

Contrato de Consultoria
PROJETO UNESCO 914 BRZ 4021

Projeto de Cooperação Técnica Internacional
Instrumentos e estratégias para o desenvolvimento sustentável do
Centro Antigo de Salvador

JUREMA MACHADO

PRODUTO 03
MARÇO 2020

I - APRESENTAÇÃO

Conforme previsão contratual, o Produto 3 deve apresentar análise de cruzamentos de mapas resultantes da aplicação da Ficha de Levantamento de Campo, contendo:

- a) identificação de imóveis de interesse de preservação,
- b) Identificação de setores de preservação
- c) Pré-identificação de áreas de entorno de imóveis e conjuntos tombados
- d) Proposição preliminar de diretrizes de preservação por tipologia de setor.

II –CONTEUDO DESTE RELATÓRIO

O conteúdo atende ao previsto dos Termos de Referência e tem caráter de um **resumo executivo** do projeto de normatização até o estágio em que se encontra. Para tanto, foi priorizada a descrição das etapas e resultados do trabalho, de forma a favorecer a compreensão dos fundamentos das propostas

Foram inseridos textos-resumo dos estudos da fase de diagnóstico, assim como os principais mapas em escala reduzida. Mesmo que sem possibilidade de leitura detalhada, esses mapas visam situar sua contribuição à compreensão de cada aspecto do problema. Todos os textos e mapas estão disponíveis completos e em escala adequada na Fundação Mario Leal Ferreira.

Como trata-se de *work in progress*, alterações importantes ocorreram em relação aos relatórios anteriores. A principal delas, até então não registrada, foi a alteração da unidade de pesquisa de campo, que, após os primeiros testes, passou a focalizar **cada lote individualmente, e não as *faces de quadra***. Outra alteração relevante em relação ao Produto 02 foi quanto à delimitação, nomenclatura e numeração das Subáreas, além da introdução das chamadas “Áreas Especiais”, até então inexistentes.

O Conteúdo está organizado segundo os seguintes tópicos

ÁREA OBJETO DE ANÁLISE E PROPOSIÇÃO

ESTUDOS E LEVANTAMENTOS

Legislação urbanística e normas de preservação
Potencial Construtivo
Estudo sobre ETELF Escritório Técnico de Licenciamento e Fiscalização (Lei 3289/83)
Estudo do Perfil Socioeconômico da População Residente
Estudos de Mobilidade
Hipsometria
Processo histórico
Processos de Tombamento
Práticas culturais

PESQUISA DE CAMPO

Ficha de Pesquisa de Campo
Levantamento
Preparação, registro e mapeamento das Informações
Mapas temáticos gerados

EDIFICAÇÕES DE DESTAQUE

UM RETRATO SINTETICO DA APCP-CA A PARTIR DOS DADOS DE CAMPO

PRINCIPAIS ACHADOS DO DIAGNOSTICO

- 1 - Precisão e coerência da delimitação da APCP do Centro Antigo
- 2 – Riqueza e diversidade do Centro Antigo
- 4 - Lacunas do sistema de proteção
- 5 - Pouca renovação e de substituição de imóveis
- 6 - Inefetividade da fiscalização
- 7 - Comprometimento da paisagem e da fruição dos espaços públicos

UNIDADES DE ANÁLISE: SUBÁREAS E ÁREAS ESPECIAIS

Subáreas
Áreas Especiais

PROPOSTA

Diretriz Geral por Área Especial
Diretriz Geral por Subárea

SETORES

SP- Setor de Preservação
SR – Setor de Requalificação
SA – Setor de Ambiência
SG – Setor de Gabarito

PARAMETROS EDILICIOS GERAIS

Gabaritos
Índice de Ocupação Máxima
Recuos
Remembramentos
Uso do Solo

PARAMETROS EDILICIOS ESPECIFICOS

Bens Tombados Isoladamente
Ruínas
Imóveis De Destaque

Sobre intervenções em imóveis de Destaque

- Implantação e Volumes
- Fachadas
- Coberturas
- Elementos externos

Sobre intervenções nas demais edificações

- Quando inseridas em Setores de Preservação
- Quando inseridas em Setores de Requalificação e de Ambiência
- Quando inseridas em Setores de Gabarito

ENGENHOS PUBLICITARIOS

ASSISTENCIA TECNICA

INCENTIVOS PREVISTOS NAS NORMAS VIGENTES

PROGRAMA DE REQUALIFICAÇÃO DO ESPAÇO URBANO

FLUXOS E ROTINAS

FUNDAMENTO LEGAL PARA EDIÇÃO DE PORTARIA MUNICIPAL COM NORMAS ESPECIAIS PARA
APCP CA

ÁREA OBJETO DE ANÁLISE E PROPOSIÇÃO

Segundo divisão de responsabilidades definida no âmbito do Acordo de Cooperação PMS/IPHAN/IPAC/2017, trata-se da Área de Preservação do Patrimônio Cultural e Paisagístico do Centro Antigo de Salvador - APCP CA, excluídos o Centro Histórico e o Comércio, tombados pelo IPHAN.

ESTUDOS E LEVANTAMENTOS

Legislação urbanística e normas de preservação

- A análise do PDDU e da LOUOS 2016 foi essencial para o conhecimento dos parâmetros vigentes, especialmente quanto ao Uso do Solo, Gabaritos e Recuos, de forma a confirmá-los ou alterá-los na proposta de normatização.
- Os instrumentos urbanísticos previstos no PDDU, as leis que preveem incentivos aos proprietários de imóveis (Lei Nº 9.215/2017 e Decreto Nº 28.775/2017, do Revitalizar e Lei Nº 8962/2015, do PIDI), assim como o Decreto Nº 30.095 de 2018, relativo aos Engenhos Publicitários, foram estudados visando propor medidas associadas à norma.
- Outras leis e instrumentos municipais de preservação foram analisados, prioritariamente os casos de Belo Horizonte, Rio de Janeiro e São Paulo, assim como as normativas em desenvolvimento pelo IPHAN para outras cidades brasileiras.

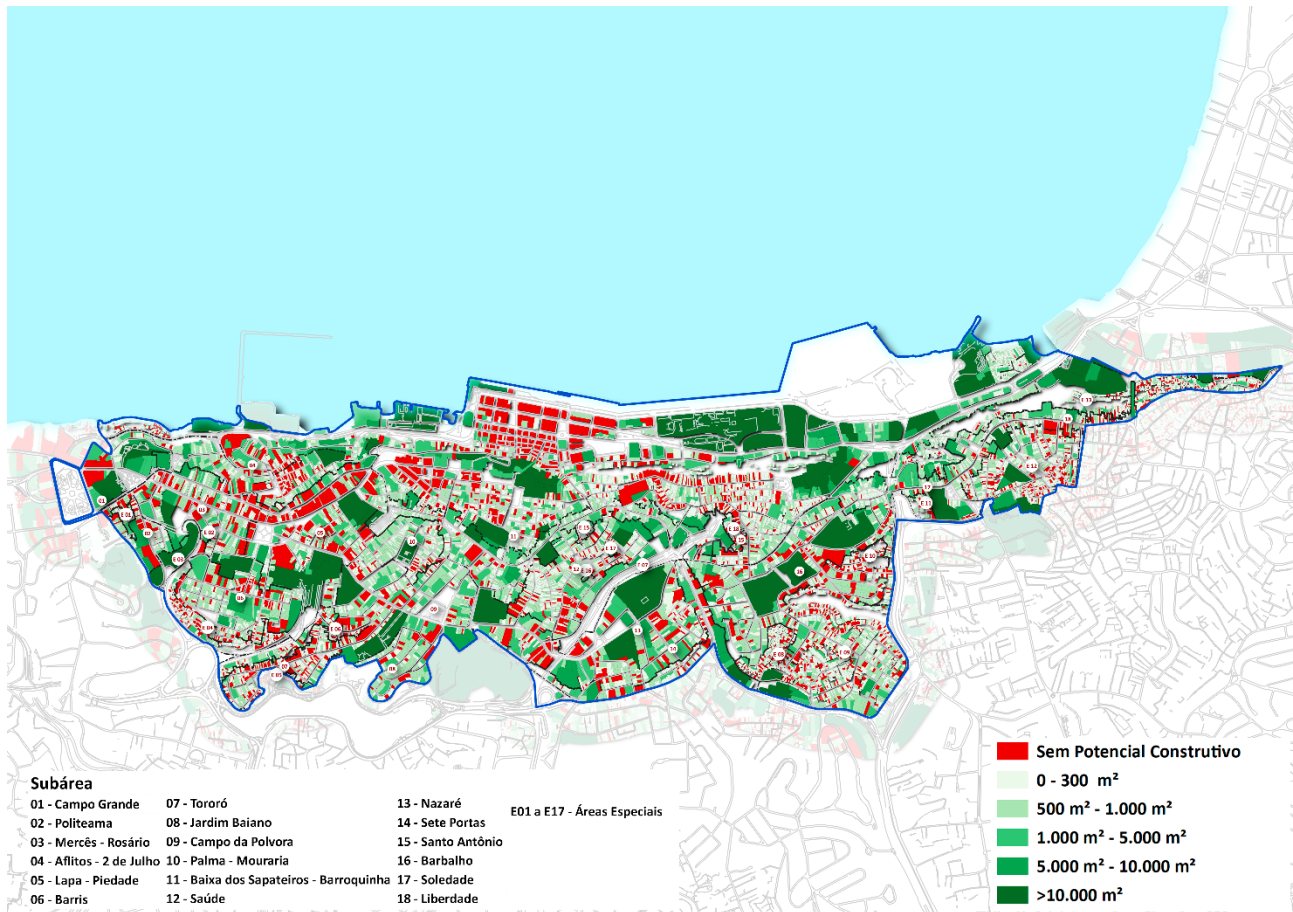
Potencial Construtivo

- Com base em metodologia concebida pelos urbanistas Caio Couto e Tais Sousa Pereira/Projeto Unesco, utilizando o conjunto de Dados Geoespaciais Vetoriais da Prefeitura de Salvador, foi possível quantificar, em cada lote, a área passível de acréscimo em relação ao que já está construído, tendo como parâmetro a razão entre o CA Máximo previsto pela LOUOS.

Coeficiente de Aproveitamento Máximo PREVISTO pela LOUOS

Coeficiente de Aproveitamento efetivamente UTILIZADO
(área total construída/área total do lote)

- Esses valores foram agrupados por faixas e estão representados NO Mapa a seguir. Os dados servem a várias análises, em especial à avaliação do impacto de uma eventual da redução de gabaritos em relação ao previsto na LOUOS, medida proposta pela normativa em muitas Subáreas da APCP-CA.



Estudo sobre ETELF Escritório Técnico de Licenciamento e Fiscalização (Lei 3289/83)

- Pesquisa em andamento, que compreende a decodificação, sistematização e espacialização de todos os pareceres emitidos pelo ETELF entre 1983 e 2015, incluindo verificação em campo dos principais casos.
- A pesquisa encontra-se concluída até 2008 e quantifica, por endereço, o número de solicitações relativas a: reparos gerais, reforma, nova construção, demolição, instalações provisórias, vistoria, denúncia, engenho publicitário, licença para atividade, parâmetros urbanísticos e instalação de equipamento de telefonia
- Além disso, sintetiza os pareceres, em cada caso, permitindo análises de critérios e de efetividade ao longo do tempo

Perfil Socioeconômico da População Residente

A pesquisa desenvolvida para os bairros do CAS aponta os seguintes dados de interesse para o estudo da normativa:

- o perfil da população dos bairros do CAS não diverge substancialmente daquele das demais poligonais de tombamento no Brasil já pesquisadas pelo IPHAN
- população predominantemente **parda** (52%) e **negra** (26%); **jovem** (20% entre 1 e 19 anos e 43% de 20 a 49 anos), com dinâmica positiva de **renovação demográfica**.
- Predominam **famílias nucleares** (65%), 50% chefiadas por homens e 47% por mulheres.
- 72% dos responsáveis pelas famílias tem **renda até 3 salários mínimos**. O conjunto dos bairros apresenta 72% com **baixa renda nominal *per capita* na faixa de 1 a 2 salários mínimos**.
- predominam **imóveis próprios e quitados** (66%) seguidos por imóveis alugados (28%)
- a **infraestrutura** urbana presente nos domicílios apresenta **altos índices positivos** totais, mas a área **tem baixa adequação à acessibilidade** urbana

Outra fonte consultada foi o Painel de informações: dados socioeconômicos do município de Salvador por bairros e prefeituras-bairro /Sistema de Informações Geográficas Urbanas do Estado da Bahia (INFORMS - Organizador). 5ª ed. Salvador: CONDER/ INFORMS, 2016, que informa dados populacionais, densidade bruta e número total de domicílios dos bairros do CAS para os anos de 1990, 2000 e 2010. Os dados de maior interesse para o estudo da normativa são:

- Houve **perda de população residente para o total da APCP e para a maioria dos seus bairros no período 1990/2010**, com destaque para o Centro Histórico, cuja a perda foi superior a 50%, em População, em Densidade e em Número Total de Domicílios.
- Excetuam-se os bairros do **Barbalho, Macaúbas e Saúde, que tiveram todos os índices ampliados, ainda que a taxas inferiores às de Salvador**. A vizinhança do CH e do Santo Antônio sugere ter havido **migração interna** para os bairros onde houve acréscimo, provavelmente como resultado das reformas do Pelourinho na década de 1990.
- Exceto para o Centro Histórico, **o Número Total de Domicílios aumentou na grande maioria dos bairros**, mesmo naqueles que perderam população residente, o que está associado, confirmando tendência nacional de diminuição do número de pessoas por família.

Domicílio (IBGE): Local estruturalmente separado e independente, que se destina a servir de habitação a uma ou mais pessoas, ou que esteja sendo utilizado como tal. Ou seja, os critérios essenciais desta definição são os de separação e independência.

Estudos de Mobilidade

As principais contribuições à da proposta normativa foram:

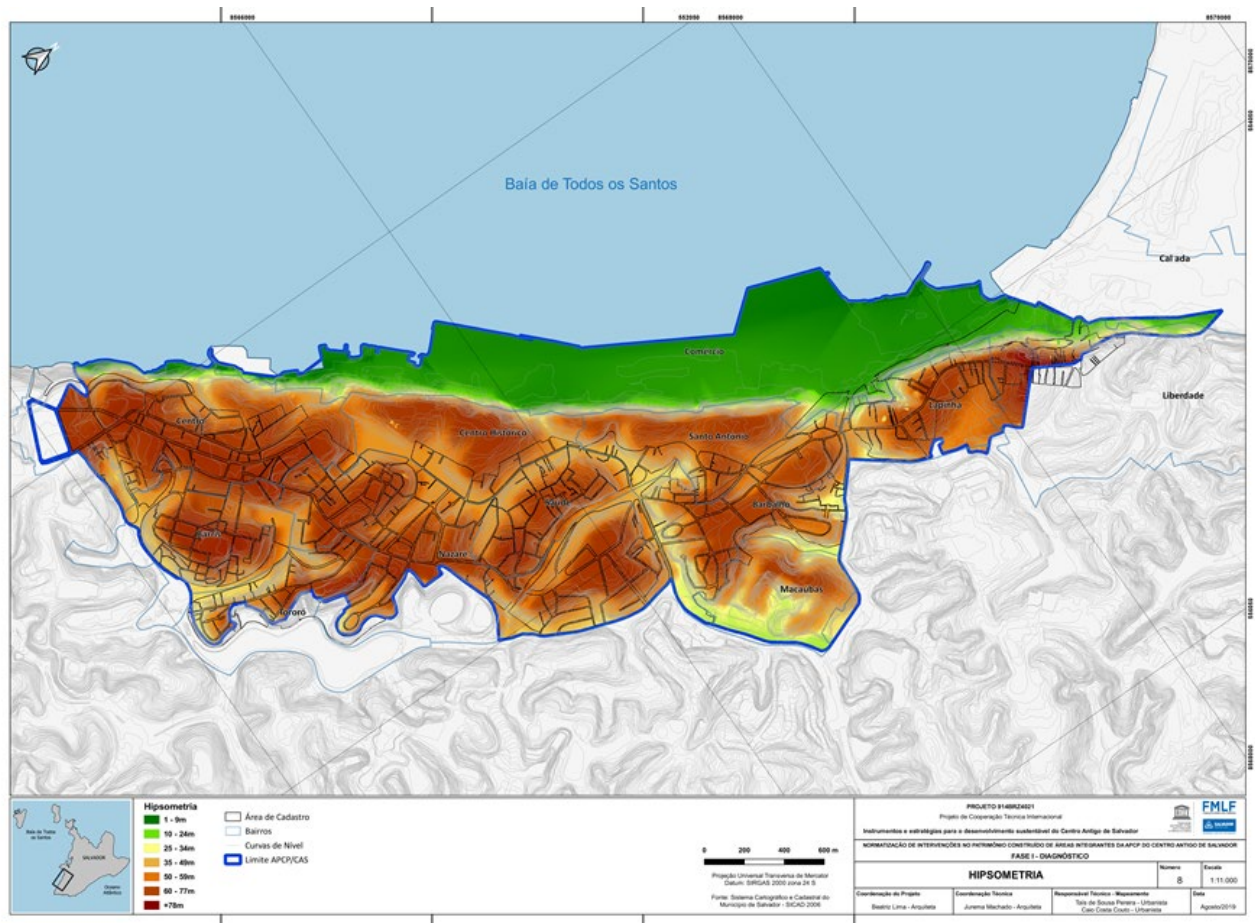
- A delimitação de **unidades espaciais resultantes dos fluxos a pé**, que contribuiu para a definição de Subáreas
- A identificação das **áreas mais sujeitas aos impactos de grandes fluxos de pedestres**, em especial aquelas no entorno de grandes terminais de transporte
- A indicação de **fluxos de pedestres e conexões a priorizar**
- A identificação das chamadas “**Ilhas de Proximidade Urbana – Escala do Pedestre**” que também contribuiu para a identificação das Subáreas.



Ilhas de Proximidade Urbana – Escala do Pedestre
Fonte: Plano Funcional de Mobilidade Urbana para o Centro Antigo de Salvador, 2019

Hipsometria

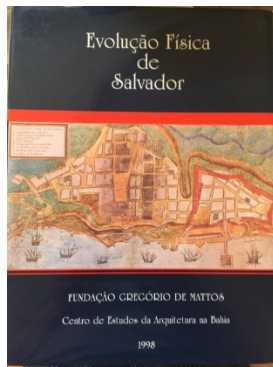
Planta hipsométrica, representando a movimentação do terreno por faixas de cores, correspondentes a intervalos de cotas de 10 em 10 m. Utilizada prioritariamente para a subdivisão de unidades de análise e avaliações de gabaritos, atuais e propostos



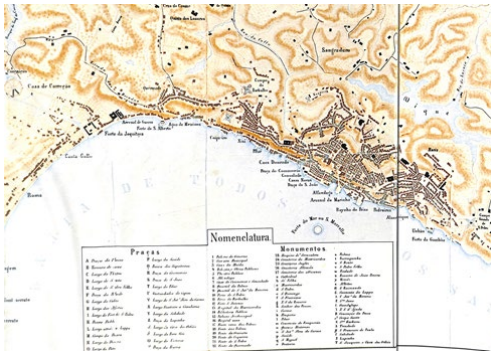
Evolução da ocupação e do traçado urbano

Teve como principal fonte a cartografia histórica, em especial a publicação e os mapas descritos no quadro a seguir. O livro Salvador: Transformações e Permanências 1549-1999, de Pedro de Almeida Vasconcelos, EDUFBA 2ª ed em versão eletrônica, 2016, foi referência importante pela menção sistemática às intervenções construtivas, viárias e de infraestrutura, com respectivas datas.

O banco de teses da UFBA forneceu rica base de informações, secundado por trabalhos sobre Salvador em outras universidades brasileiras. Esses trabalhos foram citados ao longo do texto descritivo das Subáreas, assim como ocorreu com as principais fontes iconográficas.



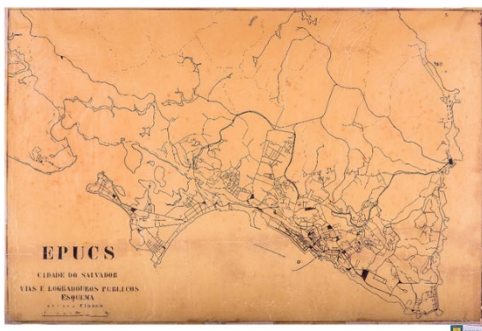
Evolução Física de Salvador 1549-1800. Estudo coordenado por Américo Simas Filho e publicado, em 1998, pela Fundação Gregório de Mattos.



Mappa Topographica da Cidade de S. Salvador e seus subúrbios; Carlos Augusto Weyll publicada por Ferd Glocker. Data provável de elaboração entre 1845 e 1846, publicado na Alemanha em 1851



Planta da Cidade do São Salvador Capital do Estado Federado da Bahia, organizada pelo Eng Adolpho Morales de los Rios, 1894



Coletânea de mapas temáticos do EPUCS, 1940, em especial: Cidade do Salvador Planta SHGE – 1940 (cópia do EPUCS esc 1:10.000); Vias e Logradouros Públicos Esquema 1:10.000; Sistema Atual de Ferrocarril. Esquema 1:10.000; Áreas Edificadas e Sua Localização. Esquema 1:10.000



Atlas Parcial da Cidade do Salvador Prefeitura de Salvador, 1955, 53 fls.
Prefeito Hélio Ferreira Machado

Processos de Tombamento

- Foram consultados todos os processos do IPHAN, em meio digital e, no caso dos tombamentos IPAC, foi consultado o site www.ipatrimonio.org.
- O único bem tombado para o qual se identificou perímetro tombado e de entorno como parte do processo de tombamento foi o Teatro Castro Alves, tombado em 2015. Para os demais bens, tanto federais quanto estaduais, não há perímetros definidos. No caso do IPHAN, como a maioria dos tombamentos data das primeiras décadas da instituição, a instrução dos processos é quase sempre sucinta e concentrada nos trâmites administrativos.

Práticas culturais

- Festas e procissões, carnaval, feiras e mercados, bares e locais de reunião, centros culturais, centros sociais, bibliotecas, práticas religiosas tiveram como principais fontes de informação teses acadêmicas, secundadas por matérias jornalísticas.

PESQUISA DE CAMPO

Sobre a **Ficha de Pesquisa de Campo** apresentada a seguir cabe comentar:

- Considerando a grande incidência de edificações de construção recente, pouco relevantes para a construção da imagem do processo evolutivo da área e sem valores que justifiquem o detalhamento arquitetônico, optou-se por estabelecer, no 3º bloco da Ficha, uma pré-classificação denominada **Linguagem Arquitetônica** e somente prosseguir com o preenchimento das características arquitetônicas para as edificações de L1 e L4 (ver classificação)
- A descrição das linguagens arquitetônicas utilizada não pretendeu se equivaler a uma datação do edifício, algo que seria factível somente mediante análise individual. É apenas indicativa da filiação a tendências e vocabulários estilísticos que, por sua vez, remetem a períodos históricos, contribuindo, assim, para a compreensão da dinâmica do processo de ocupação.
- O trecho da Ficha correspondente à descrição arquitetônica também NÃO foi aplicado aos bens tombados e monumentos religiosos.

PROJETO 914BRZ4021 FICHA DIAGNOSTICO DO PATRIMONIO EDIFICADO			
SETOR:	QUADRA	LOTE	
ENDEREÇO:			
PESQUISADOR			DATA

1 - USO	Residência	Comércio/Serviço	Institucional	G Serv/ Industrial	Estacionamento	Misto
---------	------------	------------------	---------------	--------------------	----------------	-------

2 - OCUPAÇÃO	Integral	Parcial	Vazio	Especificar parte vazia
--------------	----------	---------	-------	-------------------------

3 - EST. CONSERVAÇÃO	Ótimo	Bom	Regular	Ruim	Ruina
----------------------	-------	-----	---------	------	-------

3a RUINA	Com Proteção	Sem proteção	Com vestígios	Sem vestígios
----------	--------------	--------------	---------------	---------------

4 - NUMERO PAVIMENTOS	1	1,5	2	2,5	3	3,5	4	4,5	5	6	6+
-----------------------	---	-----	---	-----	---	-----	---	-----	---	---	----

5a - RECUO FRONTAL	0	0-3	3+	5b RECUO LATERAL	1L	2L	s/i	5c RECUO POSTERIOR	S	N	s/i
--------------------	---	-----	----	------------------	----	----	-----	--------------------	---	---	-----

6 - LINGUAGEM ARQUITETÔNICA			
	L1 - Colonial		L1A - Vernacular - tradição colonial
	L2 - 1ª metade século XX		L2A - Vernacular - 1ª metade século XX
	L3 - Art Decô, Protomoderno – edifício vertical		L3A – Art Decô, Protomoderno – demais tipologias
	L4 – Moderno – edifício vertical		L4A – Moderno – demais tipologias
	L5 - Contemporâneo – edifício vertical		L5A – Contemporâneo – demais tipologias
	L6 - Construção efêmera ou precária:		

7 – GRAU DE PRESERVAÇÃO				
ELEMENTO	SEM ALTERAÇÃO	ALTERAÇÃO		ESPECIFICAR QUANDO NECESSÁRIO
9.1 Volume		Acréscimo de pavimento		
		Acréscimo de pavimento recuado		
		Volume anexo		
		Outro		
9.2 Diagrama da Cobertura				
9.3 Material da Cobertura		Substituição total		
		Substituição parcial		
		Outro		
9.4 Modenatura		Alterações em modulação de vãos		
		Abertura de vão de garagem		
		Abertura de porta comercial		
		Alteração ou perda de balcão		
		Outro		
9.5 Ornatos		Perdas de frisos e molduras		
		Danos a acabamentos em pedra		
		Outro		
9.6 Revestimentos		Substituição relevante de revestimento		
		Pintura incompatível		
		Engenho publicitário encobrindo fachada		
		Perda de azulejos		
		Outro		

DIRETRIZES PARA PREENCHIMENTO DO CAMPO 8 - LINGUAGEM ARQUITETÔNICA

L1 - Colonial

Edifícios característicos de períodos anteriores ao século XX. Fachadas em alvenaria, lisas, sem ornatos. Cheios predominam sobre vazios. Cobertura cerâmica, beirais e diagrama do telhado determinantes na imagem da fachada a partir do logradouro. Sobrados, casas de porão alto, edificações de maior porte. Marcos em madeira ou pedra. Edificações raras na área em estudo, à exceção de monumentos tombados que não serão levantados.

L1A - Vernacular - tradição colonial

Mesmas características gerais de T1, aplicadas a casas térreas, tipo "Porta e Janela" (1p+ 1j), "Meia Morada" e "Morada Inteira" (1p+ 3j).

L2 - 1ª metade século XX

Edifícios de repertório neoclássico, eclético, neocolonial. Embora sejam estilos diversos, para efeito de produção da normativa serão indistintamente agrupados como remanescentes das primeiras décadas do século XX, antecedendo ao processo de verticalização. Tem como característica comum o fato de buscarem ter expressão arquitetônica ao reproduzirem manuais e estilos de época.

Os repertórios neoclássico e eclético caracterizam-se por abrigar a fusão de linguagens do passado, utilizando motivos clássicos, marcações de fachadas com colunatas, uso das ordens gregas, simetria na composição, regularidade nas aberturas, frisos e relevos nas fachadas e platibandas. Telhados contidos por platibanda frontal, geralmente decorada. Sobrados, com ou sem porão alto, edificações de até 4 pisos. Nas ruas comerciais ou de maior fluxo, é frequente a tipologia de comércio no piso térreo e moradia nos superiores. São bastante frequentes na Área de Projeto

O repertório neocolonial caracteriza-se por buscar resgatar a arquitetura e motivos decorativos típicos da época colonial de origem ibérica. Remete à casa patriarcal da aristocracia rural, com largos beirais, alpendres, chaminés, vitrais, balcões, alguns ornamentos barrocos. A implantação é geralmente centralizada no lote, com recuos e jardins, valorizando todas as fachadas.

São poucos exemplares remanescentes na área de Projeto, frequentemente tombados.

L2A - Vernacular - 1ª metade século XX

Construções vernaculares, de menores dimensões, acabamentos modestos, portando referências a vários estilos, sob influência dos vocabulários neoclássico, eclético, neocolonial, art deco ou protomoderno. Observar que, no caso das construções vernaculares, não é relevante distinguir os estilos neoclássico e eclético e neocolonial do art deco e o protomoderno, uma vez que é frequente a fusão de elementos de todos eles. Para definição de art deco e protomoderno, ver item seguinte.

São bastante frequentes na Área de Projeto

L3 Art Deco, protomoderno – edifício vertical

Considera-se vertical o edifício com sistemas construtivos em concreto armado e uso de elevadores.

Os repertórios art deco e protomoderno caracterizam-se pelo uso de formas geométricas puras nos volumes e nos ornatos, sob influência do construtivismo e do cubismo. Acabamentos que remetem à industrialização, como uso de ferro nas esquadrias, repetição seriada de elementos decorativos, pó de pedra nas fachadas, pisos cimentícios e de ladrilhos. Telhados contidos por platibandas, deixando livres os prismas das fachadas. Ocorrência de elementos decorativos que remetem a fauna, flora e povos indígenas no Brasil, São poucos os exemplares remanescentes na Área de Projeto, em parte tombados

L3A Art Deco, protomoderno – demais tipologias

A linguagem aparece em residências unifamiliares, em edificações mistas, sendo frequente em edificações institucionais, públicas ou de uso público características de políticas governamentais dos anos 1930/40, como fóruns, correios, colégios, cinemas e teatros.

São poucos os exemplares remanescentes na Área de Projeto, em parte tombados.

L4 Moderno - edifício vertical

Considera-se vertical o edifício com sistemas construtivos em concreto armado e uso de elevadores.

São elementos característicos do Movimento Moderno a rejeição aos estilos históricos e ao ornamento, a estrutura independente de concreto, o uso de pilotis, uso do vidro, janelas em fita, fachadas-cortina, brise soleil, planta livre. Frequentes revestimentos cerâmicos em pastilhas. Em edifícios mais sofisticados, registra-se a presença de obras de arte integradas, (painéis pintados, painéis em azulejo, esculturas, paisagismo.) São poucos os exemplares remanescentes na área de Projeto, em parte tombados.

L4A Moderno – demais tipologias

A linguagem aparece em residências unifamiliares, em edificações mistas, sendo frequente em edificações institucionais, públicas ou de uso público, como colégios, cinemas e teatros. São poucos os exemplares remanescentes na área de Projeto, em parte tombados.

L5 - Contemporâneo – edifício vertical

Edifícios em altura, que não apresentam elementos característicos do Movimento Moderno e com data de construção posterior à década de 1960/70. São frequentes na Área de Projeto. Sua localização demarca tendências de substituição e verticalização. Pela sua contemporaneidade, não ensejarão medidas de proteção patrimonial, exceto aquelas que afetem paisagem e o entorno. Não se justifica a aplicação da análise do Campo 7 – GRAU DE PRESERVAÇÃO

L5A Contemporâneo – demais tipologias

Edifícios com data de construção posterior à década de 1970, sem elementos que os caracterizem como filiados às linguagens anteriores. São frequentes na Área de Projeto. Sua localização demarca tendências de substituição e de novos usos. Pela sua contemporaneidade, não ensejarão medidas de proteção patrimonial, exceto aquelas que afetem paisagem e o entorno. Não se justifica a aplicação da análise do Campo 7 – GRAU DE PRESERVAÇÃO

L6 Construção efêmera ou precária

Edificação ou parte remanescente de edificação que, embora não se caracterize como ruína, denota precariedade, transitoriedade ou improvisação. São, por exemplo, barracões, telheiros, garagens de estacionamentos, galpões de oficinas, depósitos. Não se justifica a aplicação da análise do Campo 7 – GRAU DE PRESERVAÇÃO

6 - LINGUAGEM ARQUITETÔNICA	
O QUE PREENCHER NO CAMPO 7	
L1 - Colonial INTEGRAL	L1A - Vernacular - tradição colonial INTEGRAL
L2 - 1ª metade século XX INTEGRAL	L2A - Vernacular - 1ª metade século XX INTEGRAL
L3 - Art Decô, Protomoderno – edifício vertical 9.4 A 9.6	L3A – Art Decô, Protomoderno – demais tipologias INTEGRAL
L4 – Moderno – edifício vertical 9.4 A 9.6	L4A – Moderno – demais tipologias INTEGRAL
L5 - Contemporâneo – edifício vertical NÃO PREENCHER	L5A – Contemporâneo – demais tipologias NÃO PREENCHER
L6 - Construção efêmera ou precária: NÃO PREENCHER	

Lembrar que Edifícios Tombados NÃO serão preenchidos

Levantamento de Campo

- Foi realizado na APCP CA, excluídos CH e Comércio, sendo que, dessa área remanescente, foram excluídas também as Áreas Especiais (ver item Unidades de Análise: Subáreas e Áreas Especiais). As normas serão referentes a toda a área e, para o caso das Área Especiais, serão apontadas diretrizes gerais.
- O levantamento de campo foi realizado ao longo de quatro meses, por três equipes compostas, cada uma, por uma arquiteta e um assistente. Além do preenchimento da Ficha, para cada unidade foi feita fotografia da fachada frontal, a mais ortogonal possível, As fotografias foram inseridas na base de dados, de tal forma que é possível montar perfis aproximados das faces de quadra (as fotografias não mantêm ângulos regulares com as fachadas devido à existência de muitos obstáculos e às ruas estreitas)

Preparação, registro e mapeamento das Informações

- Trabalho realizado por dois urbanistas especialistas em georreferenciamento, utilizando o conjunto de Dados Geoespaciais Vetoriais da Prefeitura de Salvador

Mapas temáticos gerados

- Todas as variáveis levantadas permitem georreferenciamento, ou seja, foram gerados mapas correspondentes a todas elas, tanto para o total da área de estudo quanto para cada Subárea individualmente.

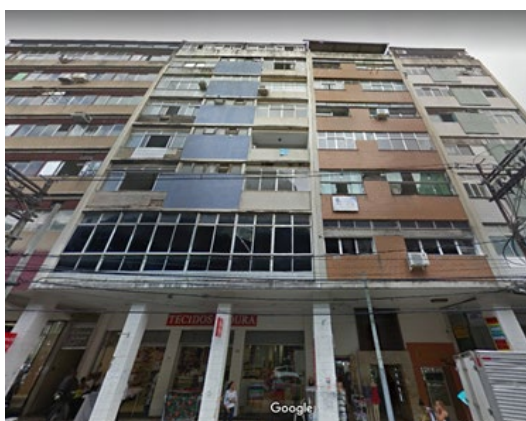
EDIFICAÇÕES DE DESTAQUE

O levantamento identificou grande número de edificações que preservam características arquitetônicas alinhadas com estilos de época e que, independentemente de juízos de valor, denotam intenção estética. A classificação como Destaque não guarda relação com o porte da edificação ou com o uso de vocabulário erudito, mas visa sobretudo **colocar em evidência edificações que testemunham a trajetória dos lugares e lhes dão personalidade e identidade.**

A seleção dessas edificações foi feita inicialmente em campo e posteriormente cotejada entre os membros de equipe, de forma a checar coerência de critérios. **Gerou-se uma planilha contendo a imagem da edificação e sua referência de localização XXXX.**

A classificação como Destaque implicará em **critérios de intervenção diferenciados, assim como em incentivos à preservação.**

Em defesa da proposta de que tais edificações sejam tratadas de forma especial, cabe registrar que a preservação de edifícios com características diferenciadas em contextos muito alterados sempre foi um tema recorrente nas análises do ETELF. Pela inexistência de uma abordagem mais completa, que contextualizasse cada elemento frente ao todo, essas edificações foram sendo tratadas como “exceções”, o que acabava por justificar sua demolição, descaracterização ou substituição. Há vários exemplos de intervenções negadas pelo ETELF, onde verifica-se, mais tarde, o “surgimento” de um edifício no local, não se sabe claramente como e com qual fundamentação. É o caso do exemplo a seguir, constante do Relatório 2 da consultora Naiara Amorim Carvalho, que desenvolve os levantamentos sobre a atuação do IPAC para o período 2000/2015:



Av. Sete 188, atual 1165, em frente ao Mosteiro de São Bento

Há, em 2000, um parecer que menciona a existência, ali, [entorno do Mosteiro de São Bento] de um imóvel de características ecléticas, do início do século XX, composto de três pavimentos e que permanecia, até então, íntegro, apenas com o térreo descaracterizado. O estado do imóvel era precário devido um incêndio, mas o ETELF ressaltava a importância do mesmo na composição da ambiência do conjunto. Atualmente, quando se busca a localização do imóvel, observa-se que no local foi construído um edifício de nove pavimentos no entorno imediato do mosteiro.

Fonte: Projeto 914 BRZ 4021 - Relatório 2. Naiara Amorim Carvalho

A planilha à direita mostra o número de unidades pesquisadas em cada subárea, seguido do número de edificações cadastradas como **destaque**; em vermelho, o percentual a que corresponde em cada Subárea.

Das **6587** unidades pesquisadas na área de estudo **852**, ou **13%**, são classificadas como Destaque, e serão objeto de critérios específicos quando da análise de intervenções.

As demais edificações se submeter a critérios visando, sobretudo, sua inserção no contexto e a preservação de ambiências, conforme detalhado na proposta normativa.

SUBÁREA	No de unidades pesquisadas	No de edificações de destaque
01 - Campo Grande	109	14
	%	13
02 - Politeama	131	1
	%	0
03 - Mercês - Rosário	379	73
	%	19
04 - Aflitos - 2 de Julho	398	31
	%	8
05 - Lapa - Piedade	536	73
	%	14
06 - Barris	379	29
	%	8
07 - Tororó	368	19
	%	5
08 - Jardim Baiano	159	22
	%	14
09 - Campo da Pólvora	595	61
	%	10
10 - Palma - Mouraria	297	70
	%	24
11 - Baixa dos Sapateiros	502	145
	%	29
12 - Saúde	723	102
	%	14
13 - Nazaré	361	20
	%	6
14 - Sete Portas	151	2
	%	0
15 - Santo Antônio	306	68
	%	22
16 - Barbalho	682	16
	%	2
17 - Soledade	326	88
	%	27
18 - Liberdade	185	18
	%	10
TOTAL	6587	852
	%	13

UM RETRATO SINTETICO A PARTIR DOS DADOS DE CAMPO

O levantamento de campo gerou uma **base de dados** que possibilita os mais variados cruzamentos e análises a partir das variáveis selecionadas. A seguir, são apresentados dados para o total da área, realçando aspectos urbanísticos – uso do solo, imóveis vazios e gabaritos – e aspectos estilísticos – linguagem arquitetônica.

Foram pesquisadas **6587** unidades, cada uma correspondente a um lote, excluídas as Áreas Especiais (ver descrição). As unidades pesquisadas não se caracterizam como Domicílios, conforme conceito adotado pelo IBGE, qual seja, “*Local estruturalmente separado e independente, que se destina a servir de habitação a uma ou mais pessoas, ou que esteja sendo utilizado como tal*”. Ou seja, em cada unidade pesquisada pode haver um ou mais domicílios.

NÚMERO DE UNIDADES PESQUISADAS POR CATEGORIA DE USO DO SOLO

APCP CA	Nº de unidades	Residen- cial	Misto	nR A	nR B	Sem uso	Outros*
TOTAL	6587	3290	960	1210	381	609	137
	100%	50	15	18	6	9	2

nR A – Usos comerciais e de serviços

nR B – Usos educacionais, culturais, religiosos, de saúde, serviços públicos

(*) Espaços públicos/ estacionamentos/ grandes serviços/ ocupação informal

- 50% das edificações da área pesquisada são de uso residencial exclusivo, o que, somado ao uso misto, totaliza **65% de unidades com presença de moradia**.
- A categoria Outros inclui espaços públicos, estacionamentos, grandes usos e ocupações informais.
- Das 609 unidades **sem uso**, **509 são edificações vazias** ou abandonadas, arruinadas ou não, e **100 são lotes vagos**. Como em cada edificação pode haver mais de um domicílio, o número de domicílios (ou de potenciais domicílios) vagos é seguramente muito superior

NÚMERO DE UNIDADES PESQUISADAS POR SITUAÇÃO DE OCUPAÇÃO

APCP CA	Nº de unidades	Edificado Vago	Lote Vago
TOTAL	6587	509	100
	100%	8%	2%

- As edificações de **até 4 pavimentos correspondem a 93% do total da área**, ou seja, um padrão perfeitamente compatível com a preservação da paisagem urbana.

NÚMERO DE UNIDADES PESQUISADAS POR NÚMERO DE PAVIMENTOS

APCP CA	Nº de unidades	até 2 pav.	3 a 4 pav.	mais de 5 pav.
TOTAL	6422	1379	4608	435
	100%	21	72	7

- Por sua vez, **edificações contemporâneas** (L5) juntamente com outras efêmeras, precárias ou alteradas a ponto de não poderem ser classificadas (L6 e L7) correspondem a **71% do total**, restando **29%**, ou **1862 unidades com características que remetem aos séculos XVIII, XIX até as primeiras décadas do século XX (L1, L2 e L3)**, incluindo o Movimento Moderno (L4).

NÚMERO DE UNIDADES PESQUISADAS POR LINGUAGEM ARQUITETÔNICA

APCP CA	Nº de unidades	L1	L2	L3	L4	L5	L6 e L7
TOTAL	6422	62	778	758	266	3819	739
	100%	1	12	12	4	59	12

- A **identificação como Destaque** apontou maior relevância para **852 unidades** que estão, seguramente, contidas nesse grupo de 1862, perfazendo **46%** dele. As demais 54% contribuirão com a configuração de entorno e ambiência, como prevê a proposta normativa.
- Para as variáveis Gabaritos e Linguagem Arquitetônica **não foram cadastrados bens tombados, espaços públicos, lotes vazios**, o que explica a diferença entre o total de unidades em relação à planilha de Uso do Solo.

PRINCIPAIS ACHADOS DO DIAGNOSTICO

Algumas conclusões de caráter geral merecem ser destacadas:

1 - Precisão e coerência da delimitação da APCP do Centro Antigo

- O aprofundamento da pesquisa sobre a evolução do traçado da cidade, assim como a presença de bens que representam marcos do seu processo de formação, mostram que o perímetro da APCP CA reúne, com precisão, os elementos que configuram a mancha urbana de Salvador que vai do **núcleo original até a 1ª metade do século XX, refletindo o momento que antecede ao processo de industrialização, quando, a não ser em núcleos isolados, a cidade ainda não havia ultrapassado a segunda cumeada.**
- Mesmo que em algumas áreas intersticiais, ou até em trechos do antigo traçado, o conjunto edificado tenha sido totalmente substituído ou modernizado, o espaço urbano ainda permite perceber essa **trajetória evolutiva**, que seria ainda mais evidente não houvesse a obstrução de engenhos publicitários, fiação aérea, danos às fachadas e espaços públicos ocupados de forma muito desordenada. Como esses elementos são, em grande medida, passíveis de reversão, a normativa, com os instrumentos a ela associados, torna-se ainda mais relevante.

2 – Riqueza e diversidade do Centro Antigo

- A primeira capital do Brasil, com seu centro histórico monumental reconhecido como Patrimônio da Humanidade, é, sem dúvida, a imagem referencial de Salvador. No entanto, **o acervo da APCP CA coloca luz sobre quão mais extensa e rica é esta trajetória.** Todos os movimentos da arquitetura estão presentes, da linguagem vernacular até a concepção mais erudita e inovadora, materializando momentos da história da arte, da arquitetura, do paisagismo e do urbanismo, assim como formas de apropriação do espaço da cidade.
- No entanto, a possibilidade de preservação desses registros dá sinais de encontrar-se em situação limite, além da qual essa **preciosa percepção de continuidade e de densidade histórica tende a desaparecer** definitivamente, restando apenas monumentos isolados. Para tanto, os bens de **propriedade privada**, que dão corpo ao tecido histórico, devem ser objeto de **atenção prioritária.**

3 - Lacunas de proteção

- Em que pese a extensão e a densidade histórica da APCP CA, **são poucos os imóveis tombados na área**, para além do Centro Histórico e do Comércio tombados pelo IPHAN. Há alguns tombamentos federais isolados, ficando a maior participação por conta dos tombamentos estaduais do IPAC e, em toda a APCP, somente o busto de Nelson Mandela, na Liberdade, é tombado pela Fundação Gregório de Matos.
- Percebe-se nessa subdivisão de tarefas uma estratégia de compartilhamento de responsabilidades entre os entes federativos, o que é desejável, mas que não parece mais suficiente. Verifica-se que a **Lei 3289/83** foi, ao longo dos anos, a medida norteadora da proteção, ao criar, no mesmo corpo legal, o mecanismo de consulta aos órgãos de preservação, tendo como instrumento o **ETELF**. As LOUOS que se seguiram incorporaram os preceitos da Lei 3289/83, como é o caso do PDDU e da LOUOS de 2016.
- Ocorre que a lei se mostra frágil ao estabelecer responsabilidades para entes hierarquicamente superiores ao ente municipal (IPHAN e IPAC), sem que essas responsabilidades sejam de fato inerentes à sua função, uma vez que não há tombamentos incidentes sobre a maioria dos espaços da APCP CA (excluído CH/Comércio). A lei parte da premissa de que irá proteger os sucessivos entornos dos imóveis tombados, quando se sabe que há poucos imóveis tombados e poucos perímetros de entorno delimitados. Considerando apenas os tombamentos atuais, ainda que seus entornos estivessem todos definidos, é possível antecipar que a somatória desses entornos dificilmente cobriria toda extensão da APCP CA. A dispersão dos atuais tombamentos faz com que a participação do IPHAN e do IPAC na proteção de toda a APCP CA resulte, na prática, mais de uma **decisão de compartilhamento e de colaboração** do que de uma irrefutável obrigação legal.
- Além disso, o que raramente se menciona é que a mesma Lei 3289/83 previa a **regulamentação** de toda a área em curto espaço de tempo, o que, passados mais de 30 anos, não aconteceu, com a chance de vir a se efetivar no momento atual.
- De forma a evitar uma extensa lacuna normativa na APCP CA, a LOUOS estabeleceu **gabaritos para toda a área, excluída a APR** onde IPHAN e IPAC atuam mais efetivamente. Tais gabaritos servem de parâmetro para as aprovações municipais quando os órgãos de preservação, ao

serem consultados como rotineiramente o são, informam nada ter a opinar uma vez que a intervenção em análise não impacta bens tombados sob sua responsabilidade.

- Resulta que a preservação da APCP CA é hoje muito **dependente do PDDU e da LOUOS** já que estes encampam a Lei 3289/83, mas haverá sempre o risco de futuras revisões desses instrumentos não mais incorporarem os critérios da lei municipal. É sabido que a preservação do patrimônio, enquanto um interesse difuso, tem menor poder de pressão e menos representações organizadas em sua defesa.
- Vale ainda ressaltar que **os valores dos bens para os quais é sugerido o tombamento justificariam sua proteção em qualquer hipótese**, independente de servirem à preservação da APCP CA como um todo. Como exemplos de bens não tombados estão alguns de origem muito remota, definidores da expansão da cidade, como a Igreja da Piedade e o Convento das Mercês; ou o Quartel e Igreja dos Aflitos; o Passeio Público; ou marcos de renovação da arquitetura e da consolidação da ocupação de determinadas regiões da cidade, como é o caso do ICEIA, no Barbalho, e da Biblioteca Central dos Barris, entre outros. Vários bens que tiveram suas fachadas ecletizadas em momentos de renovação da cidade, ou aqueles que sofreram alterações mais drásticas, foram excluídos da proteção pelo tombamento, quando se sabe que, ainda assim, mantiveram valores históricos e paisagísticos de peso, além dos arquitetônicos.
- Para efeito da normativa proposta, esses monumentos ou sítios para os quais se propõe o tombamento serão tratados com critérios mais rígidos, sob a nomenclatura de ***Setor de Preservação***. Como, a depender dos órgãos de preservação, seu tombamento poderá ou não se efetivar, a existência das normas deve servir para aprimorar sua proteção, qualquer que seja o cenário futuro.

4 –Predominância absoluta de reformas – quase sempre desastrosas - sobre obras novas

- Observa-se ao longo da área alguns **grupos de edifícios de altura superior a seis pavimentos** construídos em locais de grande relevância para o patrimônio. Esse é o caso dos prédios da Avenida Sete nas imediações do Mosteiro de São Bento; de faces da Praça da Piedade; do Largo Dois de Julho; da Rua Carlos Gomes. Muitos desses casos são anteriores à Lei 3289/83, mas, mesmo após a vigência, outros se deram à revelia dos pareceres do ETELF. De forma geral, edifícios verticais continuam sendo construídos e aprovados em toda a APCP, em menor escala e com menor altura.
- Há várias décadas, predominam **reformas**, com alterações de fachadas, coberturas e acabamentos, nem sempre com aumento de área construída. Essa situação denota a redução do interesse imobiliário pela área, mas também o fato de que os **coeficientes de aproveitamento oferecidos pela LOUOS são pouco superiores aos que já estão instalados na maioria dos imóveis**, ou seja, indicam que haveria pouco ganho em metragem total construída caso o edifício fosse demolido e substituído. Em vias como a Avenida Sete, Carlos Gomes, Joana Angélica, ou no entorno da Praça da Piedade, do Campo da Pólvora, da Mouraria, no acesso ao Tororó e aos Barris, no bairro da Saúde, entre outros, já são utilizados Coeficientes de Aproveitamento muito próximos dos limites da LOUOS, exceto no caso de alguns lotes vagos existentes.
- A **valorização dos terrenos comerciais**, especialmente nas vias de maior circulação, também inibe a substituição dos edifícios, considerando haver maior interesse pelo comércio e serviços no térreo e pouca disposição para esforços e investimentos visando à construção de apartamentos ou salas em andares superiores.
- **Lotes com frentes muito reduzidas** são também um fator inibidor de substituições, já que edifícios mais altos exigem frentes maiores, passíveis de se atingir somente por meio de remembramentos, sempre custosos e lentos.
- O levantamento de obras licenciadas pela PMS em todo o CAS, realizado por consultoria contratada no âmbito do Projeto UNESCO 914 BRZ 4012, confirma o pequeno volume de aprovações no período 2016 a 2018, além de maioria absoluta de reformas.

OBRAS LICENCIADAS NA REGIÃO DO CAS, ENTRE 2016/2018, POR TIPO

	AMPLIAÇÃO E/OU REFORMA	CONSTRUÇÃO NOVA	RENOVAÇÃO DE ALVARÁ	TOTAL
Apartamentos	48	8	20	76
Casas	4	5	0	9
Lojas	9	4	1	14
Salas	28	0	0	28
Outras Atividades	3	0	2	5
Sub Total	72	17	23	134
Vagas Estacionamento	792	6	24	820

Fonte: Neves Elvira. Estudo do Mercado Imobiliário do Centro Antigo de Salvador. 2018. Projeto UNESCO 914 BRZ 4021

- Ainda não concluído, o levantamento sobre a atuação do ETELF confirma quantidade de obras novas bastante inferior à de reformas para o período 2000/2008. Trata-se de período de maior vitalidade econômica do que o 2016/2018, mas, ainda assim, se confirmam as evidências de poucas alterações significativas na área.
- Considerando bairros de toda a APCP, excluído Centro Histórico e o Comércio, o ETELF analisou, nesses 9 anos, **417 pedidos de reformas e reparos, contra 62 obras novas**. Os pedidos de análise de instalação de atividades (consulta da SUCOM ao ETELF) correspondem a volume considerável entre os tipos de processos analisados no período (**100**), seguidos pelas demolições (**62**) e engenhos publicitários (**56**). A divisão de bairros adotada pelas consultoras responsáveis pela pesquisa inclui o Santo Antônio na contagem acima, ou seja, não na poligonal de Centro Histórico.
- Se, por um lado, o maior número de reformas é desejável para a área, o principal problema é a qualidade dessas intervenções. Predominam **intervenções que provocam danos desnecessários às fachadas**, ou seja, por falta de orientação e de bons projetos, perde-se a oportunidade de manter valores da arquitetura preexistente. São alterações nos vãos e nas esquadrias, mudanças nos acabamentos e introdução de engenhos publicitários desastrosos, tudo o que poderia ser evitado com aplicação de uma norma clara, mas sobretudo com **fiscalização e orientação técnica**.

- A imagem a seguir ilustra exemplarmente essa situação. Os dois imóveis, situados na Avenida Sete 1133, são geminados e tinham uma única solução de fachada, a observar pela **platibanda única que ainda os une**. O imóvel da esquerda, destinado a um hotel, certamente recebeu um pavimento intermediário para aumento da área útil e, para tanto, destruiu as esquadrias e a modulação da fachada, quando esse mesmo aumento de área poderia ter sido alcançado sem danos, apenas com uma solução arquitetônica mais inteligente.



- Outro exemplo, na rua R. Eng. Silva Lima, 4 - Nazaré, apresenta situação semelhante. Em região muito central, próxima à Av. Joana Angélica, o proprietário destruiu as fachadas de uma edificação íntegra e em bom estado de conservação, com prejuízo para o conforto e a salubridade ao fechar vãos, ganhando alguma área construída que poderia ter sido obtida sem uma intervenção tão brutal e grosseira. Além de exemplificar a natureza das intervenções predominantes, os casos mostrados são também emblemáticos da insuficiência da fiscalização.



2016 – Google Earth



2019, pesquisa de campo



2020, obra concluída

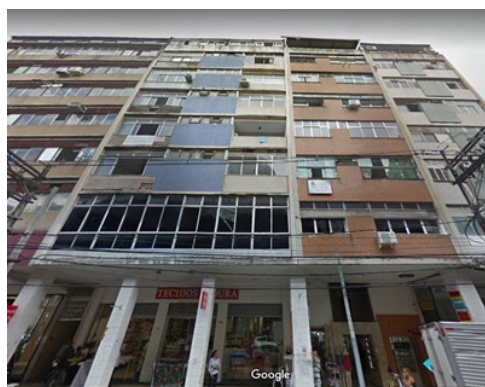
5 - Inefetividade da fiscalização

- Embora não tenha sido feito estudo sistemático sobre o tema, as situações encontradas deixam evidente que **qualquer norma será inócua se as deficiências da fiscalização não forem enfrentadas**. São esforços mal canalizados no trâmite de processos entre órgãos, além de insuficiência ou inadequação, tanto das normas e procedimentos, quanto dos meios disponíveis para a fiscalização. O tema deve ser objeto de aprofundamento na vigência do Acordo de Cooperação entre PMS, IPHAN e IPAC, tendo o apoio das consultorias contratadas.
- Os exemplos apresentados têm caráter ilustrativo e visam focalizar os principais desafios a enfrentar. Nenhum deles deve ser entendido ou usado para apontar “responsáveis” ou criticar atuações. Todas as organizações envolvidas no projeto de regulamentação do CAS têm limitações muito semelhantes, assim como capacidades análogas e complementares. Foram elas as principais responsáveis por trazer, até os dias atuais, o denso patrimônio que temos hoje a preservar.
- Não foram feitas consultas a processos administrativos para identificar o histórico dos problemas mencionados. Tais situações, assim como várias identificadas nos estudos sobre o ETELF, devem ser melhor exploradas para subsidiar a proposição de aprimoramentos da fiscalização
- Além dos mostrados anteriormente, foram selecionados exemplos visando demonstrar que a insuficiência da fiscalização é problema generalizado, uma vez que **atinge locais de grande visibilidade, e não apenas as ocupações informais**.

O entorno do Mosteiro de São Bento reúne desde edifícios inadequadamente autorizados, até engenhos publicitários agressivos e espaço público conturbado.



Entorno do Mosteiro de São Bento



Prédio de 9 pavimentos aprovado à
revelia do ETELF no ano 2000



Prédio adjacente ao Mosteiro de São Bento



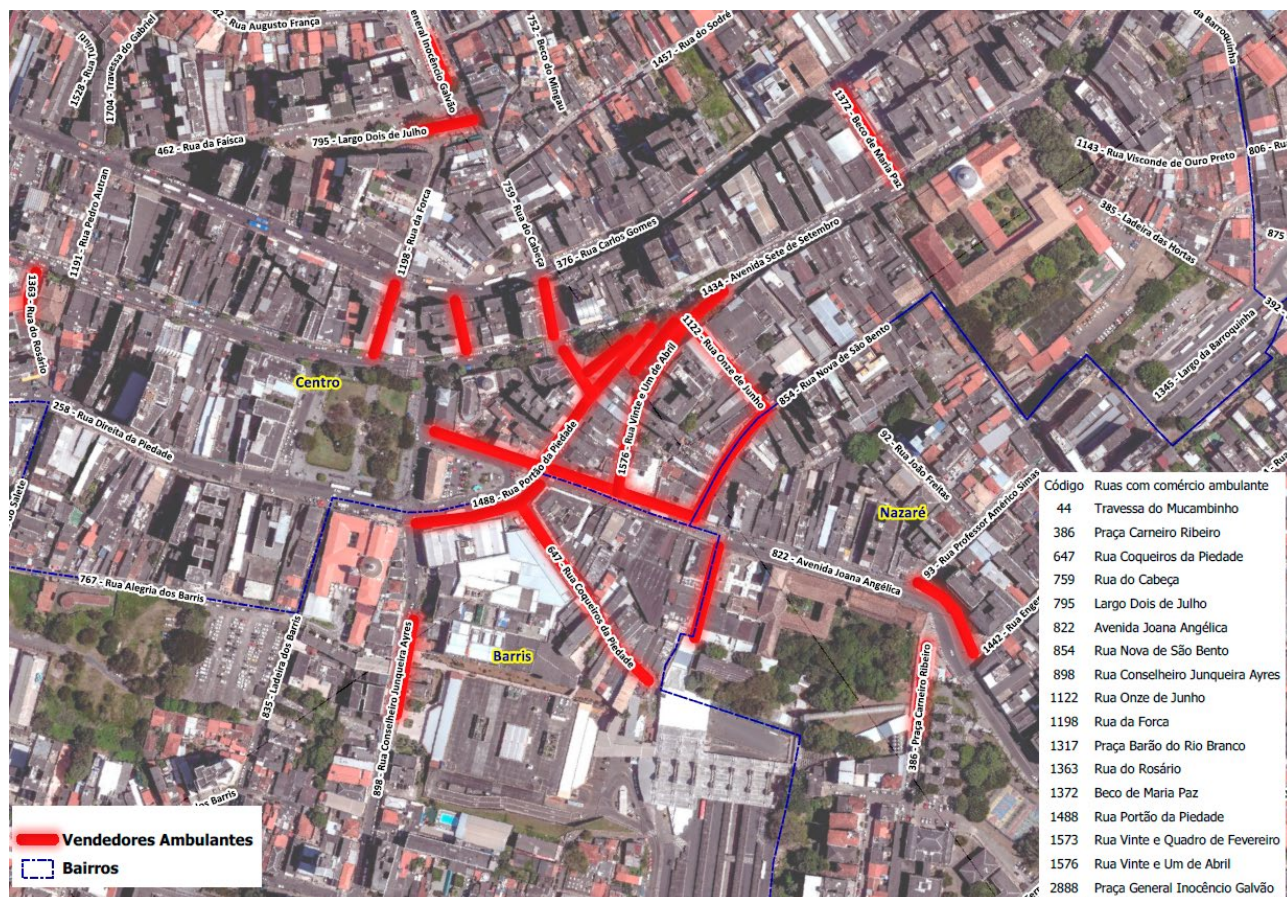
Acima, a **Estrada da Liberdade**, junto ao **Convento da Soledade**. As imagens (subindo a rua e em detalhe) deixam perguntas sobre a contraditória atuação governamental. Na mesma foto, recursos públicos, sempre escassos e de difícil manejo, consolidam uma grande edificação particular em ruínas e, metros acima, um proprietário agrade ostensivamente o Convento construindo edificação volumosa justaposta à sua parede. **O mesmo poder público, capaz de intervir fisicamente em um imóvel privado, falhou ao não ser capaz de impedir dano tão flagrante.**



No exemplo acima, na **Ladeira da Fonte**, descendo do Campo Grande na lateral do Teatro Castro Alves, o prédio de 4 pavimentos abre todas as janelas na divisa do lote, voltadas para os imóveis vizinhos. A obra não é compatível com projeto aprovado, se houve, a não ser que tenha havido remembramento dos terrenos (pouco provável porque entradas independentes estão mantidas nos lotes vizinhos). Todos os indicativos são de inexistência ou de desacato à fiscalização.

6 - Comprometimento da paisagem e da fruição dos espaços públicos

- As altas concentrações de **comércio informal** foram apontadas nos descritivos das Subáreas e estão representadas no mapa a seguir.



- Observa-se o esforço de organização feito pelo poder público nesses locais, com a instalação de ruas cobertas, assim como na região da Baixa dos Sapateiros, onde um camelódromo foi criado na tentativa de concentrar os comerciantes, transferindo-os dos passeios mais congestionados. **Ambas as soluções requerem hoje avaliação e atualização.**
- As ruas cobertas da região central coincidem com áreas apontadas na proposta de normativa como **Setores de Requalificação**. Nesses locais, por cima das coberturas das ruas, percebe-se que os edifícios estão razoavelmente preservados, enquanto que seus andares térreos estão totalmente obstruídos. Perspectivas históricas importantes do espaço urbano são rompidas, como é o caso do trecho Largo 2 de Julho/ Rua da Força/ Praça da Piedade; Rua e Largo do Rosário.



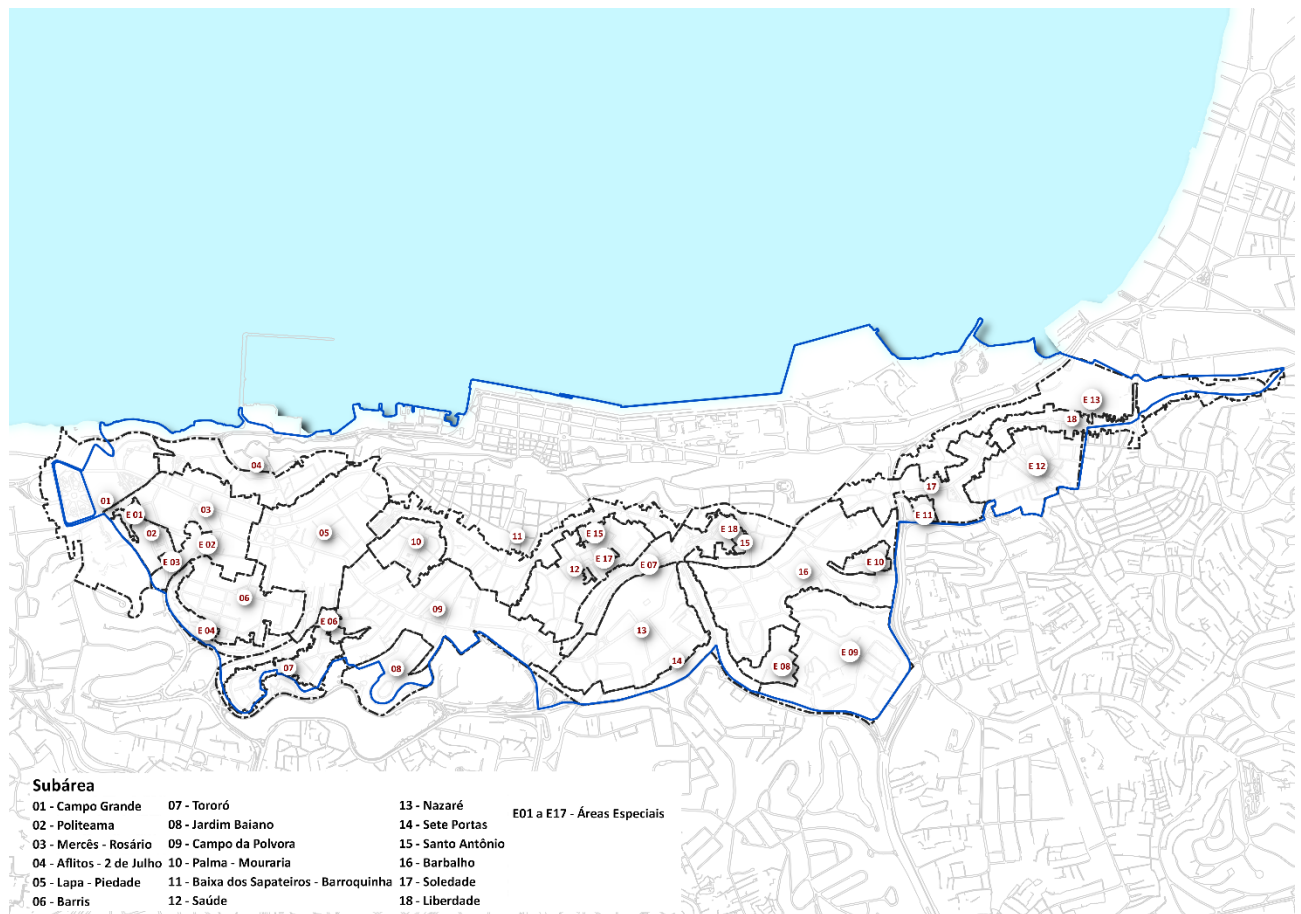
Esse é um problema de difícil solução e comum às grandes cidades. Novos instrumentos têm sido tentados, como ocorreu em Belo Horizonte, cuja experiência foi pesquisada para replicação em Salvador. A base de qualquer solução é a **pactuação** com ambulantes e com lojistas, solução que deve ser construída em passos graduais e sob a liderança do município.

O caso da área central de Belo Horizonte traz como maior lição aprendida a **abordagem conjunta de comércio ambulante, engenhos publicitários, segurança, iluminação, conservação de passeios e espaços públicos**. No caso, a prefeitura ofereceu melhorias e obteve, em contrapartida, adesão de lojistas para a retirada de engenhos publicitários. Da parte dos ambulantes, encontrou-se solução de concentração dos licenciados em **shoppings populares**, o que não é uma alternativa facilmente replicável. Em Belo Horizonte, a boa localização dos shoppings e forte ação de comunicação possibilitaram ampla adesão da cidade ao projeto, inclusive com aumento e diversificação do número de consumidores. Diante do retrocesso econômico do país, cabe verificar se a proposta dos shoppings vem se mantendo sustentável.

FASE II - PROPOSTA

UNIDADES DE ANÁLISE: SUBÁREAS E ÁREAS ESPECIAIS

- As unidades de análise foram delimitadas a partir do cruzamento dos dados e mapas do processo histórico de ocupação, mobilidade, hipsometria e dados de campo. O cruzamento desses dados levou à delimitação de dois tipos de unidades: **Subáreas e Áreas Especiais**.
- A delimitação de Subáreas e Áreas Especiais serve sobretudo à etapa de diagnóstico e análise e estarão refletidas na proposta normativa apenas sob a forma de diretrizes gerais.
- Os textos e principais mapeamentos referentes às Subáreas e às Áreas Especiais encontram-se no **Anexo I**



Subáreas

- Considerou-se **Subárea** uma unidade espacial dotada de relativa identidade e autonomia no contexto atual da cidade, levando em conta as funções que desempenha, as práticas cotidianas de seus moradores e usuários e as relações que mantem com as demais áreas. Para tanto, analisou-se:
 - o processo histórico de formação,
 - a inserção topográfica e a morfologia da ocupação,
 - a existência de elementos de polarização e articulação (equipamentos atratores, concentrações de uso do solo, nós do sistema de transporte)
 - a existência de barreiras (topográficas, viárias ou resultantes de grandes usos do solo)
 - os usos do solo predominantes e dinâmica verificada a partir da situação de ocupação dos imóveis e do seu estado de conservação.
 - as relações cotidianas e simbólicas com reflexo nas formas de apropriação do espaço
- As Subáreas identificadas são as seguintes

Subárea 1 – Campo Grande
Subárea 2 – Politeama
Subárea 3 – Mercês Rosário
Subárea 4 – Aflitos 2 de Julho
Subárea 5 – Lapa Piedade
Subárea 6 - Barris
Subárea 7 - Tororó
Subárea 8 – Jardim Baiano
Subárea 9 – Campo da Pólvora
Subárea 10 – Palma Mouraria
Subárea 11 – Baixa do Sapateiro
Subárea 12- Saúde
Subárea 13 - Nazaré
Subárea 14 – Sete Portas
Subárea 15 – Santo Antônio
Subárea 16 - Barbalho
Subárea 17 - Soledade
Subárea 18 – Liberdade

- Para todas as **Subáreas** foi desenvolvido texto descritivo, compreendendo Diagnóstico e Proposições, a saber

Diagnóstico:

descrição de limites e caracterização topográfica; a evolução da ocupação; características morfológicas; bens e conjuntos protegidos; equipamentos e usos referenciais da vida urbana; bens imateriais e práticas culturais; parcelamento, uso e ocupação do solo; bens tombados; espaços públicos; bens de destaque; o que prevê a LOUOS/2016.

Proposições

Diretriz geral; Bens a proteger pelo Tombamento; Uso do Solo; Áreas de Proteção do Patrimônio Cultural (SP/SR/SA e SG). Requalificação de espaços públicos; Requalificação de espaços ocupados por ambulantes; Requalificação de fontes

Áreas Especiais

- **Áreas Especiais** são aquelas cujas características impossibilitam o desenvolvimento de critérios e normas de preservação, seja por apresentarem limitações legais e urbanísticas, seja por questões sociais, ou ambas. Estas áreas demandam processos prévios de regularização fundiária ou de parcelamento, de forma a possibilitar a posterior formulação de normas e critérios. Cabe, no entanto, propor diretrizes gerais que previnam quanto aos impactos de sua ocupação e adensamento sobre as áreas de preservação no seu entorno.
- As Áreas Especiais resultam de uma ou mais das seguintes situações:
 - ZEIS: áreas classificadas como ZEIS pela LOUOS e inseridas na poligonal da APCP CA. As ZEIS são áreas passíveis de regularização fundiária orientada pelo interesse social, segundo critérios próprios definidos em lei;
 - Vilas: assentamentos com características de ZEIS, mas não classificados como tal pela LOUOS. Caracterizados por acessos estreitos e limitados, ocupando geralmente miolos de quadras; apresentam parcelamento informal, ocupação predominantemente residencial, quase sempre densa e consolidada;
 - Áreas remanescentes do sistema viário: áreas às margens de vias de fundo de vale de implantação mais recente, sob viadutos ou outras intervenções viárias, com características de glebas não parceladas ou parceladas informalmente,
 - Encostas: terrenos com grandes declividades, quase sempre superiores às áreas passíveis de ocupação conforme lei federal. Verificam-se encostas em situações diversas, tais como: áreas remanescentes da implantação de sistema viário; vazios no

entorno de monumentos ou de áreas de ocupação mais antiga; áreas junto à falha de Salvador, com destaque para a grande porção que se estende paralela ao espigão da Soledade, até a Liberdade.

- As Áreas Especiais são as seguintes:

Área Especial 1 – Vila Santo Antônio
Área Especial 2 – Vila São Romão
Área Especial 3 – 1º DT da Transalvador
Área Especial 4 – Encosta dos Barris
Área Especial 5 – Encosta do Tororó
Área Especial 6 – ZEIS do Tororó
Área Especial 7 - Castelo Branco Aquidabã
Área Especial 8 – ZEIS Alto da Esperança
Área Especial 9 – Macaúbas
Área Especial 10 – ZEIS Avenida Flora
Área Especial 11 – Vila Lourdes
Área Especial 12 – ZEIS Lapinha Liberdade
Área Especial 13 – Frontispício Soledade
Área Especial 14 – Vilas Saúde
Área Especial 15- Rua Cerqueira Daltro - Saúde
Área Especial 17- Vila Eulina
Área Especial 18 - Boulevard Seara

- As **Áreas Especiais** foram excluídas da pesquisa de campo, portanto não dispõem de informações análogas às das Subáreas.

PROPOSTA

DIRETRIZ GERAL POR AREA ESPECIAL

- São as seguintes as Áreas Especiais inseridas na APCP CA classificadas pela LOUOS /2016 como **ZEIS**:
 - Área Especial 6 – ZEIS do Tororó
 - Área Especial 8 – ZEIS Alto da Esperança
 - Área Especial 10 – ZEIS Avenida Flora
 - Área Especial 12 – ZEIS Lapinha Liberdade
- O processo de regularização fundiária das ZEIS seguirá as diretrizes da LOUOS, cabendo consulta aos órgãos de preservação quando da definição dos índices de ocupação, gabaritos e intervenções de infraestrutura.
- São as seguintes as Áreas Especiais inseridas na APCP CA consideradas **Vilas**:
 - Área Especial 1 – Vila Santo Antônio
 - Área Especial 2 – Vila São Romão
 - Área Especial 9 – Macaúbas
 - Área Especial 11 – Vila Lourdes
 - Área Especial 14 – Vilas Saúde
 - Área Especial 15- Rua Cerqueira Daltro - Saúde
 - Área Especial 16- Vila Eulina
- As vilas deverão ser objeto de estudo caso a caso pelo município, visando avaliar a pertinência de sua inclusão na categoria de ZEIS por meio de alterações futuras na LOUOS ou de outras medidas de regularização. Em qualquer hipótese, a definição dos índices de ocupação, gabaritos e intervenções de infraestrutura devem ser avaliadas pelos órgãos de preservação.
- A vila Cerqueira Daltro – Área Especial 15 - deverá ser objeto de projeto especial, com a cooperação da PMS, IPHAN e IPAC e de representações dos moradores, de forma a minimizar impactos sobre a Igreja de N S da Saúde, evitando maior adensamento e verticalização.
- São as seguintes as Áreas Especiais inseridas na APCP CA com perfil de **Áreas remanescentes do sistema viário**:

Área Especial 3 – 1º DT da Transalvador

Área Especial 7 - Castelo Branco Aquidabã

Área Especial 17- Boulevard Seara

- Estas Áreas Especiais devem ter seu parcelamento avaliado e regularizado pelo município. Índices de ocupação e gabaritos devem ser definidos em consulta com os órgãos de preservação.
- São as seguintes as Áreas Especiais inseridas na APCP CA classificadas como **Encostas**:
 - Área Especial 4 – Encosta dos Barris
 - Área Especial 5 – Encosta do Tororó
 - Área Especial 13 – Frontispício da Soledade
- A ocupação e o parcelamento das áreas de encostas devem obedecer ao previsto no Artigo 43 da LOUOS 2016. Estas áreas devem ser objeto de fiscalização rigorosa, tendo em vista seu acelerado processo de ocupação.
- A **Área Especial 13** deve ter prioridade absoluta no desenvolvimento de **projeto especial** envolvendo intervenções de infraestrutura, contenções e medidas de estancamento do adensamento e verticalização. Trata-se de um dos problemas mais urgentes da APCP CA, pelos riscos que apresenta às próprias moradias e à paisagem da encosta. Mais ainda, porque a não solução dessa ocupação praticamente inviabiliza a preservação do conjunto da Soledade, cujos casarões voltados para a Estrada da Liberdade estão sendo esvaziados e arruinados, em grande parte pela impossibilidade de reutilização, devido à ocupação dos seus fundos.

DIRETRIZ POR SUBAREA

Constam do Anexo I

CARACTERIZAÇÃO DE SETORES

SP- Setor de Preservação – Edifícios ou conjuntos de edifícios de destacado valor histórico e arquitetônico, cuja proteção deve atender a critérios rígidos de preservação, visando salvaguardar seus valores históricos, arquitetônicos, urbanísticos, paisagísticos e de ambiência. São, na sua maioria, compostos por bens de propriedade pública ou de uso público. Sem prejuízo das normas propostas por

esta normativa, sugere-se que os Setores de Preservação sejam objeto de tombamento pelos órgãos de preservação.

SR- Setor de Requalificação – áreas de grande relevância para o processo de formação do espaço da cidade, detentoras de quantidade significativa de imóveis de destaque ou de preservação, frequentemente situadas no entorno de monumentos tombados, para as quais deve-se buscar a valorização do patrimônio arquitetônico e urbanístico e a requalificação da ambiência. Para tanto, os critérios de intervenção devem possibilitar preservação das características essenciais de imóveis de destaque, a contextualização das intervenções com o conjunto e os engenhos publicitários devem submeter-se a regras específicas.

Considerando os valores desses setores, seu mal estado de conservação e a necessidade de mobilizar os proprietários para o processo de requalificação, recomenda-se o desenvolvimento de projetos específicos para cada SR, indicando as principais intervenções a serem introduzidas (tanto em imóveis quanto no espaço público); meios de execução, incentivos e alternativas de financiamento. O Plano Bairro é uma alternativa a discutir.

Ou seja, a efetiva requalificação desses setores requererá esforços adicionais do poder público, tais como projetos de recuperação de calçadas, mobiliário urbano, sinalização e paisagismo; projetos e ações de ordenamento de comércio ambulante; assistência técnica aos proprietários de imóveis e/ou aos profissionais para o desenvolvimento de projetos de requalificação e de engenhos publicitários; programas de incentivo fiscal.

SA- Setor de Análise de Ambiência – setores que não possuem, em si, qualidades ou valores patrimoniais a serem preservados, mas são ambiências urbanas relevantes para a APCP CA e para o entorno de bens e conjuntos tombados. Sendo assim, as intervenções nos imóveis requerem a preservação de aspectos urbanísticos, especialmente volumetria e implantação, além do controle sobre engenhos publicitários. A análise das intervenções deve ser feita pelos órgãos de patrimônio.

SG – Setor sujeito exclusivamente a limite de gabarito - áreas que não possuem, em si, valores patrimoniais a serem preservados, para as se prevê apenas limitação de gabaritos de altura, especificados para cada caso, ficando os demais critérios edifícios a critério da LOUOS. Nestas condições, dispensam a análise de órgãos de patrimônio.

PARAMETROS EDILICIOS GERAIS

- Foi feita análise da LOUOS para os parâmetros de **Gabaritos, Índice de Ocupação, Recuos, Remembramentos e Uso do Solo**. Onde há convergência de princípios e parâmetros, o texto normativo prevê reproduzir a LOUOS, de forma a minimizar a duplicidade de conceitos e comandos.
- Dentre os tipos de Setores, o SG - Setor de Gabarito - é aquele em que somente as alturas máximas das edificações estarão sujeitas à normativa, enquanto todas as demais seguirão a LOUOS.
- Nos demais setores há várias convergências, como indicado a seguir.

Gabaritos

- A LOUOS fixa gabaritos máximos para a grande maioria da área de estudo, excluindo somente a APR. Tais gabaritos foram detidamente analisados e referendados ou não pela proposta, resultando no **Mapa de Gabaritos xxxx –**
- Há divergência entre a LOUOS e a proposta, predominando reduções. No que se refere à variável Gabaritos, a principal contribuição da LOUOS é quanto ao cálculo da altura, conforme resumido no quadro a seguir

Gabarito de Altura Máxima – GAB

(Art. 85) Definição: diferença entre a cota de nível da cobertura do último pavimento e o nível do pavimento térreo, excluídas a platibanda, as casas de máquinas e os reservatórios superiores d'água.

§ 1º - térreo = pavimento situado até 1,50m acima da cota do meio-fio

§ 2º - terrenos em aclive - térreo poderá estar situado em nível superior, desde que não ultrapasse a cota média do perfil longitudinal do terreno, determinado por plano vertical no ponto médio do meio-fio, e que a cota do piso do hall de acesso não ultrapasse 1,50m a partir desse ponto.

§ 3º - terrenos em declive - térreo = situado até 1,50m acima da cota do meio-fio, medido no ponto de acesso, denominando-se os pavimentos situados abaixo deste como subsolos.

§ 4º - terrenos com frente para mais de um logradouro - térreo = situado até 1,50m em relação à cota do meio-fio do logradouro de cota mais elevada.

§ 5º - terrenos em desnível entre os pontos extremos da testada - térreo = situado até 1,50m em relação ao meio-fio do logradouro público, medido no ponto médio da testada.

Índice de Ocupação Máxima

Os Índices de Ocupação máxima previstos pela LOUOS são variáveis conforme as dimensões dos lotes e refletem as tipologias predominantes na área, devendo ser integralmente incorporados pela proposta normativa.

IO = Índice De Ocupação Máxima, por Zona da LOUOS

ZONA DE USO	Indicação aproximada dos locais de incidência ver localização exata na descrição das Subáreas	IO = Índice de Ocupação Máxima conforme Área do Lote
ZPR 3	Aflitos, Barris, Tororó, Jardim Baiano, Saúde, Nazaré, Barbalho, Soledade, Santo Antônio	inferior a 64m ² = 0,90 de 64,1m ² a 125m ² = 0,70 de 125,1m ² a 250m ² = 0,60 superior a 250m ² = 0,50
ZCMe - CA	Centro, Dois de Julho, Piedade, Mouraria, JJ Seabra	0,60
ZCLMu	Estrada da Liberdade	0,70

Recuos

Os Recuos Frontal, Lateral e de Fundos previstos pela LOUOS são variáveis conforme as dimensões dos lotes, refletem as dimensões de lotes predominantes na APCP CA e assimilam como referências tipologias dominantes nas quadras. Devem ser a base da proposta normativa com as seguintes exceções:

- Obrigatoriedade de manutenção de alinhamento frontal e de eliminação de recuos laterais em ruas específicas, localizadas em Setores SP, SR e SA, quando for relevante a preservação de perspectivas geradas pela justaposição das fachadas;
- Obrigatoriedade de utilização de recuos frontais e laterais em ruas específicas, localizadas em Setores SP, SR e SA, quando a preservação de tais implantações for relevante, como é o caso de Ladeira da Independência, Ladeira dos Aflitos, laterais da Praça do Campo Grande, lateral da Praça Almeida Couto em Nazaré, entre outros
- Outras justificativas de obrigatoriedade de recuos em razão de proximidades de monumentos, preservação de visadas ou outros

Recuos Frontal e Laterais Mínimos, por Zonas da LOUOS

ZONA DE USO	Indicação aproximada dos locais de incidência ver localização exata na descrição das Subáreas	Recuos Mínimos (em metros)		
		Frete	Lateral	Fundo
ZPR 3	Aflitos, Barris, Tororó, Jardim Baiano, Saúde, Nazaré, Barbalho, Soledade, Santo Antônio	4,00	1,50	2,50
ZCMe - CA	Centro, Dois de Julho, Piedade. Lapa, Mouraria, JJ Seabra	4,00	1,50	2,50
ZCLMu	Estrada da Liberdade	4,00	1,50	2,50

Isenções, Reduções e Progressão de Recuo Frontal

Isenção

(Art 88 I) terrenos lindeiros às Vias Locais (VL) e de Transporte Não Motorizado ou de Pedestre (VP), contidos em **quadras nas quais em pelo menos 50% da testada existam edificações sem recuo frontal**

(Art 88 II) - terrenos situados nos seguintes logradouros públicos:

- Av. Sete de Setembro (trecho entre a Praça Castro Alves e a Rua Forte de São Pedro);
- Rua Carlos Gomes;
- Avenida Joana Angélica
- Rua Dr. J. J. Seabra;

(Art 88 III) - os terrenos localizados nas zonas de uso ZCMe e ZCLMu lindeiros a vias em que a **calçada apresente no mínimo 5m de largura**

Redução

(Art xxx) **reduzido para o mínimo de 2,00m**, quando o terreno tiver profundidade inferior a 12,00m.

Progressão

(Art. 87.) **progressivo para edificação com mais de 12m de altura**, conforme a seguinte fórmula:

$$RFP = RFZ + 0,4 \times [(H - 12,00) / 3,00], \text{ onde:}$$

RFZ = recuo frontal zonal;

RFP = recuo frontal progressivo;

H = altura da edificação adotada no projeto, definida em metros.

Para terrenos com frentes para duas ou mais vias, a progressividade será exigida em relação a uma das testadas, independentemente dos acessos, devendo ser atendido nas demais o recuo mínimo estabelecido para a zona ou via.

Isenções, Reduções e Progressão De Recuos Laterais

Isenções E Reduções

(Art 90) edificação com até 12m de altura e testada igual ou inferior a 12m = RL = 0

(Art 90) edificação com até 12m de altura e testada entre 12m e 15m – RL em apenas 1 lateral

(Art 90) edificação com até 12m de altura e testada maior que 15m – RL em apenas 1 lateral, desde que somado

Progressão

(Art 90 II)- para **edificação com mais de 12m** de altura, conforme a seguinte fórmula:

$$RLP = 1,5 + 0,2 \times [(H - 12,00) / 3,00], \text{ onde:}$$

RLP = recuo lateral progressivo;

H = altura da edificação adotada no projeto, definida em metros.

- o a soma dos recuos laterais progressivos pode ser, no mínimo, 30% da testada do terreno.
- o edificação com altura superior a 12m pode ser encostada em uma das divisas, desde que o recuo progressivo seja dobrado na outra lateral.

Galerias

A LOUOS prevê a obrigatoriedade de Galerias nas avenidas citadas a seguir, naturalmente que aplicadas a novas construções

(Art 88) Na **Av. Sete de Setembro (entre Praça Castro Alves e Rua Forte de São Pedro); e na Rua Carlos Gomes** deverá ser implantada **GALERIA DE USO PÚBLICO NO PAVIMENTO TÉRREO**, ao longo da fachada lindeira ao logradouro, com **profundidade mínima de 4m (quatro metros) e altura mínima de 5,50m** (cinco metros e cinquenta centímetros).

Sob o ponto de vista urbanístico, o dispositivo é controverso por gerar recuos enclausurados entre edificações preexistentes, sem a continuidade desejada e gerando cercamento por grades para evitar moradias noturnas. O dispositivo deve ser flexibilizado e avaliado caso a caso, em especial nos Setores de Requalificação.

Remembramentos

A principal diretriz da LOUOS diz que:

(Art. 69) admitido remembramento de lotes localizados em zonas de uso diferentes, procedendo ao enquadramento do lote resultante na zona de uso que contiver sua maior porção.

Do ponto de vista da proposta normativa, não se identificaram restrições ao remembramento, desde que condicionados ao seguinte

- Adoção de dispositivo análogo ao Art 69, quando tratar-se de Setores diferentes
- Exigência de soluções de fachadas que permitam a manutenção da leitura do parcelamento em Setores SP e SR, sempre que os ritmos de fachadas e proporções altura/largura ainda se mantiverem perceptíveis na atual ocupação,
- No caso de remembramentos de fundo com fundo, manter alturas definidas para cada face e não avançar mais que 50% da profundidade resultante (ex Av Sete / Carlos Gomes)

Uso do Solo

São as seguintes as ZONAS de uso previstas na LOUOS e encontradas na APCP CA

Das Zonas Predominantemente Residenciais – ZPR

Art. 18. As Zonas Predominantemente Residenciais - ZPR são porções do território destinadas prioritariamente ao uso residencial, admitindo-se outros usos, desde que conciliáveis com os usos residenciais, sendo subdivididas em:

(...)

III - **ZPR – 3**, de alta densidade construtiva e demográfica.

Das Zonas Centralidade Metropolitana – ZCMe

(Art. 23). As ZCMe [tem] **características multifuncionais**, para as quais convergem e se articulam os principais fluxos de integração dos demais municípios da Região Metropolitana de Salvador e de outros Estados com o Município de Salvador, classificando-se em:

(...)

III - **ZCMe-CA** – Centro Antigo.

Das Zonas Centralidade Linear Municipal - ZCLMu

(Art 27) As ZCLMu são lindeiras às vias estruturais, fazem a conexão entre bairros, ou nas imediações dos corredores de transporte, propícias às atividades comerciais diversificadas, de prestação de serviços diversificados, de saúde, de educação, dentre outros, voltados ao atendimento municipal e dos bairros por onde a via passa, admitindo inclusive o uso residencial, classificadas em uma única categoria, em diferentes vias que atravessam bairros da cidade:

(...)

III - Estrada da Liberdade

(...)

O Quadro a seguir mostra as Categorias e Sub Categorias de Usos permitidas em cada Zona existente na APCP CA

Categorias e Sub Categorias de Usos permitidas por Zona

CATEGORIA DE USO	SUB CATEGORIA	SIGLA	ZPR 3	ZCMe-CA	ZCLMu
RESIDENCIAL	R1		S	S	S
	R2	R2-01	S	S	S
		R2-02	S	S	S
	R3	R3-01	S	S	S
		R3-02	S	S	S
		R3-03	S	N	S
	EHIS		S	S	S
	EHMP		S	S	S
NÃO RESIDENCIAL	nR1	nR1-01	S	S	S
		nR1-02	S	S	S
		nR1-03	S	S	S
		nR1-04	S	S	S
		nR1-05	S	S	S
		nR1-06	S	S	S
		nR1-07	S	S	S
		nR1-08	S	S	S
		nR1-09	S	S	S
		nR1-10	S	S	S
		nR1-12	S	S	S
		nR1-13	S	S	S
	nR2	nR2-01	S	S	S
		nR2-02	S	S	S
		nR2-03	S	S	S
		nR2-04	S	S	S
		nR2-05	S	S	S
		nR2-06	S	S	S
		nR2-07	S	S	S
		nR2-08	S	S	S
		nR2-09	S	N	S
		nR2-10	S	S	S
		nR2-11	S	S	S
		nR2-12	S	S	S
	ID1-1	ID1-02	S	S	S
		ID1-11	S	S	S
		ID1-12	S	S	S
		ID1-14	S	S	S
		ID1-16	S	S	S

Descrição das CATEGORIAS DE USO e SUBCATEGORIAS

Categoria de Uso RESIDENCIAL e suas Subcategorias

(Art. 121) a categoria RESIDENCIAL divide-se nas seguintes subcategorias:

R1: 1 (uma) unidade habitacional por terreno;

R2: conjunto de **duas ou mais unidades** habitacionais por terreno, **agrupadas horizontalmente** e com entrada independente, sendo subdividido em:

R2-01: casas geminadas, casas isoladas ou casas escalonadas, com frente e acesso independente a cada unidade habitacional por via oficial de circulação;

R2-02: condomínio de casas geminadas, casas isoladas, casas escalonadas ou casas sobrepostas com acesso independente a cada unidade habitacional por via particular de veículos ou de pedestre, interna ao conjunto

R3: conjunto de **duas ou mais unidades** habitacionais, **agrupadas verticalmente** em edifícios de apartamentos ou conjuntos residenciais verticais com áreas comuns, em condomínio:

R3-01: edifício de apartamentos;

R3-02: grupo de edifícios de apartamentos c/ áreas comuns, com até 400 unidades

R3-03: grupo de edifícios de apartamentos c/ áreas comuns, com mais de 400 unidades.

Vedado na ZCMe

Categoria de Uso não Residencial e suas Subcategorias

(Art. 125). dividindo-se em:

nRa: uso **não residencial ambientalmente compatível** com o equilíbrio ecológico, englobando atividades comerciais, de serviços, institucionais e produtivas, compatíveis com a proteção, preservação e/ou recuperação ambiental;

- nR1: uso não residencial compatível com a vizinhança residencial;
- nR2: uso não residencial tolerável pela vizinhança residencial;
- ID1: uso industrial não incômodo, compatível com a vizinhança residencial;

(Art. 126). Listagem de grupos de usos **permitidos na Subcategoria nRa**

- nRa-01: pesquisa e educação ambiental;
- nRa-02: manejo sustentável;
- nRa-03: ecoturismo e lazer;
- nRa-04: captação de água mineral/potável de mesa;
- nRa-05: reuniões ou eventos ambientalmente compatíveis.

(Art. 127). Listagem de grupos de usos permitidos nas **Subcategorias nR1, nR2 e nR3:**

Grupo 01: comércio de abastecimento;

Grupo 02: serviços de alimentação;

Grupo 03: comércio diversificado;

Grupo 04: comércio especializado;

Grupo 05: serviços de saúde;

Grupo 06: serviços de educação e assistência social;
Grupo 07: serviços de diversão, de cultura, de reunião e de afluência de público;
Grupo 08: serviços de armazenamento, distribuição e locação;
Grupo 09: serviços de confecção, de manutenção e reparação; **vedado na ZCMe**
Grupo 10: associações, fundações e organizações;
Grupo 11: serviços de administração e utilidade pública;
Grupo 12: serviços profissionais e pessoais;
Grupo 13: serviços de hospedagem;
Grupo 14: usos especiais.

As normas de preservação de áreas urbanas apresentam, de forma geral, poucos dispositivos relativos ao USO DO SOLO, por ser este um tema pertinente à legislação urbanística, de atribuição eminentemente municipal.

Ocorre que o uso do solo apresenta interfaces com a preservação sobretudo em aspectos relacionados à segurança contra incêndios, à segurança quanto a estabilidade de sistemas construtivos (atividades geradoras de tráfego pesado) e até quando provoca concentração ou excessiva especialização de setores urbanos, gerando a expulsão da moradia e do comércio e serviços locais, alterando ambiências e o caráter dos lugares.

Além da listagem de usos permitidos, a LOUOS 2016 tem previsão de mecanismos de avaliação de impacto de vizinhança, o EGIV, cuja aplicação pode contornar os principais riscos. A lista de usos permitidos por zona foi analisada e considerada compatível com a área em estudo.

Cabe registrar que durante longo período a instalação de atividades foi submetida à análise do ETELF, correspondendo a grande número de processos, um dos aspectos mais demandantes das equipes. Cabe uma avaliação desses procedimentos com os antigos participantes, antes da finalização da proposta normativa.

PARAMETROS EDILÍCIOS ESPECÍFICOS

BENS TOMBADOS ISOLADAMENTE

- As intervenções em bens tombados isoladamente não serão objeto de regulamentação, sendo as diretrizes, critérios e condicionantes estabelecidas pelos órgãos de preservação responsáveis pelo tombamento.

RUINAS

- As intervenções em edificações em ruínas contendo remanescentes de interesse de preservação não serão objeto de regulamentação, uma vez que dependerão de projetos específicos em função da existência de documentação e pesquisas que permitam uma abordagem coerente, seja do tipo de “reconstrução” ou de “reconstituição”
- Não sendo nessas condições, deverão ser tratadas como “obra nova” passível de serem incorporados os remanescentes da construção pré-existente.

IMÓVEIS DE DESTAQUE

São aqueles que guardam níveis de integridade tipológica e de inserção morfológica no tecido urbano determinantes para configuração da identidade do lugar e compreensão do seu processo histórico de formação.

- Estão identificados por numeração e planilha referentes a cada Subárea
- Serão identificados pelos setores de análise de projetos no ato da solicitação de *Informações Básicas* (ver nome do instrumento utilizado pela SEDUR)
- Como pré-condição para apresentação de projetos de intervenção, assim como de pedidos de autorização para engenhos publicitários, todo imóvel considerado como de Destaque deve ser objeto de Inventário, completo ou de fachadas, cujos parâmetros mínimos serão informados em formulário próprio
- Todo imóvel considerado como de Destaque receberá orientação técnica para elaboração de Inventário e de Projetos de Intervenção, por meio do fornecimento de Cadernos Técnicos.
- A PMS envidará esforços visando à elaboração de inventários para edificações de Destaque por meio de cooperação técnica com instituições de ensino e entidades profissionais, com prioridade para imóveis cujos proprietários demonstrem insuficiência financeira para contratar os serviços no mercado profissional

- A PMS constituirá unidade de Assistência Técnica à elaboração de inventários e projetos de imóveis de Destaque, capaz de prover vistorias, reuniões presenciais com o proprietário e com o autor do projeto, apoio ao inventário e à identificação de soluções projetuais.
- A PMS facilitará o acesso a seus arquivos históricos e arquivos de projetos para subsidiar o desenvolvimento de inventários e de projetos de intervenção em imóveis de Destaque
- Considerando que a identificação de Destaques foi realizada unicamente a partir de visualização de fachadas, por vezes prejudicada pela interferência de engenhos publicitários e outras obstruções, o proprietário pode requerer a inclusão de seu imóvel nessa categoria, visando ter acesso aos recursos disponibilizados para os imóveis de destaque.
- A PMS facilitará o acesso de imóveis de Destaque aos seguintes incentivos
x. y z
- Os imóveis de destaque têm como prioridade a preservação de suas características tipológicas, sua requalificação e valorização e não são passíveis de demolição e substituição, exceto quando for tecnicamente demonstrada a inviabilidade da preservação.
- Os pedidos de demolição e substituição de imóveis de destaque serão objeto de análise e parecer de *Grupo Técnico* (formado pela PMS, IPHAN e IPAC)
- Recursos à decisão do Grupo Técnico deverão ser dirigidos a autoridade superior e serão decididos conforme procedimentos x y z (VER ANALOGIA COM PORTARIA 420 IPHAN)

Sobre intervenções em imóveis de Destaque

1- Quando inseridos em Setores de Preservação - SP

- Serão submetidos a análise individual, orientada pelas diretrizes do § 2º do Art. 5º e o inciso IV do Art. 6º da Portaria IPHAN 420/10, com vistas à preservação de todas as características arquitetônicas da edificação, externas e internas. (REPRODUZIR TEXTO E NÃO CITAR PORTARIA)

2 - Quando inseridos nos demais Setores

- Alterações que impliquem em acréscimos nos Índices de Ocupação, em recuos frontal, laterais ou de fundos estão sujeitas aos Parâmetros Gerais

- Terão como prioridade a preservação das características externas da edificação, a saber.

Implantação e Volumes

- a implantação deve reservar as características tipológicas da solução original no que se refere a recuos e afastamentos;
- no caso de edifícios isolados no meio do lote, deverão ser mantidas as soluções de acessos e de áreas livres e ajardinadas, quando houver
- não poderão ser erguidas (devendo ser suprimidas na oportunidade de intervenções) vedações que impeçam a relação visual com os logradouros, devendo ser conservadas as vedações originais, ou, na sua ausência, introduzidas novas com a mesma lógica compositiva.
- ampliações horizontais deverão destacar-se do edifício principal, com mínima interferência na edificação matriz;
- ampliações verticais estão sujeitas ao Gabarito Máximo previsto em cada caso e devem, ainda, preservar a percepção e compreensão dos atributos da edificação pré-existente, utilizando-se de pavimentos recuados ou outra solução e permita a leitura da edificação original
- poderão ser suprimidos elementos construídos pontuais que não decorrem da composição original

Fachadas

- devem ser mantidos os elementos compositivos das fachadas com base no modelo construtivo e/ou estilístico original e considerando as adaptações e transformações ocorridas
- é admitida abertura pontual de novos vãos visando exigências de ventilação, acessibilidade e segurança, observada a lógica compositiva do edifício e localizados nas faces menos expostas da edificação
- a abertura de vãos para garagem será permitida somente quando a intervenção não representar comprometimento relevante sobre a composição da fachada, sem danos ou supressão de elementos integrados, acabamentos, balcões entre outros
- é permitida a reversão de ações que desvirtuaram a configuração original, inclusive aquelas que ocorreram no pavimento térreo para instalação de atividades de comércio e serviços;
- as cores dos elementos das fachadas - fundos, lambris, molduras, frisos, ornatos e esquadrias, grades e gradis - deverão ser tratadas como uma unidade coerente, evitando-se a segmentação visual de partes de edificações por meio da distinção de cores e revestimentos.

- a prospecção das camadas de cores pré-existentes é desejável e combinações estabelecidas em paleta cromática serão fornecidas pela *Assistência Técnica*
- as esquadrias manterão a configuração do modelo construtivo e/ou estilístico original e considerando as adaptações e transformações ocorridas no seu período de existência
- os elementos integrados - pinturas murais, afrescos, vitrais, ornatos, forros, azulejaria, mosaicos, marcenarias, ferragens e esculturas, entre outros - serão mantidos, preservando-se sua integridade construtiva

Coberturas

- será mantida a configuração das coberturas (geometria e dimensões) com base no modelo construtivo e/ou estilístico original, considerando as adaptações e transformações ocorridas
- serão admitidas novas configurações, adotando-se, como regra geral, a adoção de diagramas padrão dos imóveis de tipologia semelhante
- será exigido revestimento das coberturas em telha cerâmica em tipologias que utilizem originalmente essa solução e cujos telhados não estejam contidos por platibandas

Elementos externos

- Equipamentos de ventilação e de ar condicionado, fiações e tubulações não poderão ser fixados nas fachadas, devendo ser localizados nos fundos do lote ou na cobertura.
- Antenas, chaminés de ventilação, equipamentos de ar condicionado e outros devem ser implantados no último terço da profundidade da edificação, com recursos que permitam minimizar o impacto e ocultar fiação e tubulação, estando limitados, em qualquer circunstância, à altura máxima de qualquer outro elemento do edifício (cobertura, platibanda ou outro).
- Para equipamentos de leitura de energia, deverão ser adotadas tecnologias que minimizem a intervenção em fachadas e que provoquem danos a elementos integrados como cornijas, frisos, azulejos e cantarias.

DEMAIS EDIFICAÇÕES

Quando inseridas em Setores de Preservação

Quando inseridas em Setores de Requalificação

Independente da viabilização dos projetos por SR, são diretrizes para as edificações

- Adotar gabarito e regras específicas do setor quanto à afastamentos, previstas pela Normativa para casa Setor SR
- Orientar a contextualização das novas intervenções – regular alturas com vizinhos laterais, limitar cores e revestimentos conflitantes; ritmos e posição de aberturas conforme tendência predominante na face de quadra

Quando inseridas em Setores de Ambiência

- Adotar gabarito e regras específicas do setor quanto à afastamentos, previstas pela Normativa para cada Setor SA
- Orientar a contextualização das novas intervenções – regular alturas com vizinhos laterais, limitar cores e revestimentos conflitantes; adotar regra própria para engenhos publicitários

Quando inseridas em Setores de Gabarito

- Adotar gabarito previsto pela Normativa para casa Setor SG
- Demais requisitos conforme LOUOS; engenhos publicitários conforme norma vigente

ENGENHOS PUBLICITARIOS

- Retirar extrato da proposta já elaborada

ASSISTENCIA TECNICA

- Detalhar alternativas; estimar composição de equipes

INCENTIVOS PREVISTOS NAS NORMAS VIGENTES

LOUOS 2016

Art. 109. Nas ampliações e/ou reformas e/ou reconstruções de edificações na **Área de Proteção Rigorosa - APR** (...), caso o coeficiente básico seja ultrapassado, haverá isenção de cobrança de potencial construtivo adicional, como incentivo à revitalização da área, através da recuperação de imóveis tombados ou não, desde que de acordo com as diretrizes de programas de requalificação urbanística do Centro Antigo.

Art. 110. Na zona de uso ZCMe-CA, na **realização de retrofit** em imóveis tombados, nos **casos em que não seja atingido o CAM**, a diferença entre o potencial construtivo equivalente ao CAM e o potencial construtivo do empreendimento **poderá ser transferida por seus proprietários para outros imóveis contidos na própria ZCMe-CA** ou para terrenos integrantes das zonas de uso ZCMe-1/02 e ZCMe-2, **mantido o domínio do particular sobre o imóvel cedente**, de acordo com as seguintes exigências:

- o potencial construtivo do imóvel cedente corresponderá ao produto da área o terreno pelo CAM da zona de uso ZCMe-CA, igual a 4 (quatro);
- a transferência atenderá ao critério de proporcionalidade entre os valores imobiliários do terreno cedente e do terreno receptor do potencial construtivo, estabelecidos com base no VUP e no CAB dos respectivos imóveis;
- o potencial construtivo transferível poderá ser negociado, no todo ou em parte, para um ou mais terrenos;
- o potencial construtivo transferido fica vinculado ao imóvel receptor, não sendo admitida nova transferência;

- o monitoramento e o controle das transferências ...

O potencial construtivo passível de ser transferido corresponde a um valor de área construída computável a ser transferida ao imóvel receptor, calculada pela seguinte fórmula:

$$ACCr = (VUPc / VUPr) \times (CABr / CABc) \times [(Atc \times 4) - ACCh], \text{ onde:}$$

ACCr = área construída computável equivalente a ser recebida;
VUPc = valor unitário padrão do terreno cedente;
VUPr = valor unitário padrão do terreno receptor;
CABr = coeficiente de aproveitamento básico do terreno receptor;
CABc = coeficiente de aproveitamento básico do terreno cedente;
Atc = área do terreno cedente;
ACCh = área construída computável já existente no terreno cedente, a ser descontada de seu potencial construtivo.

Art. 155. Na ZPR-3, como incentivo ao uso misto composto de residencial – R e não residencial – nR, a área construída destinada ao uso nR não será computada no cálculo do coeficiente de aproveitamento até o limite de 20% (vinte por cento) do total da área construída, respeitado o coeficiente de aproveitamento máximo.

LEI Nº 9.215/2017 E DECRETO Nº 28.775/2017

PROGRAMA REVITALIZAR

Proprietários de imóveis localizados nas APCP do Centro Antigo e no Conjunto Urbano e Arquitetônico da Cidade Baixa podem **solicitar isenções fiscais à Prefeitura para concluir os reparos em residências e estabelecimentos comerciais dessas regiões.**

Incentivos concedidos

- Isenção do Imposto de Transmissão Inter-Vivos (ITIV) relativa à aquisição de imóvel para restaurar, recuperar ou reformar dentro do perímetro das poligonais citadas.
- Remissão ou redução de IPTU para imóveis que passarem por reformas, recuperação ou restauro
- Adiantamento ou isenção das taxas de licenciamento para obras de edificação, restauração, recuperação, reforma e conservação
- Isenção de Imposto Sobre Serviços (ISS), sobre projetos de engenharia, instalações e construção civil das obras de edificação, restauração, recuperação, reforma e conservação destes imóveis.
- Redução de ISS em 2% para atividades dos setores criativos como arquitetura, urbanismo e paisagismo, decoração, design, artes visuais e artesanato, audiovisual e mídias interativas, serviços na área de tecnologia, e outros que se instalarem em um desses imóveis sem ocupação, ou imóveis degradados que forem contemplados pelo programa

Procedimentos

- Inscrições por meio de formulário eletrônico disponibilizado pela SEDUR

- A Prefeitura avaliará a localização e as condições físicas do imóvel, suas condições de habitabilidade, estado geral de conservação e nível de ocupação do local

PROGRAMA DE REQUALIFICAÇÃO DO ESPAÇO URBANO

- Consolidar todas as indicações apontadas no corpo dos textos das Subáreas quanto a Espaços públicos, áreas de encostas e fontes

FLUXOS E ROTINAS

- Item somente pode ser finalizado por meio de discussão com três instâncias.
- Desenvolver estrutura para discussão

FUNDAMENTO LEGAL PARA EDIÇÃO DE PORTARIA MUNICIPAL COM NORMAS ESPECIAIS PARA APCP CA

LOUOS 2016

DAS ÁREAS ESPECIAIS

Art. 34. As Áreas Especiais compreendem setores para os quais são estabelecidas ordenações especiais de uso e ocupação do solo, que se sobrepõem e prevalecem em relação às das zonas, e que deverão ser observadas em qualquer tipo de empreendimento e/ou atividade.

Art. 35. As Áreas Especiais são as seguintes:

(...)

áreas e/ou imóveis que são ou venham a ser tombados ou protegidos por legislação de preservação e tombamento municipal, estadual ou federal, dentre os quais os integrantes do acervo arquitetônico tombado pelos órgãos de preservação e tombamento: pelo IPHAN – Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional, na esfera federal; pelo IPAC – Instituto do Patrimônio Artístico e Cultural, na esfera estadual; e pela FGM – Fundação Gregório de Mattos, na esfera municipal

Art. 37. Os empreendimentos e atividades localizados em áreas ou imóveis sujeitos à legislação específica de preservação e tombamento, dentre os quais os integrantes do acervo arquitetônico tombado pelo IPHAN e/ou pelo IPAC e/ou pela FGM, estão isentos do cumprimento das exigências desta Lei naquilo em que essas exigências forem contrárias às determinações dos referidos órgãos, e só poderão ser licenciados após aprovação prévia dos órgãos competentes de preservação e tombamento, obedecidas ainda as disposições da **Lei n 3.289, de 1983**, e demais leis de tombamento em nível municipal, estadual e federal.

§ 1º As normas gerais para elaboração e apresentação desses projetos serão fornecidas por

cada órgão, de acordo com a sua competência.

§ 2º Para facilitar o conhecimento público, o Executivo, através do seu órgão competente, divulgará a relação dos bens tombados pelo IPHAN, pelo IPAC e pela FGM.

Art. 38. Nos imóveis tombados individualmente ou localizados nos conjuntos arquitetônicos tombados, os recuos, gabaritos de altura, ocupação, volumetria, agenciamento de fachadas e tratamento de telhados estarão condicionados às exigências dos órgãos competentes de preservação e tombamento, obedecendo, também, às normas específicas estabelecidas nesta Lei, no que couber.

Parágrafo único. Nas ampliações, e/ou reformas, e/ou reconstruções de edificações nos imóveis referidos no *caput* deste artigo, o coeficiente de aproveitamento será resultante da volumetria permitida pelo órgão competente de preservação e tombamento.

Art. 39. Nas áreas de entorno de imóveis ou conjuntos arquitetônicos tombados, até um raio de 200m (duzentos metros), os gabaritos, volumetria e agenciamento de fachadas serão os estabelecidos pelos órgãos competentes de preservação e tombamento, obedecidas as demais exigências específicas desta Lei.