o EPUCS também começou seus estudos pela geomorfologia da região, e chegou a representar, "de modo simples e intuitivo, a peculiaridade topográfica existente no caprichoso conjunto que apresenta o promontório sobre que assenta a cidade".






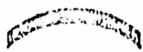


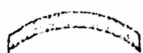


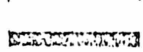
Assim, chegou a um modelo radio-concêntrico que partia de uma zona administrativa no centro do semi-círculo (representada pela própria praça Municipal) e atingia as zonas residenciais através de radiais ao tempo em que reduzia a densidade demográfica destas zonas (vide prancha P-8, o





DATA DE TODOS OS BARRIOS

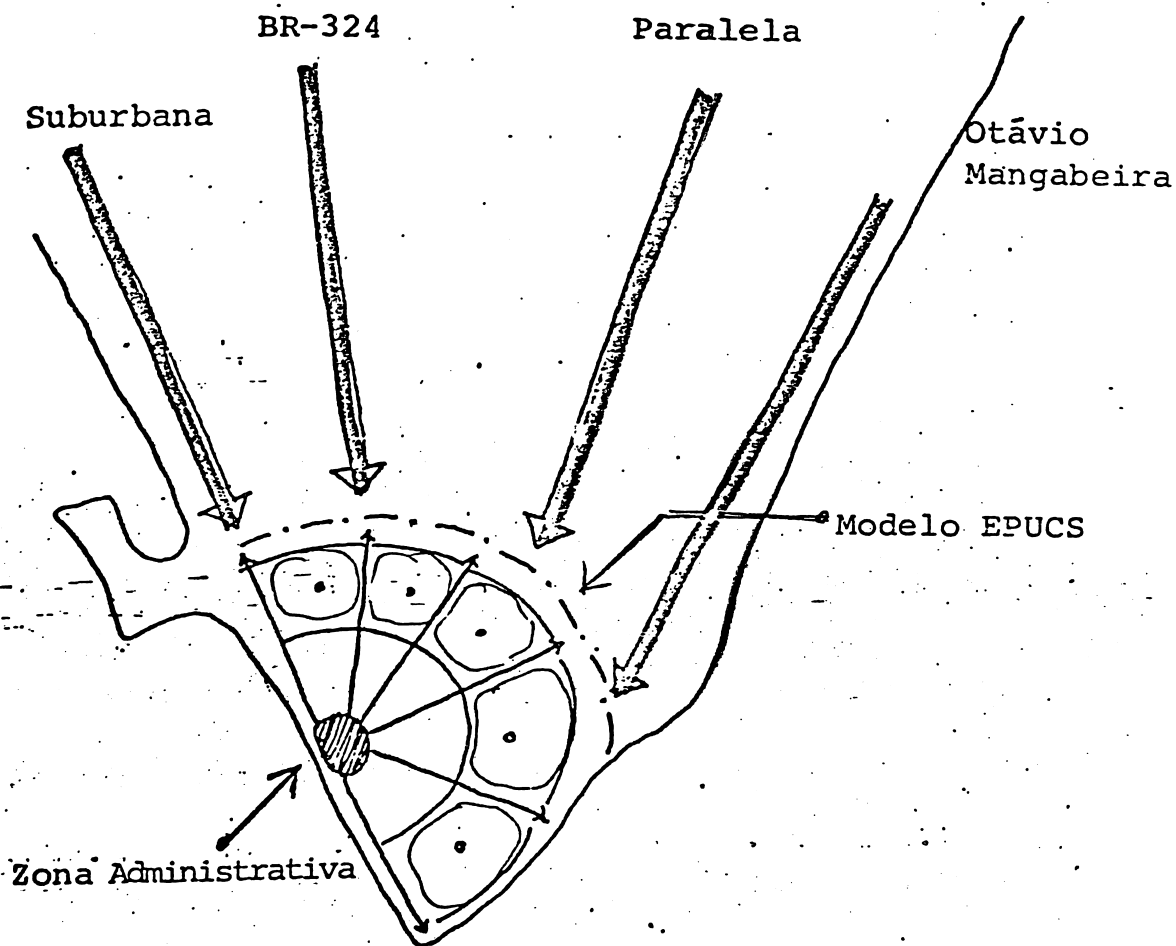
LEGENDA

- |   |                     |   |                                    |   |                                  |
|---|---------------------|---|------------------------------------|---|----------------------------------|
|  | Reservas verdes     |  | Zona Resid. de grande concentração |  | Centros Cívicos                  |
|  | Zona de Transição   |  | Zona Residencial Satélite          |  | Circuitos de Vale - Concêntricos |
|  | Zona Administrativa |  | Zona Comercial e Portuária         |  | Circuitos de Gueimadas           |
|  | Zona Residencial    |  | Zona Industrial                    |  | Armadais                         |

10

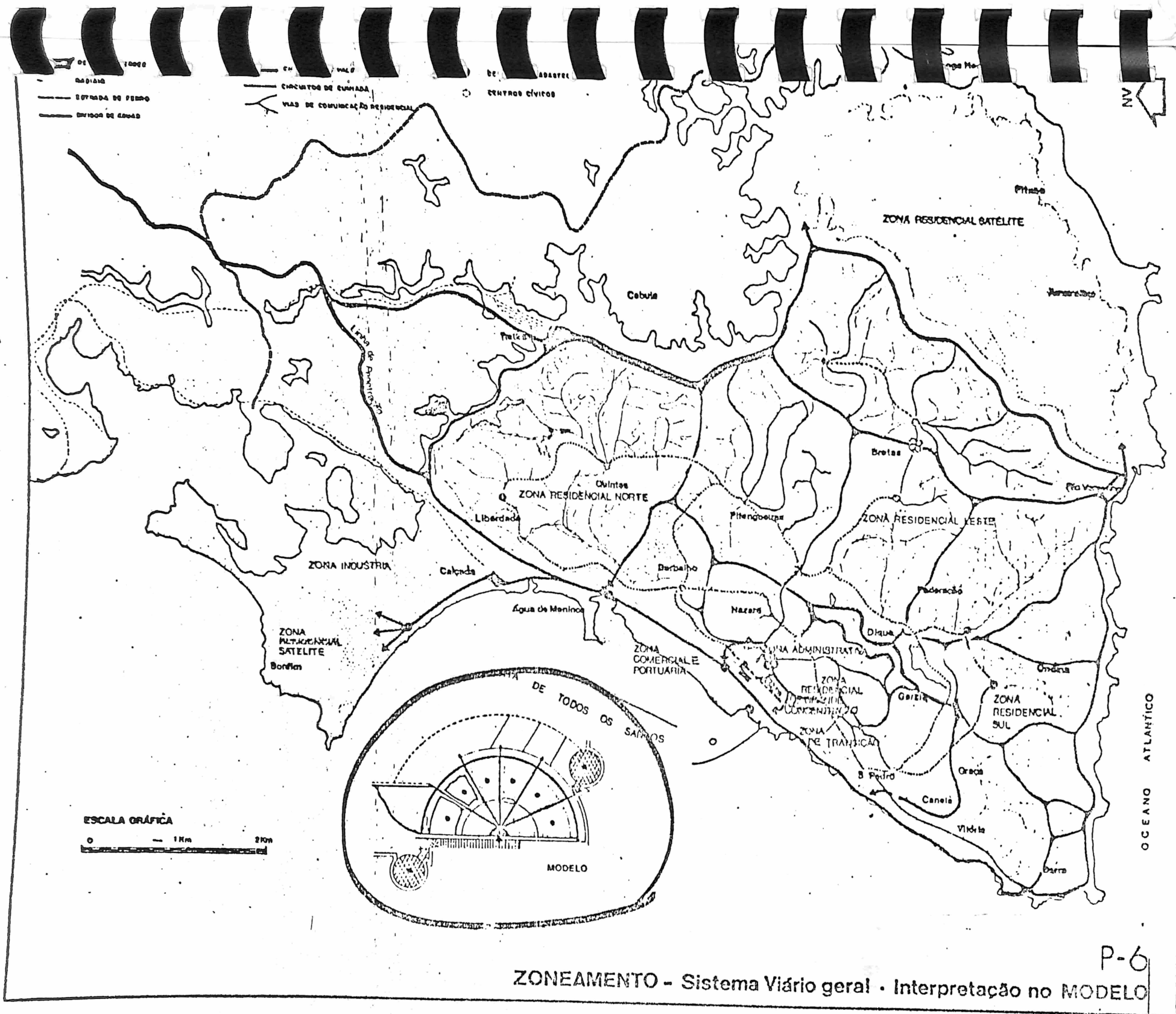
modelo). Essas radiais eram cortadas por circuitos concêntricos, de cumeada ou de vales, tendo essas últimas o seu desenho natural representado pelos vales dos principais rios que cortam o promontório. (P.6)

Salvador, 40 anos depois, com uma população superior a 1,5 milhão de habitantes extrapolou os limites do modelo físico proposto, então, e formou, na sua mancha de ocupação,



um adensamento ao longo das 4 (quatro) penetrações viárias agora existentes no promontório, que são a Suburbana, a BR-324, a Paralela e a Av. Otávio Mangabeira.

brevo, o Modelo e o Sítio



ZONEAMENTO - Sistema Viário geral - Interpretação no MODELO



É indiscutível a vocação que a primeira e a última dessas vias possuem para o turismo, e a BR-324 para assentamentos industriais.

A Paralela, entretanto, continua um híbrido de avenida e estrada, mas, ao dar acesso a grandes glebas ainda de ocupadas, começa a se desenhar como um novo vetor de expansão com atividades habitacionais e recreativas a leste e institucionais, comerciais e de serviços, a oeste.

O miolo do promontório, o centro do triângulo, continua com baixas densidades, malgrado seja esta uma área bem infra-estruturada.

O modelo-físico-territorial do PLANDURB espera implementar, através da Lei de Uso do Solo, a última das 3 alternativas que foram as seguintes:

1. - Adensar o centro do Promontório
2. - Adensar os vetores de expansão
3. - Misto de 1 e 2, ou seja, desenvolver critérios de ocupação e ordenamento urbano em que seja preservada uma imagem-objeto de Salvador, adensando controladamente os espaços vacantes existentes no centro do promontório e concentrando atividades industriais comerciais e de serviços ao longo dos vetores de expansão (salvo a Otávio Mangabeira), proibindo-lhe o uso habitacional contíguo.

Mais uma vez, no entanto, foi abortada a garantia da continuidade do processo de planejamento urbano de Salvador: a Lei do Processo e a Lei do Plano, dois instrumentos que garantiriam, respectivamente, a continuação dos estudos de planejamento e a elaboração do Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano de Salvador, PLANDURB, que juntamente com a Lei de ordenamento do Uso e Ocupação do Solo formariam a trilogia dos institutos capazes de promover o desenvolvimento sócio-econômico do município, e por extensão, de sua periferia espacial e econômica, a RMS, essas 3 (três) leis que deveriam ser remetidas para a Câmara de Vereadores em conjunto, foram reduzidas a esta única Lei objeto da presente análise.

Portanto, entre os próprios técnicos do OCEPLAN, malgrado o interesse que têm de ver aprovada a Lei de Ordenamento, há um sentimento de desfalque.

- Primeiro, porque separada das outras duas essa Lei não se sustenta, já que se apoia num Modelo Físico Territorial (MFT) proposto no PLANDURB que só existe de fato, não de direito - Lei do Plano.

Segundo porque necessita de avaliações, adaptações e regulagens sucessivas que só seriam possíveis se o planejamento urbano de Salvador não mais sofresse solução de continuidade, o que seria garantido pelo primeiro dos 3 (três) institutos - Lei do Processo.

Assim, a Lei de Ordenamento, que representa indiscutivelmente a mais forte intervenção no comportamento dos Setores de Construção Civil e Imobiliário está propondo um zoneamento e um sistema viário com novos critérios e parâmetros urbanísticos sem o respaldo de um Plano que os explique e justifique, o que se torna surrealista, sobretudo quando os técnicos do OCEPLAN são questionados sobre algumas tabelas existentes na Lei, e querem explicá-las através de um PLANDURB que existe mas não foi e talvez não será divulgado.

É bem justificado esse ceticismo técnico sentido no OCEPLAN, pois a lei de Ordenamento, que sem dúvida é um avanço urbanístico, está perigando de não passar de mais outro grande dispendio de tempo e trabalho, tão comum entre as atividades na área de planejamento.

Perderiam todos, nesse caso: a comunidade continuaria a presenciar a descaracterização do tecido urbano e a progressiva desqualificação da vida urbana; o setor privado porque perderia as garantias de confiabilidade na programação futura de seus empreendimentos; e enfim, o próprio setor público, que além de incorporar os prejuízos acima, que lhe dizem respeito, não tem como garantir o valor do solo nem como exercer o poder de polícia que é da sua competência, de forma clara e precisa, como facultado pela Lei.



E assim ficaria consagrado que o trevo de quatro folhas,  
o "achado" morfológico que tanto entusiasmou a equipe do  
EPUCS, não passou de um achado morfológico, não trouxe a  
sorte que essa cidade precisa para não se tornar inviável,  
do ponto de vista humano.

2 - SISTEMÁTICA DA LEI

2.1 - Sistemática

Considerando que os USOS e a OCUPAÇÃO DO SOLO em uma cidade se expressam concretamente através dos EMPREEN  
DIMENTOS e ATIVIDADES nela realizados e exercidas, a Lei define os seus objetivos e explica que o ordenamento de que trata a Lei será efetuado através do controle desses empreendimentos e atividades, sejam eles públicos ou privados.

Para isso estabelece uma sistemática que segue a seguinte ordem (Vide correspondência com os Artigos no Fluxograma 1 Detalhamento dos Assuntos na Tabela 1):

- 1º) Reúne, no ANEXO 1, os conceitos que serão utilizados, ao longo da Lei e dos Anexos.
- 2º) Sistematiza, nos ANEXOS 2 e 3, todos os empreendimentos e todas as atividades, que caracterizam o uso e a ocupação do solo.
- 3º) Faz a correspondência no ANEXO 4 entre os 5 (cinco) grupos de uso (Residencial, Industrial, Comercial e Serviços, Institucional e Especial) e as subcategorias de atividades e empreendimentos. Chama a isso enquadramento da atividade ou empreendimento na categoria e subcategoria de uso correspondente, e classifica, como medidas

de porte, o número de unidades imobiliárias (U.I.) criadas, para os usos residenciais e a área em m<sup>2</sup>, para os outros usos.

4º) Estabelece no ANEXO 5 critérios que deverão ser obedecidos pelas atividades e empreendimentos para serem aprovados e licenciados pela Prefeitura, e outros critérios no ANEXO 6 para o enquadramento e delimitação de áreas que por suas características urbanas peculiares, estarão sujeitas a regime específico (ASRE).

5º) Divide a Zona Urbana de Salvador em 24 zonas residenciais, 12 zonas comerciais e de serviços, 3 zonas industriais e 12 corredores de usos múltiplos, (MAPA 1) e a seguir indica, nos ANEXOS 7, 8 e 9, uma série de restrições ao uso e ocupação do solo a que essas zonas estão sujeitas.

6º) No ANEXO 10, faz o enquadramento de todas as vias existentes e projetadas segundo categorias e gabaritos.

7º) Finalmente, no ANEXO 11, fala das obrigações a que estão sujeitas as atividades e os seguintes empreendimentos: desmatamentos, escavações, terraplenagens, intervenções nos recursos hídricos, amembramentos, desmembramentos, loteamento e reloteamento, parcelamento em condomínio, urbanização e reurbanização integradas, remembramentos e desdobros, edificações.

O fluxograma nº 1, ilustra de forma dinâmica o funcionamento da nova legislação.

A Tabela 1 é um índice dos assuntos detalhados de cada Anexo e de suas respectivas tabelas e deverá ser manuseada para consulta à legislação.

A Tabela 2 é também um índice que agrega os artigos da lei aos anexos e assuntos.

O fluxograma e as tabelas que se seguem, juntamente com o texto da lei, seus respectivos Anexos e o mapeamento com o zoneamento urbano compõem o jogo de elementos necessários para as verificações da viabilidade de empreendimentos e/ou atividades a serem realizados no solo do município.



Zoneamento Urbano: Divisão em Corredores de Usos Múltiplos(c) e Zonas de Concentração de Usos(z)	Art. 25	MAPA 1 Corredores
		MAPA 2 Usos

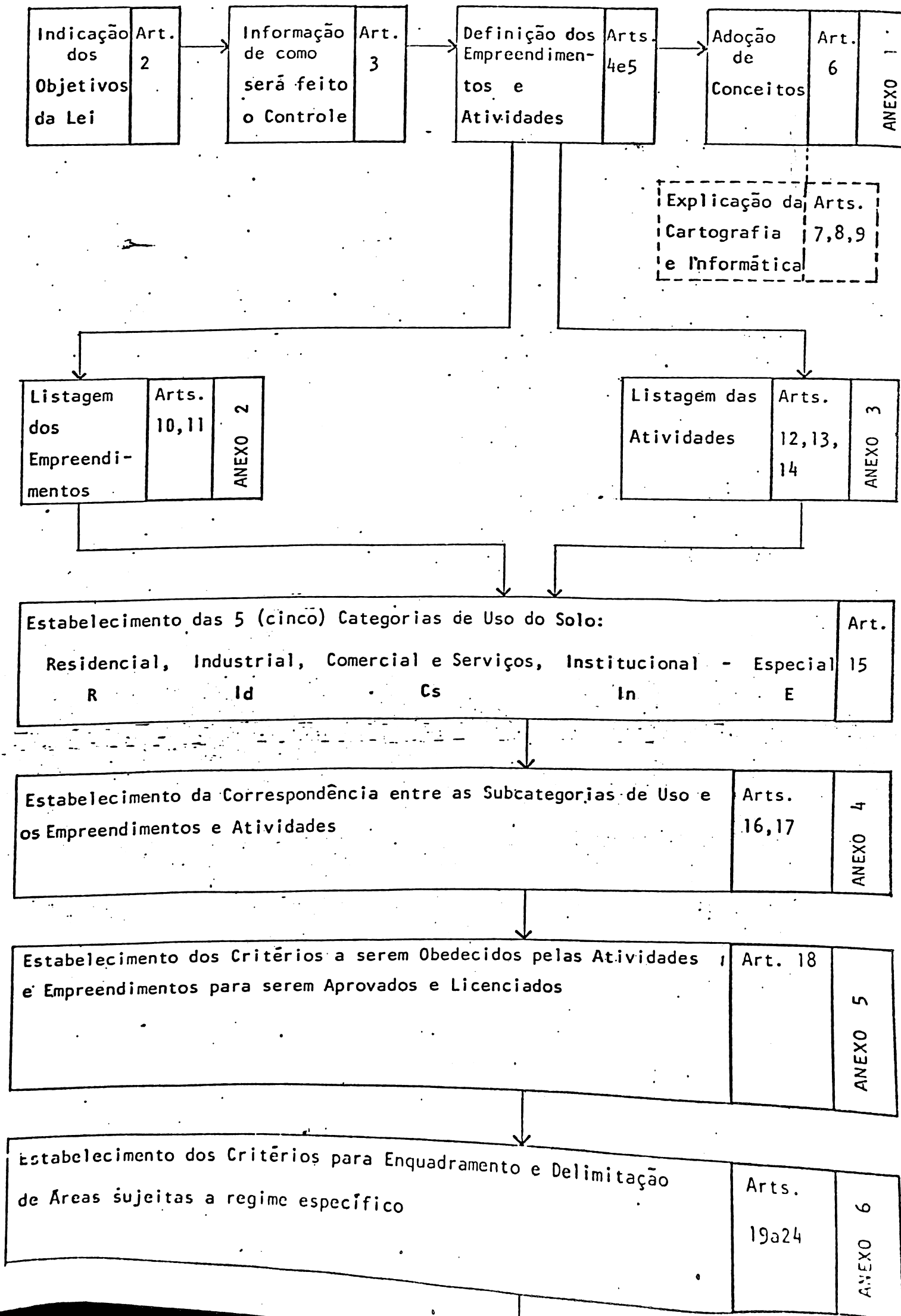
Indicação das restrições de uso aplicáveis a áreas de encosta, solos instáveis e alagadiços, de bordo, de fundo de vales, sujeitas a regime específico(ASRE), zonas de concentração de usos e corredores de usos múltiplos	Art. 26			
		ANEXO 07	ANEXO 08	ANEXO 09

Enquadramento do Sistema Viário nas Categorias e Gabaritos propostos	Art. 27	ANEXO 10
--	---------	----------

Competência e exercício do poder de polícia sobre os empreendimentos e atividades	Arts.: 28 a 43	ANEXO 11
---	-------------------	----------

Disposições Finais Uso Conforme e Não Conforme	Arts.: 44 a 49
---	-------------------

FLUXOGRAMA



2.3 RELAÇÃO ANEXO/TABELA/ASSUNTO

TABELA 1

DO ANEXO	Nº DA TABELA	A S S U N T O
01		CONCEITOS UTILIZADOS
02		EMPREENHIMENTOS PÚBLICOS E PRIVADOS.....
03		ATIVIDADES PÚBLICAS E PRIVADAS...
04		CORRESPONDÊNCIAS ENTRE ATIVIDADES E EMPREENHIMENTOS
	IV-1	SUBCATEGORIA DE USO RESIDENCIAL (R)
	IV-2	SUBCATEGORIA DE USO INDUSTRIAL (ID)
	IV-3	SUBCATEGORIA DE USO COMERCIAL E SERVIÇOS (CS)
	IV-4	SUBCATEGORIA DE USO INSTITUCIONAL (IN)
	IV-5	SUBCATEGORIA DE USO ESPECIAL (E)
	IV-6	CRITÉRIOS PARA ENQUADRAMENTO DE EMPREENHIMENTOS
	IV-7	CRITÉRIOS PARA ENQUADRAMENTO DE ATIVIDADES
5		CRITÉRIOS A SEREM OBEDECIDOS P/ATIVIDADES E EMPREENHIMENTOS
		INDEPENDENTES DE LOCALIZAÇÃO
	V-1	PARÂMETROS PARA DIMENSIONAMENTO DAS ÁREAS PARA USOS
		COMPLEMENTARES: ÁREAS DOADAS PARA ESCOLAS
	V-2	ÁREAS DESTINADAS A USOS COMPLEMENTARES:
		ÁREAS VERDES E DE LAZER
	V-3	ÁREAS DESTINADAS A USOS COMPLEMENTARES: VÁRIOS
	V-4	LIMITAÇÃO DE GABARITO DE ALTURA NAS ROTAS DE MICROONDAS
		DA EMBRATEL (DIREÇÃO STA. CLARA VALÉRIA)
	V-5	IDEM (DIREÇÃO STA. CLARA - NAZARE)
	V-6	IDEM (DIREÇÃO VALÉRIA - PARIPE)

V - 7.	IDEM - RESUMO
V - 8	LIMITAÇÃO DOS GABARITOS DE ALTURA, NAS ROTAS DE MICROON DAS DA TELEBAHIA
V - 9	ACESSOS A GARAGENS E ESTACIONAMENTOS
V -10	CRITÉRIOS PARA APROVAÇÃO DE EMPREENDIMENTOS DE BASE RE SIDENCIAL
V -11	NÚMERO MÍNIMO DE VAGAS PARA VEÍCULOS POR EDIFICAÇÃO/BASES DIVERSAS
V -12	CRITÉRIOS PARA APROVAÇÃO DE EMPREENDIMENTOS DE EDIFICA ÇÃO/BASES DIVERSAS
V -13	CRITÉRIOS PARA APROVAÇÃO DE CEMITÉRIOS
V -14	CRITÉRIOS DE COMPATIBILIDADE LOCACIONAL APLICÁVEIS A DI VERSOS USOS:
V -14.1	APLICÁVEIS A USOS RESIDENCIAIS
V -14.2	APLICÁVEIS A USOS INDUSTRIAIS
V -14.3	APLICÁVEIS A USOS COMERCIAIS E DE SERVIÇO
V -14.4	APLICÁVEIS A USOS INSTITUCIONAIS
V -14.5	APLICÁVEIS A USOS ESPECIAIS
06	CRITÉRIOS PARA ENQUADRAMENTO E DELIMITAÇÃO DE ÁREAS SU JEITAS A REGIME ESPECÍFICO (ASRE)
07	RESTRIÇÕES DE USO APLICÁVEIS ÀS ÁREAS DE: ENCOSTA, SOLOS INSTÁVEIS E ALAGADIÇOS, DE BORDO, DE FUNDO DE VALES
08	RESTRIÇÕES APLICÁVEIS ÀS ÁREAS SUJEITAS A REGIME ESPECÍFICO
09	RESTRIÇÕES DE USO E OCUPAÇÃO
IX- 1	NAS ZONAS DE CONCENTRAÇÃO DE USOS RESIDENCIAIS (ZR)
IX- 2	APLICÁVEIS A EMPREENDIMENTOS PROMOVIDOS OU EM CO-PARTICI PAÇÃO COM O PODER PÚBLICO
IX- 3	NAS ZONAS DE CONCENTRAÇÃO DE USOS COMERCIAIS E DE SERVI ÇOS (ZT)
IX- 4	NAS ZONAS DE CONCENTRAÇÃO DE USOS INDUSTRIAIS (ZS)
IX- 5	NOS CORREDORES DE USOS MÚLTIPLOS (C)
10	NORMAS ATINENTES AOS SISTEMAS DE TRANSPORTE EM SUA REL AÇÃO COM O ORDENAMENTO DO USO E OCUPAÇÃO DO SOLO
X - 1	CARACTERÍSTICAS DAS VIAS DE TRANSPORTE
X - 2	PRINCIPAIS CATEGORIAS DE VIA E TIPOS DE INTERSEÇÃO

X - 3	GABARITOS HORIZONTAL E VERTICAL VALORES MÍNIMOS A SEREM ADOTADOS
X - 4	SISTEMA DE TRANSPORTES: CARACTERÍSTICAS TÉCNICAS P/IMPLANTAÇÃO DOS CORREDORES
11	OBRIGAÇÕES
XI- 1	DESMATAMENTOS
XI- 2	ESCAVAÇÕES
XI- 3	TERRAPLENAGENS
XI- 4	INTERVENÇÕES NOS RECURSOS HÍDRICOS
XI- 5	AMEMBRAMENTOS
XI- 6	DESMEMBRAMENTOS
XI- 7	LOTEAMENTO E RELOTEAMENTO, PARCELAMENTO EM CONDOMÍNIO, URBANIZAÇÃO E REURBANIZAÇÃO INTEGRADAS
XI- 8	REMEMBRAMENTOS E DESDOBROS
XI- 9	EDIFICAÇÕES, INCLUSIVE AS CONTIDAS EM EMPREENDIMENTOS DE URBANIZAÇÃO E REURBANIZAÇÃO INTEGRADAS E AS NECESSÁRIAS À IMPLANTAÇÃO DE EQUIPAMENTOS DE INFRAESTRUTURA
XI-10	ATIVIDADES



## 2.4 RELAÇÃO ANEXO/ASSUNTO/ARTIGO

TABELA 2

ANEXOS	A S S U N T O S	ARTIGOS
1	Conceitos	6
2	Empreendimentos Públicos e Privados que configuram o uso e a ocupação do solo do município.	4, (definição) 10,11,30(I)
3	Atividades públicas e privadas que configuram o uso e a ocupação do solo.	5, (definição) 12,13,14,40(I)
4	Correspondência entre as categorias e subcategorias de uso e os empreendimentos e atividades.	16,17,30(II) 40(II)
5	Critérios a serem obedecidos no exame e aprovação de projetos de empreendimentos e pedidos de concessão de licença para realização de atividades.	18,27,31(I)
6	Critérios para enquadramento e delimitação das ASRE.	19,20,22,23,24 31(II)
7	Restrições de uso e ocupação aplicáveis às Áreas de Encosta, Solos instáveis e alagadiços, áreas de bordo, de fundo de Vales e Talvegues.	26(I)
8	Restrições de uso aplicáveis às ASRE <ul style="list-style-type: none"> <li>• Restrições de Uso e Ocupação nas Zonas Residenciais</li> <li>• Restrições de Uso e Ocupação aplicáveis a empreendimentos promovidos ou em co-participação com o Poder Público</li> <li>• Restrições de Uso e Ocupação nas Zonas Comerciais e de Serviços (2t)</li> <li>• Restrições de Uso e Ocupação nas Zonas Industriais (2s)</li> <li>• Restrições de Uso e Ocupação nos Corredores (c)</li> </ul>	26(II)     26(III),31(III)
10	Transportes e Uso do Solo	27(I) (II)
11	Obrigações a que estão sujeitas os empreendimentos	32(IV) §3 33,40(§ Unico)

## 2.5 OPERACIONALIDADE

A Prefeitura prevê dois "inputs" de informação, a partir dos quais fornecerá respostas de uso do solo da cidade quando a Lei estiver em vigor:

- o primeiro é a partir da localização urbana da U.I. (unidade imobiliária); será informado ao requerente ("Parte") que atividades ou empreendimentos poderão ser realizados na U.I. (gleba, lote ou edificação);
- o segundo é o inverso; a "partir" da intenção de realização de um empreendimento ou atividade específico, será informado à "parte" em que locais poderão ser realizados.

Em ambos os casos a Prefeitura indicará as restrições de uso e obrigações da "parte".

A forma mais simples de investigar a viabilidade de um empreendimento/atividade parece ser a partir do pressuposto locacional, isto é, a situação espacial da unidade imobiliária.

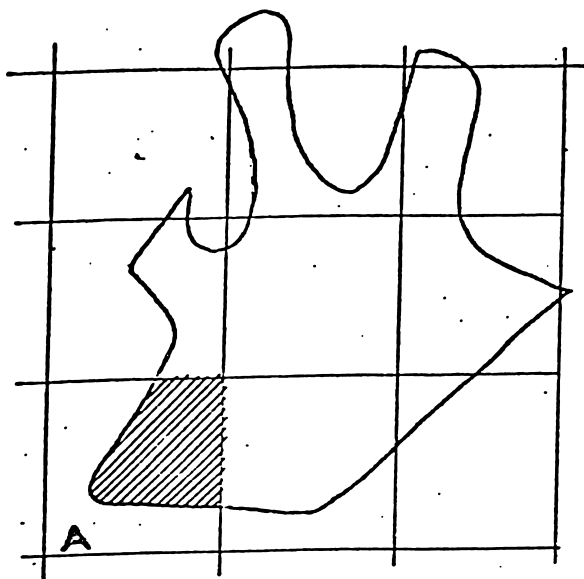
O roteiro é o seguinte:

### 19) MAPEAMENTO:

Consulta ao Mapa na esc. 1:50.000 para identificar a Zona de Concentração de Usos onde está situada a U.I. (CADA 1). Essa informação terá melhor legibilidade no mapa em

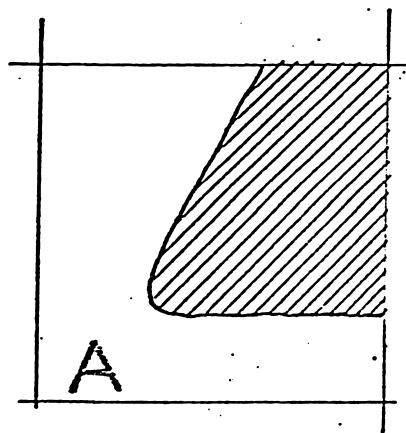
esc. 1:20.000 (MAPA 2) do qual se poderá localizar tam  
bém a folha em esc. 1:10.000 (conjunto MAPA 3) onde se  
situa a U.I..

MAPA 2



Esc.: 1:20mil

MAPA 3



Esc.: 1:10mil

2º) ANEXOS E TABELAS:

- Sabendo-se em que Zona de Concentração de Usos está a U.I., as tabelas IX. indicam que subcategorias de uso são possíveis e com que parâmetros se poderá trabalhar (densidade, coef. de aproveitamento, taxas de permeabilização e ocupação, área mínima e testada do lote, recuos mínimos de frente, lateral e fundos da edificação).

Esse é um procedimento genérico, para qualquer tipo de empreendimento/atividade, e as tabs. IX são uma espécie de resumo.

Entretanto, é necessário a consulta aos ANEXOS na mesma ordem em que foram apresentados no item 2.1 deste relatório, de forma a verificar-se os critérios que deverão ser obedecidos (ANEXO 5), as restrições ao uso e ocupação do solo (ANEXOS 7, 8 e 9) o enquadramento viário (ANEXO 10) e as obrigações a <sup>que</sup> uma-estão sujeitos os empreendimentos e atividades (ANEXO 11).

3 - DEFINIÇÕES DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO



### 3. DEFINIÇÕES DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

Supondo-se que se deseje parcelar uma gleba, e que o tipo de parcelamento seja um loteamento, a primeira consulta seria ao ANEXO 2, que trata dos empreendimentos públicos e privados que configuram o uso e a ocupação do solo.

Nesse anexo se verificará que Loteamento é uma subcategoria do Parcelamento que por sua vez está classificado como um empreendimento de Urbanização.

Os empreendimentos dessa categoria 2.2.3 Parcelamento, são: amembramento, desmembramento, remembramento, loteamento, desdobro e parcelamento em condomínio.

Para o esclarecimento de qualquer desses empreendimentos é necessário um retorno ao ANEXO 1, que os conceitua.

Estando definido que se fará um empreendimento, e não uma atividade, (para as definições sobre esses conceitos há que consultar a Lei, artigos 4 e 5) dispensa-se consultas ao ANEXO 3, que classifica apenas as atividades.

O ANEXO 4 será utilizado para enquadrar no grupo de uso o empreendimento objetivado, e definir seu porte.

Supondo-se que o loteamento seja destinado a atividade residencial (admitiu-se loteamentos especializados para atividades

industriais e comerciais, não especificadas, ou seja, um loteamento para fins industriais ou comerciais teria que abrigar atividades diversificadas), encontram-se possibilidades de loteamentos a partir do grupo R-4 até o último grupo R-9.

↙  
Escritórios

Nesses 6 grupos são possíveis loteamentos nas 3 subcategorias de uso residencial que são a unidomíciliar, a multidomíciliar e a mista.

O porte desses loteamentos, expresso em U.I. (unidades imobiliárias criadas) no caso lotes, varia de acordo com o grupo de uso.

Aqui se observa uma primeira relação com a localização e a primeira restrição, pois os grupos de uso, e portanto o porte do empreendimento, estão localizados nas zonas residenciais e comerciais e de serviços variando alternadamente.

Nas zonas industriais não é permitido o uso habitacional.

Os grupos R-7, R-8 e R-9 permitem a subcategoria mista e entre os empreendimentos, permitem-se loteamentos. Nesse caso, deve entender-se que são permitidos loteamentos unidomíciliares e multidomíciliares. As edificações dessa subcategoria são: edifício de apartamentos com escritórios e/ou lojas e grupos de edifícios de apartamentos com escritórios e/ou lojas.

Ainda no ANEXO 4, é necessário a consulta à Tab. IV-6 para en

quadrar empreendimentos de maior porte, acima dos parâmetros da Tab. IV-1.

O ANEXO 5 é o mais amplo conjunto de tabelas da Lei; o item 5.1.2 trata dos critérios gerais aplicáveis a loteamentos e remete à Tab. IX-1 do ANEXO 9 para calcular áreas destinadas a equipamentos e reservadas para o uso público em função da densidade de população prevista para a zona (pela Lei) e para o empreendimento.

Os usos complementares dos loteamentos serão calculados com base nas Tabs. V.1, V.2 e V.3, obedecendo ainda as disposições do item 5.1.2.3 e aos critérios específicos do item 5.1.3.4.

É pretensão do Órgão Central de Planejamento da Prefeitura que tendo sido enquadrado um empreendimento em determinada subcategoria só seja necessária a observância dos critérios correspondentes a ela; exemplo: para a elaboração de projetos de loteamento só se observem os itens 5.1.2 do ANEXO 5 já que o empreendimento está enquadrado como loteamento; entretanto só no item 5.1.4. e seus subitens se indicam os elementos restritivos às edificações, fator que tem que ser considerado no projeto de qualquer loteamento.

Assim, a limitação do gabarito da altura das edificações em algumas faixas direcionais (tabelas V.4, V.5, V.6 e V.7) da EMBRATEL e (tab. V.0) da TELEBAHIA bem como áreas de proteção ao entorno de edificações militares e aeródromos e também

faixas de servidão das linhas de transmissão e sobretudo os parâmetros urbanísticos das Áreas de Bordo, Áreas Sujeitas a Regime Específico (ASRE) e das próprias Áreas de Concentração de Usos e Corredores de Usos Múltiplos estão referidos às Edificações mas obviamente penalizam os loteamentos e assim devem ser consideradas (ANEXOS 7,8 e 9).

Também os critérios de compatibilidade locacional aplicáveis aos usos residenciais (Tab. V.14.1) penalizam os empreendimentos de loteamentos pois relaciona os grupos de uso residencial (R1 a R9) aos corredores de transporte e ao Sistema Viário obrigando as edificações desses grupos a observar distâncias máximas e mínimas e ter acesso através de determinadas categorias de vias que - por estranho que possa parecer - não foram divulgadas quais sejam.

A dissociação entre empreendimentos como loteamentos (código 2.2.3.4) e edificações (código 2.4) fica ainda mais difícil quando surge a obrigatoriedade, nos loteamentos, de prever áreas para usos complementares, escola, por exemplo (código 2.4.6.1) então, a observância às seguintes tabelas é obrigatória :

- v.1 - para dimensionar a área de doação para escolas
- v.11 - para dimensionar o número de vagas de estacionamento
- v.12 - para estabelecer recursos, taxas de ocupação, e atendimento a normas de secretarias municipais e/ou estaduais.
- v.14.4 - para estabelecer critérios de compatibilidade locacional.

O ANEXO 6 pode ser dispensado de consulta já que trata dos cri térios para enquadramento de áreas sob regime específico. Des de quando a Prefeitura fornecerá essas áreas em mapeamentos específicos, trata-se apenas de saber se a gleba em questão estaria inserida numa dessas áreas nesse caso, o ANEXO 8. in dica as restrições de uso e ocupação aplicáveis.

O ANEXO 7 também faz restrições de uso para áreas de encosta, de fundos de vales, de solos instáveis e alagadiços e áreas de bordo, essa também uma novidade da lei. Trata-se de verifi car locacionalmente a inserção da gleba em mapa específico.

No ANEXO 9, que é composto apenas de tabelas, a tabela IX.1 é um referencial dos usos permitidos em cada uma das 24 zonas re sidenciais em que está dividida a zona urbana do município. Aqui se indica:

- a densidade bruta em Hab./ha p/cálculo da população total para empreendimentos de urbanização;
- o coef. de aproveitamento máximo em %;
- a taxa de permeabilização mínima em % de área;
- a taxa de ocupação máxima em % de área;
- os dimensionamentos de lotes e recuos da edificação.

Retomando o exemplo de loteamentos, estes só são permitidos en tre os grupos de uso R-4 a R-9 como foi visto, que só serão per mitidos da ZR-14 à ZR-24 (vide tab. IX.1). A partir desta defi nição locacional, só agora é possível, com a planta de locali zação da gleba e a PLANTA Nº 1 do zoneamento, saber-se se pode



realizar o loteamento em questão, e em caso positivo conhecer os parâmetros urbanísticos de restrição de uso.

Na tabela IX.3, com as mesmas informações da IX.1 (e mais uma referência a gabarito de altura) sãõ que referidos às zonas comerciais e de serviços; os loteamentos entre os grupos R-4 a R-9 sãõ permitidos nas seguintes zonas: ZT-3, ZT-4, ZT-7 a ZT-12.

Supõs-se inicialmente que a finalidade do loteamento seria residencial. Se entretanto se considerar a possibilidade de um loteamento industrial este sãõ seria possível nos grupos de uso Id. 4-2, Id.5-4 e Id.-6 (Vide ANEXO 4) que nãõ se incluem entre os usos industriais permitidos pela tab. IX.3. Mas seriam possíveis em 2 (duas) zonas industriais, ZT-2 e ZT-3 (vide tab. IX-4).

Da mesma forma, um loteamento comercial e de serviços sãõ seria possível nos grupos de uso CS-7, CS-11 e CS-18 (vide ANEXO 4) que nãõ seriam permitidos nas zonas residenciais mas seriam permitidos nas seguintes zonas comerciais e de serviços: ZT-3, ZT-4, ZT-7, ZT-8, ZT-9, ZT-10 e ZT-11 (Vide Tab. IX.3).

Para os corredores de usos múltiplos, onde nãõ se permite a atividade residencial, os loteamentos para atividades de comércio e serviços (CS-7, CS-11 e CS-18) sãõ permitidos em todos os corredores (Vide Tab. IX.5). Tampouco sãõ permitidos loteamentos industriais.

O Anexo 10 será consultado para projeto da malha viária do loteamento e sua articulação com o sistema existente. A dificuldade está no fato de que todas as vias urbanas serão categorizadas segundo uma hierarquia e isso se constituirá num gigantesco mapa viário que não foi divulgado. Pretende-se regulamentar essa hierarquização por Ato do Poder Executivo (ver comentário e críticas).

De qualquer modo, além de algumas normas contidas no Anexo, as tabelas X.1, X.2 e X.3 trazem os principais parâmetros para projeto de sistema viário e a tab. X.4 trata de corredores de transporte.

O ANEXO 11 se refere às obrigações referentes aos empreendimentos e atividades e é composto de 10 tabelas. A que trata de loteamentos é a tabela XI-7 e trata também de loteamento, parcelamento em condomínio, urbanização e reurbanização integradas.

Essa tabela está dividida em 3 colunas:

- A) Quanto à análise de orientação prévia (A.O.P.), quais os elementos fornecidos pelo interessado e pela Prefeitura e exigências complementares.
- B) Quanto à apresentação do projeto, quais os elementos do projeto, do memorial descritivo e exigências complementares.
- C) Quanto à aprovação do projeto, dividido em disposições gerais e disposições finais.

As primeiras tabelas desse anexo tratam das obrigações dos em empreendimentos diretamente ligados a processos de parcelamento do solo, sobretudo loteamentos por causa da necessidade de execução de arruamento. São eles: desmatamentos, (XI-1) escavações (XI-2), terraplenagens (XI-3) e I intervenções nos recursos hí dricos (XI-4). A Lei não explicita, em todo o seu texto, se o procedimento a adotar para empreendimentos de loteamentos - , no caso desses empreendimentos necessitarem, por exemplo, esses 4 (quatro) tipos de intervenção mencionados - deve considerar a apresentação de todos os projetos que deveriam preceder o projeto do loteamento e o obediência a todas essas obrigações por parte do interessado. Se for confirmada essa hipótese h a verá uma volumosa superposição de trabalho que poderá ser inútil de vez que um projeto anterior, de desmatamento por exemplo pode, ao ser modificado, inviabilizar de pronto o projeto do loteamento, antes mesmo de ser analisado.

4 - COMENTÁRIO, CRÍTICA E SUGESTÕES

4.1 LEI

Art. 1º) Aplicando o conceito de ordenamento do uso e ocupação do solo, encontrado no Anexo 1, o texto desse artigo teria esta redação:

"O processo de intervenção do Poder Público, visando a orientar e disciplinar o assentamento da população, as atividades e os empreendimentos no território do município com vistas a objetivos de natureza sócio-econômica, obedecerá aos termos desta lei".

No art. 2º do atual código de obras se faz menção a "praticar atos" (atividades) ou "fazer obras" (empreendimentos). Verifica-se portanto, que a nova lei não está inovando totalmente, ao criar os conceitos de atividades e empreendimentos.

Art. 2º) Objetivos:

I - Este inciso já se refere às diretrizes do processo de planejamento municipal mas essas diretrizes, embora mencionadas, não foram explicitadas.

Art. 7º) Integram a presente lei as plantas que contêm a representação espacial...

Não integram.

4.1 LEI

Art. 1º) Aplicando o conceito de ordenamento do uso e ocupação do solo, encontrado no Anexo 1, o texto desse artigo teria esta redação:

"O processo de intervenção do Poder Público, visando a orientar e disciplinar o assentamento da população, as atividades e os empreendimentos no território do município com vistas a objetivos de natureza sócio-econômica, obedecerá aos termos desta lei".

No art. 2º do atual código de obras se faz menção a "praticar atos" (atividades) ou "fazer obras" (empreendimentos). Verifica-se portanto, que a nova lei não está inovando totalmente, ao criar os conceitos de atividades e empreendimentos.

Art. 2º) Objetivos:

I - Este inciso já se refere às diretrizes do processo de planejamento municipal mas essas diretrizes, embora mencionadas, não foram explicitadas.

Art. 7º) Integram a presente lei as plantas que contêm a representação espacial...

Não integram.



Art. 20) O enquadramento e delimitação de ASRE não pode ficar ape-  
nas restrito a ato do executivo.

Art. 21) Bem como o seu regime de uso.

Art. 22) Entendendo como "processo de enquadramento do uso... de  
legado a entidade pública ou privada" os estudos perti-  
nentes à regulamentação de uma determinada área, o Poder  
Público abre um precedente perigoso, pois transfere para  
a empresa privada a responsabilidade de manejo dos parâ-  
metros urbanísticos nas ASRE.

Entre estas, as Áreas de Proteção Sócio-Ecológica, por  
exemplo, pelos seus critérios de enquadramento, bastante  
genéricos, podem existir em vários pontos da cidade.

Art. 23) Da mesma forma, a desafetação de uma dessas ASRE, ao ficar  
submetida a uma decisão do Executivo Municipal, apenas em  
função de estudos específicos de órgãos técnicos da muni-  
cipalidade (art. 23 § 1º) consolida um poder exagerado do  
Prefeito, não condizente com a expectativa de partici-  
pação da comunidade na gerência da Cidade.

Obs.: em texto anterior dessa mesma lei, divulgado em me-  
dos de 80, o § único do ART. 33 mencionava o CONDURB como  
órgão a ser ouvido pelo Executivo Municipal para desafeta-  
ção das ASRE.

SUGESTÃO (1) Que seja ouvido um conselho de representantes da Comunidade, que pode ser o próprio CONDURB revitalizado, para afetação e desafetação das ASRE.

Art. 25) A lei só dispõe sobre a zona urbana definida no dec. 5695 de 23.07.79. Assim a zona rural (vide planta) ficaria ainda subordinada ao INCRA com as obrigações de parcelamento nas dimensões do módulo regional do INCRA, um hectare, com possibilidade de parcelamento para 5 mil metros quadrados, considerados como sítios de recreio.

Art. 26) No § 1º do art. 26 se obriga o Poder Executivo a levantar as ASRE em plantas oficiais. Assim se consagra o estabelecido nos artigos anteriores.

SUGESTÃO (2) A delimitação das ASRE também deve ser subordinada a um conselho comunitário composto por representantes da Cidade, em suas diversas formas.

Art. 27) § 1º - As vias existentes ou projetadas serão enquadradas por decreto; assim, os gabaritos e as categorias constantes do ANEXO 10 serão bruscamente aplicados à cidade, sem análise prévia, e com as limitações impostas pelas restrições inerentes a essa nova classificação.

É praticamente impossível visualizar o alcance restritivo de semelhante artigo (vide tabela X.1) quanto aos terrenos lindeiros dessas vias, já que se estabelece, entre outros

elementos, largura mínima do acostamento, afastamento lateral, faixa total do domínio, distância mínima entre cruzamento, estacionamento e controle de acesso.

SUGESTÃO (3) O enquadramento das vias, existentes e projetadas, faça parte de uma proposta dissociada da atual Lei, e votada separadamente, com divulgação anterior e discussão, do mesmo modo que se procede para a Lei.

Art. 31) § 3º - Fala de Ato do Executivo definindo elementos complementares a serem apresentados... além dos definidos no ANEXO 11 e outros dispositivos desta lei.

Apesar de tão detalhada nos Anexos e dispositivos, a Lei ainda precisa fazer uso de "elementos complementares", perigosamente definidos apenas por Ato do Executivo.

Art. 34) - Se haverá um código de edificações em separado, carece de ser divulgado o mais breve possível; a cidade não pode conviver com duas legislações, uma de "Uso do Solo", outra de "Urbanismo e Obras" em muitos pontos conflitantes entre si.

Art. 38) Ausente

§ único do Art. 40 - também se aplica, para o caso das atividades, a obs. anterior relativa aos elementos complementares.

Art. 43) Ausente

Disposições Finais

Art. 44) "O Executivo Municipal procederá ao enquadramento das uni  
dades imobiliárias (U.I.) existentes outorgando-lhes..  
os estatutos de conforme e não conforme..."

É de supor-se, sabendo-se que a cidade atualmente possui  
cerca de 300 mil unidades domiciliares (U.I.) e uma gran  
de quantidade de lotes (U.I.) já parceladas e não ocupa  
das, que a Prefeitura, para proceder a esse enquadramen  
to, deveria ampliar e treinar uma grande equipe e dispen  
der muito tempo nesse processo, de resto, irrelevante.

SUGESTÃO (4) Só deverão ser enquadradas as unidades imo  
biliárias sujeitas a modificações, reformas, substituição  
de uso ou novos projetos, evidentemente.

## 4.2 ANEXOS

- ANEXO 1 - Vocabulário usual na lei e nos anexos que a compõem; registramos a ausência de definição dos seguintes grupos de palavras ou conceitos isolados: áreas de fundo de vales e talvegues, áreas sob regime específico, empreendimento e vegetação de porte.
- ANEXO 2 - Listagem bastante abrangente relativa aos empreendimentos; registra-se ausência da Drenagem, entre as Intervenções no Sistema Hídrico (2.1.2).
- ANEXO 3 - Provavelmente muitas atividades codificadas neste anexo não chegarão a ser desempenhadas em Salvador, cujo setor terciário ainda fica muito a desejar; é preferível, neste caso, numa listagem mais ampla do que a realidade urbana, como foi feito.
- ANEXO 4 - Somente os usos residencial (tab. IV.1) e especial (tab. IV.5) admitem, de forma relevante o enquadramento de empreendimentos de intervenção/urbanização. Os primeiros porque admitem várias formas de parcelamento do solo como produto final (remembramento, desmembramento, loteamento, etc.). Os últimos porque são, em si próprios, empreendimentos de urbanização (praças, jardins, etc.) ou porque são equipamentos que demandam uma intervenção a nível de urbanização (dúvias, aeródromos, conjunto de vias, etc.).

Entre os usos industriais, algumas subcategorias não especificadas prevêem parcelamento do solo como produto final de forma a caracterizar o "loteamento industrial", comum em outros lugares.

Idem para os usos comerciais.

Os usos institucionais não prevêem o enquadramento isolado como empreendimento de intervenção/urbanização.

#### ANEXO 5

Item 5.1.1.1. a) Exige a conferência às informações do INVENTÁRIO mas não menciona qualquer escala de valor; assim, lotes de  $126 \text{m}^2$  ficam subordinadas às mesmas exigências burocráticas de glebas maiores.

SUGESTÃO (V.1): Estabelecer um valor mínimo de área a partir do qual essas exigências sejam feitas e que se dispense os lotes inferiores a esse valor mínimo, em função de uma maior simplificação da burocracia e do próprio dimensionamento do Órgão Fiscalizador da Prefeitura.

al) Exige a preservação da vegetação de porte (80%) mas não define esse porte, deixando ao projetista e ao fiscal, juízos de valor diferentes.

---

\* O mínimo permitido pela Lei.

SUGESTÃO (V.2): Que se defina vegetação de porte de uma maneira prática de forma que possa ser identificada e registrada nos levantamentos topográficos.

SUGESTÃO (V.1) também se aplica.

a2) Exige a preservação de vegetação arbustiva, herbácea e rasteira não comprometida com o empreendimento.

SUGESTÃO (V.1) também se aplica.

\*\*

a3) A redução dos movimentos de terra ao estritamente necessário, se tomado ao pé da letra, pode significar uma rigorosa fiscalização, com elementos subjetivos de difícil mensuração e consequentes embargos de obra.

SUGESTÃO (V.3): esse item deve ser inserido onde se trata da terraplenagem, e não do desmatamento.

SUGESTÃO (V.1) também se aplica.

a4) A queima e os produtos químicos deveriam ser proibidos em função de incêndios e poluição das águas pluviais, mas em se tratando de solo urbano, e não rural, a preocupação com o solo é irrelevante.

SUGESTÃO (V.4): desde que se tomem precauções contra incêndio a queima poderia ser permitida, desde que obedecendo a um limite máximo de área da gleba.

\*\* Vide Verso



Posteriormente, na Tab. XI-1 relativa às obrigações de desmatamentos, considera árvore de porte toda árvore de diâmetro igual ou superior a 15cm.

Exige um inventário dessas árvores e as massas arbustivas, herbáceas e rasteiras de valor medicinal, comercial e paisagístico.

Consideramos essa última, salvo quanto ao valor paisagístico, uma exigência exagerada, pela necessidade de um conhecimento até em desuso (valor medicinal) e desnecessário (valor comercial) se se considerar a substituição do uso.

b) se a todo e qualquer processo de desmatamento houver fiscalização de técnico da Prefeitura esta deverá possuir uma equipe hipertrofiada de fiscais.

SUGESTÃO (V.5): Dispensar de fiscalização desmatamentos em lotes inferiores a determinado parâmetro (vide sugestão V.1) em função de agilização do processo burocrático e diminuição do número de fiscais.

c) Vide Sugestões V.1 e V.5

SUGESTÃO (V.6) Dispensar o parecer da S.P.J. para lotes abaixo de determinado parâmetro.

#### 5.1.1.2. Escavações

a b) é em parte louvável esse cuidado quase excessivo com os elementos urbanos; desemboca entretanto na dificuldade de operacionalidade e aparelhamento de órgãos competentes para exercerem esta fiscalização, ainda mais que envolve, agora, outros órgãos não subordinados à administração municipal, como EMBASA e COELBA, por exemplo.

A questão do item ab referente ao termo de responsabilidade entre Construtor e Prefeitura leva também a uma questão: se a rede de água de esgotos, de energia ou de telefones (que não foi lembrado) for danificada pelo Construtor, não estão os órgãos que gerenciam esses serviços

melhor aparelhados para a recuperação dos danos do que a Prefeitura? Porque então o termo de responsabilidade deve ser assinado com a Prefeitura e não com os órgãos envolvidos diretamente?

c) Depois de todas as restrições casuísticas surge esse item tão genérico, como se os autores da legislação quisessem se precaver contra um eventual esquecimento; assim, abrem um precedente ao arbítrio que pode vir a prejudicar o Construtor.

SUGESTÃO (V.7): Considerando que os item a a b já aparelham a Prefeitura suficiente e detalhadamente, sugere-se a eliminação do item C.

#### 5.1.1.3. Terraplenagem

a2) essa exigência é extremamente teórica; mesmo que fosse possível ao Construtor proceder como se exige, haveria necessidade de manutenção constante de inspeção local por parte do órgão competente, inclusive para instruir ao tratorista.

SUGESTÃO (V.8): Seria mais simples exigir do Construtor o recobrimento posterior com terra vegetal do que controlar a terraplenagem a esse nível.

a1 a b3) alerta-se outra vez para o volume de responsabilidade que se carrega para a Prefeitura e para

o perigo de excessiva burocratização na tramitação dos processos.

#### 5.1.1.4. Intervenções nos Recursos Hídricos

A legislação estadual de preservação de mananciais já é suficiente, sobretudo no que concerne à RMS. A Prefeitura, ao solicitar anuência prévia de órgão competente quanto à análise de loteamentos já inclui este aspecto, e poderia simplificar o processo.

Por outro lado, como esse tipo de intervenção em grande escala é executado pelo próprio Governo, municipal, estadual e federal, caberia a ele adotar essas medidas.

SUGESTÃO (V.9): Eliminação desse item.

#### 5.1.2 Critérios Gerais...

5.1.2.1. d e e) as faixas não edificáveis ao longo das faixas de domínio de rodovias e dutos e destinadas a equipamentos públicos de rede (sêca e molhada) se incluem entre os 35% destinados.

#### 5.1.2.3. Áreas destinadas a Usos Complementares

I - quanto às áreas escolares.

a1) A população escolar será de 20% da população prevista para a zona, em termos de densidade habitacional.

a3) A área escolar não poderá ser inferior a 3,5% da área total do terreno objeto do empreendimento.

O percentual de área destinado a escolas será incluído nos 35% de área reservada a espaços livres de uso público (vide normas complementares da tabela V.3) mas a quantidade de exigências (item a4 a item d) feitas aos terrenos doados para escolas pode influir decisivamente na viabilidade do empreendimento.

II - quanto às áreas verdes e de recreação

b) exige-se aqui declividades iguais ou inferiores às do próprio Parque da Cidade, em determinados trechos (20%).

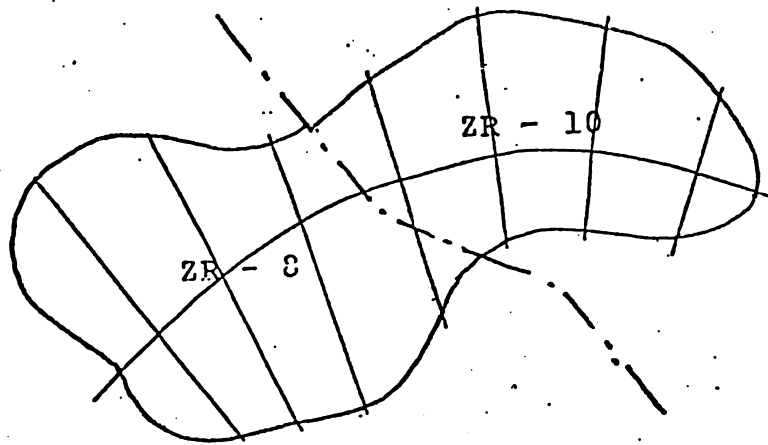
Também se considera que a quantidade de restrições (item c ao item g) impostas à gleba na seleção de áreas destinadas a espaços livres, sobretudo as relativas à declividade, numa cidade como Salvador, sobrecarrega exageradamente o empreendimento, podendo até inviabilizá-lo.

SUGESTÃO (V.10): Minimizar as exigências para usos complementares dos empreendimentos previstos no item 5.1.2

### 5.1.3. Critérios Específicos

5.1.3.1 b) Não está claro sobre as U.I. resultantes de um amembramento ocorrido em zonas residenciais diferentes: Em qual

zona ficará localizada, para efeito dos parâmetros?



5.1.3.3. b) Na mesma situação, em relação a remembramentos, o(s) lote(s) serão enquadrados na zona que contiver sua maior porção.

5.1.3.8. - Os sub-itens b e b<sub>1</sub> são conflitantes, uma vez que, no primeiro, quando projetos de modificação de vias atingirem áreas anteriormente parceladas, o Poder Público obriga-se a lembrar ou re-lotear os lotes atingidos, sem ônus para os seus proprietários; no segundo sub-item (b<sub>1</sub>) se os lotes não atingirem as dimensões mínimas exigidas por lei eles serão simplesmente incorporados ao domínio público, mediante desapropriação.

A interpretação pode ser a seguinte: na elaboração de projetos de sistema viário pelo Poder Público a orientação para o "sacrifício" de lotes será a opção mais simples e procurada, uma vez que esses lotes serão desapropriados, o que simplifica o processo e reincorpora áreas ao domínio público, em prejuízo do proprietário, já que, nas avaliações não se leva em conta uma série de dados de mercado, como o valor VENAL real do lote,

ou a "mais valia" do seu "ponto", ou mesmo, a futura valorização que sofrerá em função da própria melhoria do sistema viário.

5.1.4.1. b) Seria relevante alguns estudos de caso, onde se constatará, por certo, da total ou parcial inviabilidade de construções em alguns lotes de dimensões reduzidas ou localização incompatível se forem seguidos os demais parâmetros desta lei, aplicados a esses lotes. Muitos terrenos hoje valorizados serão atingidos e é muito difícil uma projeção do alcance e da extensão da lei.

5.1.4.5. Item a a item h - Ao longo desses itens se menciona uma série de restrições que os órgãos que as registraram, na Prefeitura, já devem possuir a representação gráfica mapeada, bem como as cópias dos decretos de zonas de Proteção mencionadas. Esses elementos devem ser divulgados sem demora.

5.1.4.8. a) radicalização perigosa se se considerar programas de reurbanização integrada (modificação de uso de um edifício-garagem em rua de pedestres a ser criada, por exemplô) ou futuros sistemas de transporte de massa retirando do tráfego de automóvel individual em certos lugares.

5.1.5 - Muito procedentes, todas as restrições, resta saber se haverá fiscalização.

## ANEXO 6

O anexo 6 amarra os critérios para enquadramento e delimitação de áreas sujeitas a regime específico (ASRE). No código de urbanismo e obras o Art. 19 faculta ao Executivo aprovar por decreto o planejamento setorial.

O texto da lei é o seguinte:

"O planejamento de cada Setor ou área em que se subdividir será aprovado por Decreto do Poder Executivo, depois de convenientemente estudado por seus órgãos técnicos em matéria de urbanismo, a luz dos preceitos desta Lei e das demais disposições legais aplicáveis".

O "convenientemente estudado" é muito vago e considera-se um avanço que a nova legislação comporte critérios para o enquadramento de áreas, entretanto, seu desenquadramento continua "solto", pois pelo Art. 23 a desafetação de ASRE continua podendo ser feita por Ato do Executivo, bastando que, para isso, promova "estudos específicos realizados por órgãos técnicos da municipalidade" (§ 1º do mesmo artigo) o que cristaliza a permissividade à qual o Poder Executivo já se habituou ao longo de muitos anos sem a participação da comunidade nas suas decisões.

As áreas sujeitas a regime específico (ASRE) são de quatro tipos: Áreas de Preservação aos recursos naturais (APRN), Áreas de Preservação Sócio-Ecológica (APSE), Áreas de Proteção Cultural e Paisagística (APCP) e Áreas Programa (AP).



As APRN e as APCP são o que os seus próprios nomes estão dizendo.

Já as APSE constituem novidade e representam na verdade, uma tentativa dos autores do Plano de preservar assentamentos de baixa renda que, por sua localização junto a estratos mais ricos, estejam ameaçados de serem expulsos para bairros mais distantes. Os 5 (cinco) critérios utilizados para o enquadramento de áreas urbanas como de proteção sócio-ecológica parecem dirigidos, para alguns assentamentos específicos, como o bairro do Nordeste de Amaralina.

É realmente um balão de ensaio; são imprevisíveis em todas as suas variáveis as decorrências de uma legislação desse tipo, a não ser a possível retração dos limites das APSE, quando estes forem definidos e divulgados, pela derrubada de grupos de barracos pelos proprietários de glebas que os contenham, para excluir estas glebas do enquadramento.

Quanto às AP, Áreas Programa, constituem programas específicos de urbanização, como o CAB, ou de reurbanização, como Alagados, ou ainda como os trechos do município inclusos no decreto do CIA, e estão ligados a recursos estaduais ou federais, além da participação do Município.

Não interessa discutir aqui os critérios para enquadramento e delimitação de Áreas Sujéitas a Regime Específico (ASRE). São de um modo geral critérios geográficos, geomorfológicos, paisagísticos, geológicos, hídricos, florísticos, ecológicos, urbanísticos, arquitetônicos, históricos.

O que convém alertar é para a forma de redação dos artigos 20 a 23 e 26 (parágrafos 1º, 2º e 3º) - ver os comentários e sugestões relativas à lei - bem como para o caráter definitivo do art. 24.

Nesses artigos se entrega ao Executivo Municipal, mais uma vez e individualmente o super poder de destinação de áreas de um zoneamento urbano que não foi estudado, compreendido, sequer conhecido da comunidade, porque o que se aprova, em aprovando a lei, é a faculdade do Prefeito legislar por decreto, e nesse caso se estaria aprovando mais uma vez o autoritarismo, só que, desta vez, um autoritarismo urbanístico, o que tornaria desnecessário todo esse esforço de análise e interpretação da lei, dos Anexos e das Tabelas.

Não existem mais praticamente áreas não edificáveis em Salvador; todas as áreas, a partir da Lei de Uso do Solo passam a ser edificáveis, desde que o empreendimento ou a atividade requerida para a área em questão esteja coerente com o uso proposto, e também, que se obedecem as restrições existentes para ela.

Assim, as áreas de encostas abaixo de 30%, podem ser edificáveis, desde que se obedecem às exigências referidas nesse anexo.

Como a Prefeitura pode não ter no seu quadro técnicos especializados em alguns assuntos específicos, fica a aprovação de projetos nessas áreas, "condicionada à apresentação de laudo técnico expedido por profissional ou firma habilitada para esta finalidade e registrados no CREA, contendo parecer favorável à realização do empreendimento/atividade na área em questão". (item 1.3).

Essa é uma das novidades da lei, em relação ao código de urbanismo e obras; perfeitamente compreensível do ponto de vista de política de pessoal da Prefeitura mas discutível sob o aspecto técnico, sobretudo quando co-responsabiliza o(s) autor(es) do laudo técnico com o proprietário.

Se a Prefeitura contrata técnicos para a elaboração de laudos é porque não os possui qualificados e assim terá que contratá-los também para a fiscalização; aqui se alerta mais uma vez para o perigo de hipertrofia do órgão com elevação de custos administrativos.

Também, ao obrigar a apresentação de projetos de esgotos aprovado pela EMBASA (item 1.6g) a Prefeitura, ao mesmo tempo em que se de sincumbe de uma competência que a rigor deveria ser sua aumenta a circulação burocrática.

SUGESTÃO (15). Que a Prefeitura assuma a aprovação de projetos com plementares não permitindo a saída do processo do órgão; em casos excepcionais, poderia promover uma análise conjunta com o órgão competente, mas responsabilizando-se pelo cumprimento de prazos mínimos para dar o parecer final, o que aliás não foi cogitado pe la Lei, que penaliza apenas as "partes" mas não estabelece prazos de fornecimento das decisões municipais.

Ao item 2.1 é se aplica a sugestão (11).

No item 3.1 fala-se em vales estreitos e sinuosos.

Os conceitos (ANEXO 1) definem vales estreitos mas falta a dimen são em metros.

O item 3.4 fala de "fixação de diretrizes para o parcelamento" mas não esclarece se serão elaboradas pelo autor do projeto ou pela Prefeitura.

O item 4 se refere às áreas de bordo e refere-se ao mapa nº3, que não foi apresentado para análise. O que foi conseguido é de pés sima legibilidade; mesmo assim, algumas zonas de concentração de usos estão inseridas completamente nas áreas de bordo, o que pro voca uma grande superposição de restrições de uso e ocupação difí ceis de compatibilizar.

SUGESTÃO (16). Encontrar formas mais simples de representar as áreas de bordo e suas restrições.

SUGESTÃO (17). Divulgar a concepção de imagem-objeto que foi perseguida para a cidade, através das áreas de bordo.

A pergunta que fica no ar é a seguinte: afinal, porque áreas de bordo?

nas "villes nouvelles" francesas e belgas.

Também a idéia dos "patterns" (unidade imobiliária padrão ou moda, vide item 2.5 a 2.8) facilitará a concepção de conjuntos habitacionais de baixa renda sem as características massificantes dos atuais conjuntos BNH. Também se permite (no item 2.11) construções de barracos, o que é coerente com a tipologia ocupacional mas deprecia a imagem de eventuais conjuntos habitacionais nas áreas de vizinhança, o que é péssimo em termos de "marketing".

O romantismo tecnocrático aqui talvez tenha excedido um pouco a realidade, sobretudo porque, sendo o BNH o organismo que garante recursos para esse tipo de empreendimento é preciso saber-se até que ponto o banco garante que está disposto a aceitar as normas definidas pela Prefeitura, e do ponto de vista do Setor Privado é desnecessário dizer que as exigências do agente financeiro são mais importantes que as exigências do OCEPLAN.

- 3 - Também são muito louváveis as preocupações com a paisagem, um dos fatores de mercado que mais valorizam Salvador e que são tratadas exhaustivamente do item 3.1 ao item 3.6. Apenas se aplica o que foi dito no item 1 quanto à divulgação em mapas de quais são as APCP.
- 4 - Nada se diz de concreto sobre essas áreas programa; presume-se que são relativas ao CAB, aos Alagados e às áreas do CIA no Município.

SUGESTÃO (18). Elaboração de um mapemaneto restritivo, em  
escala legível das APRN, ASRE, ACP e AP definindo clarament  
te os seus perímetros.

Composta por 5 tabelas relativas às restrições de Uso nas zonas residenciais, comerciais e de serviços, industriais, nos corredores de usos múltiplos e aplicáveis a empreendimentos em co-participação com o Poder Público.

As tabelas mais importantes de toda a lei são as IX.1 e IX.3 por que são uma espécie de resumo da Lei de Uso do Solo.

O item 4 das normas complementares de Tab. IX.1 reduz o coef. de aproveitamento nas substituições de edificações nas zonas residenciais 17 e 24\*. Isto foi justificado pelo desinteresse no aumento de densidades dessas áreas.

Do contrário, no item seguinte (5) se permite a majoração do coeficiente para empreendimentos de urbanização integrada, num claro esforço dos planejadores de incentivar este tipo de empreendimento.

Para os usos institucionais e especiais (salvo os grupos E 4.1 a E. 4.4 e E 5.2 a E 5.5) é dispensado o uso da tabela IX.1 já que estes podem ser implantados em qualquer zona, esclarece o item 6, desde que obedçam ao ANEXO 5.

Por outro lado as áreas de encosta, de talvegues e fundos de vales, de solos instáveis, de bordo e as ASRE têm suas restrições de uso, prevalecendo sobre as restrições da tab. IX.1 (item 7).

\* Há um erro aqui provavelmente de datilografia: está escrito ZR-25. Trata-se da ZR-24 segundo técnico do OCEPLAN.



- 1 - A Preservação dos Recursos Naturais deveria ser preocupação de todo e qualquer cidadão; mas para isso, é preciso que se saiba o que, onde e como se deve preservar. Os itens 1.1 e 1.2 referem-se a uma série de cuidados mas não definem o principal: quais serão as Áreas de Preservação dos Recursos Naturais (APRN). Como já se falou antes a Lei está bastante omissa quanto ao mapeamento.

Diz-se, no início do anexo que a regulamentação se fará observando-se as particularidades de cada área, mas é de supor-se que o OCEPLAN já disponha de estudos suficientes sobre os recursos naturais, de forma a zonedar as áreas que interessa preservar. O conhecimento de todas as restrições de uso e ocupação e sobre que áreas se aplicam é de fundamental importância para a programação de investimentos futuros dos Setores Público e Privado que é um dos primeiros objetivos da Lei.

- 2 - Quanto às ASRE, é meritório que a Prefeitura tenha assumido que essa é uma cidade predominantemente de baixa renda e que o tecido urbano correspondente se assemelha a um grande favelamento. A chamada "Função Oblíqua" que se distingue da "Função Vertical" (edifícios) e da "função horizontal" (habitação horizontal) tem nas encostas de Salvador um natural substitutivo para o "habitat" escalonado, natural ou artificial, mas de toda forma comum em países europeus, sobretudo

~~Chama-se~~ atenção para a questão do recuo; os recuos frontais não sendo unidomiciliares dependem da categoria da via, do recuo, exigido para uso unidomiciliar na zona e do número de pavimentos. Alerta-se para o recuo de algumas vias cujos trechos não foram incluídos no corredor de uso e cujo recuo mínimo será de 10 (dez) metros, ou de 14 (quatorze) metros em relação às pistas de velocidade.

Este é mais outra "charada" para o usuário da lei: as 4 (quatro) categorias de vias consideradas admitem diferentes índices e não se conhece o enquadramento das vias existentes, assim, não se pode calcular os recuos de frente dos lotes.

Os coeficientes de aproveitamento nas zonas residenciais foram reduzidos em relação ao código de Urbanismo e Obras, e as taxas de ocupação variam entre 20% (na ZR-1, próximo da Zona Rural e mantida com baixíssima densidade para funcionar como estoque de terras) até 60%.

É improcedente questionar a validade desses parâmetros sem o conhecimento prévio do modelo físico-territorial proposto pelo Plano assim também como parece inconsistente discutir a inexistência de habitações nos corredores de usos múltiplos, como existe na Lei, desconhecendo também o partido urbanístico desses corredores; as baixas densidades propostas - mínima 10 hab/ha e máxima 500 hab/ha - são explicáveis de um modo genérico pela alternativa de crescimento adotada (vide item 1.2 - o EPUCS e o PLANDURB, desse relatório) mas se desconhece completamente o que levou à definição dessas densidades por zona, a partir de um plano de massa, e como foi

~~feita a própria delimitação das zonas.~~

Que critérios locacionais foram usados para amarrar os grupos de uso às zonas, com aquela rigidez encontrada no porte do empreendimento e definido no ANEXO 4?

Por outro lado, são permissíveis esses critérios locacionais ou são restritivos, quanto à alternância das sub-categorias de uso previsto?

Paulo Rocha, em uma avaliação feita a Lei <sup>(1)</sup>, afirma que "a especialização do espaço é o rebatimento de uma estrutura sócio-econômica, antes que de uma estrutura legal. Obviamente esta especialização pode ser objeto político mas não deverá ser jamais objeto legal. A especialização generalizada não só é discutível como é maléfica ao perfeito ajuste interativo das atividades. Ela termina por interferir no mecanismo locacional dos usos sem o conhecimento profundo deste mecanismo, o que a lei de uso e ocupação do solo por sua vez não tem condições de modificar efetivamente".

Essas colocações remetem de novo ao Plano e sua essência filosófica que são suas diretrizes e não o desenho urbano que será resultante dos seus estudos espaciais.

Assim, retorna-se ao capítulo inicial desse trabalho, quando se falou no surrealismo da explicação de uma lei resultante de um Plano que é desconhecido.

---

(1) Uma contribuição ao GT do IUPERJ Estudos Urbanos (22.04.80) - Paulo Rocha - Fôlhas mimeografadas.

SUGESTÃO (19). Que a Prefeitura abandone certos pruridos políticos quanto à paternidade do PLANDURB, o assuma e divulgue em t<sup>o</sup>da a sua essência.

Que essa divulgação se faça em setores mais amplos da comunidade, com a trilogia de institutos que deveriam garantir a continuidade e o detalhamento dos estudos urbanos em Salvador, a Lei do Processo, a Lei do Plano e a Lei de Ordenamento.

A tabela IX.2 facilita ou promove um modelo de empreendimento já bastante utilizado em outros países, que é a co-participação com o poder público. Mas começa muito timidamente pois apenas reduz as áreas dos lotes e amplia um pouco a taxa de ocupação máxima.

Pelas suas características parece que essas facilidades estão dirigidas a empreendimentos habitacionais de baixa renda, mas a tabela não esclarece.

SUGESTÃO (20). Que se abra a possibilidade pelo menos a nível urbanístico de conjugação Estado/Empresa para outros empreendimentos nos setores Secundários e Terciários. É muito usada, na França por exemplo, esse tipo de associação para programas de reurbanização ou revitalização urbana ou para grandes empreendimentos comerciais do tipo "Shopping Center". A existência da RENURB poderia facilitar essa proposta. Em vez de concorrer com as empresas privadas, as empresas estatais poderiam associar-se àquelas. Não cabe aqui, entretanto, detalhar o "modus faciendi" dessa associação.

A tab. IX.3 traz para a ZT-2, que corresponde ao Comércio, e para

a ZT-5 que corresponde à Baixa dos Sapateiros, as mais altas taxas de ocupação da lei, 80%.

Há referências, nesta tabela, aos gabaritos de altura, mas remetendo ao anexo 7, que só trata de gabarito de altura nos itens:

4.4a): "Em terrenos situados ao longo das encostas, só será permitido a substituição de edificações quando não se exceda, na nova edificação, o gabarito de altura da anterior". (Trecho Calçada - Pça. Cairu).

3.1): "O número máximo de pavimentos das edificações nos vales estreitos e sinuosos não excederá de 4 (quatro)".

Como não se fala em gabarito de altura em outros anexos e nas tabelas IX além do já mencionado é de supor-se que a altura das edificações fique condicionada aos parâmetros de coef. de aproveitamento e taxa de ocupação dos lotes além das restrições contidas nas rotas de microondas da EMBRATEL e da TELEBAHIA (tabls. V.4, V.5, V.6, V.7 e V.8).

Também se aplicam a essa tabela as premissas relativas à extemporaneidade de se discutir os parâmetros urbanísticos de aproveitamento e ocupação do solo, como foi dito em relação à tab. IX.1, mas os coeficientes de aproveitamento máximo não foram fornecidos para as ZT de 1 a 7 e os recuos mínimos lateral e de fundo nas ZT de 1 a 9.

O item 3 das normas complementares revalida mais uma vez

as possibilidades de arbitrio do governo municipal, sobre a regulamentação por ato executivo das vagas para estacionamento de algumas ZTs (1 a 6), justamente as áreas de maior concentração do setor terciário em Salvador, envolvendo bairros como Barris, Comércio, Centro e Baixa dos Sapateiros.

A Tabela IX.4 não permite os usos residenciais nas 3 zonas industriais (ZS 1,2 e 3) de Salvador e não define lotes máximos para ZS-3. Os parâmetros poderiam ser discutidos desde que se conhecesse a metodologia do seu dimensionamento, como já se falou fartamente.

A Tab. IX-5 também proíbe habitações aos corredores, que são 12, com a ausência incompreensível de vias como a San Martin, entre eles. Pela própria definição de corredores e pela sistemática de escolha das vias que os compõem era de esperar-se que a Av. San Martin também se caracterizasse como corredor de usos múltiplos.

Aqui se faz menção específica ao gabarito de altura que não pode exceder 4 pavimentos.

Foi outra omissão do OCEPLAN não ter divulgado, juntamente com a Lei, um mapeamento desses corredores, fato que foi sanado em pesquisa direta junto ao Órgão, mas o que consideramos mais grave foi não ter sido explicitado as larguras dos corredores em termos de uso; assim, não se sabe até que distância do eixo de cada corredor não serão permitidas atividades habitacionais.

SUGESTÃO (21). Divulgação da filosofia urbanística dos corredores de usos múltiplos, porque são excluídas as habitações e definição gráfica dos trechos de corredor nas vias selecionadas juntamente com a categorização dessas vias.

O sistema viário está hierarquizado de uma forma que parece muito lógica, inclusive considerando que as vias de pedestres (VP) podem ter desenho variado, dependendo da topografia do sítio. As ciclo vias também são previstas.

Os corredores de transportes representam a complementação ao sistema viário e suas características técnicas estão expressas na tab. X-4.

As outras 3 tabelas e o texto inicial do Anexo parecem responder a todas as necessidades dos usuários, em termos de caracterizações (X.1) e categorização (X.2) das vias, para elaboração de projetos e construção das mesmas.

Apenas quanto ao estacionamento para veículos é facultado ao Poder Público (sempre uma abertura desse tipo ...) alterar as condições contidas na tabela X-1, ou seja permitir sob controle ou não permitir (item 3.1 b).



O Anexo 11 repete uma série de critérios não locacionais arrolados no Anexo 5 e transformados em obrigações que já foram largamente comentados, naquele anexo.

Na Tab. XI-1 a Prefeitura se compromete a indicar, nas plantas que lhe forem apresentadas pelo interessado, as áreas ou espécimens vegetais que deverão ser mantidas intactas (2.1) e quaisquer outras restrições incidentes (2.2).

O item 2.1 deverá gerar uma tramitação burocrática a mais e coloca um dado paradoxal na comercialização de terreno: quanto maior e mais valioso for o recobrimento vegetal do mesmo, portanto maior o seu valor de uso, menor será o seu valor de troca, já que as árvores serão elementos restritivos.

O item 2.2 sugere por sua redação que a própria Prefeitura não está segura de ter levantado todas as possíveis restrições aos desmatamentos; aqui não se esclarece se "quaisquer outras restrições incidentes" se refere apenas aos desmatamentos ou a outras restrições da Lei em geral incidentes sobre a área.

Já o item 2 da tabela seguinte (XI-2) é mais claro porque acrescenta o termo "pertinentes"; entende-se daí que as restrições pertinentes a escavações, serão fornecidas pela Prefeitura.

Quanto à tab. XI-4 faz-se uma série de exigências de projeto sem levar em consideração o porte do empreendimento nem a tipologia do mesmo; por exemplo, quais são as intervenções que justificam, pelo seu porte, uma consulta à EMBASA com os caros estudos de hidrografia (mapeamentos, vazões, etc.) e hidráulica executadas?

SUGESTÃO (22). Aquém de tal porte devem-se dispensar certas obrigações.

SUGESTÃO (23)

Entre os elementos a serem fornecidos pela Prefeitura, na Tab. IX-5, o sistema viário atual e futuro deverá ser fornecido já com a categorização proposta pela Lei.

Na tab. XI-6, afinal, a Prefeitura se compromete a fornecer as ASRE, objeto de tanto mistério ao longo de toda a lei, mas o faz num minúsculo sub-item 'd' do item 2.

Quanto à complementariedade do levantamento topográfico das divisas da gleba até o talvegue ou espigão mais próximo (item 2b) das exigências complementares, não é justo que esse encargo seja de responsabilidade do interessado; afinal a Prefeitura dispõe da mais moderna restituição aerofotogramétrica que já se teve em Salvador e seria mais lógico que ela, sim, fornecesse ao interessado a levantamento topográfico e não o contrário. De resto, é preciso que o organismo municipal assuma uma postura moderna de orientação e apoio empresarial, ao invés de tratá-los, aos empresários, como

bandidos.

Essa mesma observação é válida para o item 3.2 da tabela seguinte XI-7. O item 1.10 já faz referência à recente lei 6766 (Lei do Loteamento) que obriga às Prefeituras situadas em regiões metropolitanas a ouvir o órgão metropolitano, no caso CONDER, para o exame a anuência prévia de loteamentos em áreas de zoneamento industrial, de proteção de mananciais ou de patrimônio, cultural, histório, paisagístico e arqueológico, situado em área limítrofe do município ou ainda, maiores do que 100ha..

Mas o que é importante notar é que, a par de tantas exigências feitas ao interessado, a Prefeitura não se compromete sequer com os prazos para exame e parecer de projetos. Não há qualquer referência aos prazos a serem cumpridos pela Prefeitura (!).

Como se não bastasse disseminar por todo o texto da lei essa abertura para o arbítrio, o item 2.2 relembra: " O Chefe do Executivo Municipal poderá baixar, por Decreto, normas ou especificações adicionais, regulamentares desta Lei, bem como disciplinar a tramitação dos processos de licenciamento destes empreendimentos e atividades e a execução de serviços e obras previstas, "referindo-se aos empreendimentos de loteamentos, reloteamentos, parcelamentos em condomínio, urbanização e reurbanização integradas".

Repetimos a pergunta: nesse caso, para que essa Lei?

Acreditamos que bem intencionadamente os técnicos que elaboraram esse texto pretenderam agilizar o processo de planejamento, evitando a tramitação de uma lei na Câmara cada vez que fosse preciso uma

regulamentação, por menor que fosse.

Mas, ao fazer isso, autorgaram à chefia do Executivo Municipal - cujo cargo é preciso que se lembre, é transmitido a outrem a cada 4 anos - um poder que concerne à comunidade através de seus edis, que são seus naturais legisladores e fiscais, e não a uma única pessoa muito mais possível de incorrer em erros, e por que não dizer tentações?

SUGESTÃO (24). Retirar da lei esse tipo de permissividade, não só aqui mas em todos os lugares onde aparecer.

Isso só trará maior seriedade e confiabilidade à legislação.

O item 2.1 da tab. XI-9, bem como outras referências às diretrizes de uso do solo fornecidas pela Prefeitura ao interessado só se justificam na medida em que a própria lei não é suficientemente clara para ser bem entendida pelos seus usuários.

De fato, não seria necessário que a Prefeitura fornecesse diretrizes se o próprio manuseio da lei fosse simplificado em seus procedimentos divulgada longamente.

É hábito em alguns países europeus, pelo menos França, Itália e Bélgica, a exposição de planos urbanísticos locais, urbanos e até regionais à população, em locais públicos. Ao contrário daqui, não se faz mistério do que se pensa e projeta para as cidades, e seus cidadãos opinam livremente. Desenvolvem-se até semióticas próprias

de comunicação para atingir camadas mais amplas da população.

SUGESTÃO (25)

Esse planejamento participativo deve ser tentado, sem se deixar influenciar pela alegação sempre ouvida de ignorância popular; ater-se apenas às observações feitas por uma elite, de toda forma comprometida com o poder não vai desembaraçar a Lei e/ou o Plano do seu envoltório tecnocrático.

O item 2 da tab. XI-9, coluna C é um exemplo de como a lei ainda está incompleta. Diz "Na aprovação do empreendimento de edificação não se incluem as soluções de espaço interno"; no meu entender isso separa o urbanístico (lei de ordenamento do uso e ocupação do solo) do arquitetônico (código de edificações). E então supõe-se que se teria que aprovar os projetos apresentados separadamente. Será que a Prefeitura não se dá conta da desintegração aqui entre esses dois processos, tão ligados na realidade?

#### 4.3 - À GUISA DA CONCLUSÃO

Tudo o que foi dito não está necessariamente ligado aos interesses imobiliários diretamente ligados ao solo, entre tanto, tudo que interfere no uso do solo, cercerando suas potencialidades (restrições de uso) pode, justamente pela redução da oferta de área, elevar os preços das áreas disponíveis; pode também contrariamente reduzir os preços pela simplificação das alternativas de uso e conseqüente em pobrecimento do tecido urbano.

Portanto, é muito difícil prever quais as reações do mercado a curto e médio prazo, após o advento da Lei.

O que é certo, entretanto, é que o empresariado -, que tem sempre "saído" na frente do Poder Público -, tem mais instrumentos de "marketing" pela motivação ao invés da restrição e pode transformar as restrições em recursos; como foi dito acima, e aproveitando o exemplo ao contrário, um conjunto de restrições de uso pode transformar áreas anteriormente impróprias ao "habitat" em "filés" residenciais disputados pelas classes de renda mais alta, e o empresário saberá aproveitar essas situações criadas pela Lei.

Não foi objetivo do presente trabalho apresentar conclusões, mesmo porque, no nível em que foi divulgada a lei, sem o embasamento de um Plano e da forma incompleta, como

foi apresentada\*, o máximo a que se poderia chegar seria comparar os índices urbanísticos com os artigos, do Código de urbanismo e obras, ainda vigente, o que também não interessava. Esse mesmo código terá revogados qua se todos os seus artigos \*\* incompatíveis com a Lei.

Mas ao se elaborar mapeamentos e organizar a lei sistemicamente, se oferecem elementos de consulta ao mesmo tempo em que se aumenta a intimidade do leitor interessado (quem chegou até aqui está realmente interessado) com os termos utilizados ao longo do texto e que são imprescindíveis para o entendimento, a utilização e aplicação da lei.

---

\* Não existem mapas das áreas de bordo, áreas de proteção dos re cursos naturais, cultural e paisagística, sócio-ecológica, áreas programas e mais todas as áreas militares e faixas de servidão.

\*\* Art. 1 a 41; Art. 48 a 106; Art. 123 a 135.

5 - RELAÇÃO DOS MAPAS  
(plástico) e Tubo



5 - RELAÇÃO DOS MAPAS QUE ACOMPANHAM O RELATÓRIO

MAPA Nº 1 - mapa em escala 1:50.000, base SICAR, com o resumo das seguintes informações:

Zoneamento, coloração dos Corredores de Usos Múltiplos, Ocupação permitida por Zona, coloração das zonas de maior densidade, da zona rural e representação do perímetro das áreas de bordo.

MAPA Nº 2 - mapa na escala 1:25.000, base SICAR, com as zonas e corredores.

MAPA Nº 3 - Conjunto de folhas na escala 1:10.000, base SICAR, com as zonas e corredores.

MAPA Nº 4 - mapa na escala 1:20.000, base SICAR, com as áreas de bordo.

6 - Lei de Ordenamento do Uso e Ocupação do Solo de Salvador, com dígito por Anexo e por Tabela.