

CTL-192  
ex.1  
1785

# Concurso Público Nacional de Idéias para Urbanização do Parque do Aeroclub Salvador Bahia



Promoção

**CPM**

Fundação do Centro do Planejamento Municipal

**PMS**

Prefeitura Municipal do Salvador

Organização

**IAB/Ba**

Instituto de Arquitetos do Brasil

Informações

Em todos os Departamentos do **IAB**

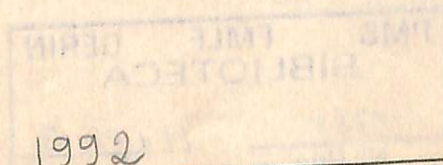
Informações: IAB/Ba · Ladeira da Praça 9/17 Centro · CEP 40020-320 Salvador Bahia · Tels. (071) 321-4341/2808 · FAX (071) 247-3511 FAUFBA



## BASES DO CONCURSO

OS DOCUMENTOS ABAIXO DEFINEM E REGEM O PRESENTE CONCURSO E SÃO PARTES INTEGRANTES DO CONJUNTO DE INFORMAÇÕES PARA ELABORAÇÃO DAS PROPOSTAS CONCORRENTES, SENDO CHAMADOS TAMBÉM DE "BASES DO CONCURSO"

- I - EDITAL DO CONCURSO/CONVOCATÓRIA (folheto)
- II - REGULAMENTO DO CONCURSO
- III - PROGRAMA/TERMO DE REFERÊNCIA
- IV - ANEXOS DE INFORMAÇÕES TÉCNICAS



CONCURSO PARQUE  
 AEROCUBE  
 AL OTRA  
 PARA CONSULTA NO  
 1 A B

CTL-192

|            |          |       |
|------------|----------|-------|
| PMS        | FMLF     | GERIN |
| BIBLIOTECA |          |       |
| 1785       | 17/05/93 |       |
| Nº Reg.    | Data     |       |

## II - REGULAMENTO

- 01 - CONSIDERAÇÕES GERAIS
- 02 - DA ENTIDADE PROMOTORA
- 03 - DA ENTIDADE ORGANIZADORA
- 04 - CALENDÁRIO
- 05 - DA PARTICIPAÇÃO E HABILITAÇÃO
- 06 - DAS INSCRIÇÕES
- 07 - DAS CONDIÇÕES DE PARTICIPAÇÃO
- 08 - DAS CONDIÇÕES GERAIS
- 09 - DA FORMA DE APRESENTAÇÃO
- 10 - DA ENTREGA DAS PROPOSTAS
- 11 - DA COMISSÃO JULGADORA
- 12 - DA PREMIAÇÃO E DA CONTRATAÇÃO
- 13 - DO ARQUITETO COORDENADOR
- 14 - DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

CONCURSO PÚBLICO NACIONAL DE IDÉIAS PARA URBANIZAÇÃO DO PARQUE DO AERoclube  
SALVADOR - BAHIA

01 - CONSIDERAÇÕES GERAIS

01.1 - O presente Regulamento fixa normas para a realização do CONCURSO PÚBLICO NACIONAL DE IDÉIAS para a urbanização da área do PARQUE DO AERoclube-SALVADOR/BAHIA.

01.2 - O objetivo deste concurso é a escolha do profissional ou equipe multidisciplinar coordenada por profissional arquiteto habilitado a ser contratado pelo Promotor para a elaboração do Plano Urbanístico do Parque do Aeroclube, a partir da melhor idéia classificada em primeiro lugar pela Comissão Julgadora, através da seleção entre todas as propostas concorrentes, de acordo com as condições estabelecidas no Edital e nas normas fixadas neste regulamento;

01.3 - A proposta deverá apresentar os indicadores econômicos e financeiros e estudos de gestão do Parque, que levaram o proponente a considerar viável a idéia proposta incluindo o necessário estudo de mercado que deverá respaldar os dados referentes às expectativas de retorno;

01.4 - A seleção será efetuada pela Comissão Julgadora, que indicará o primeiro lugar a ser declarado vencedor e terá assegurado, nesta condição, o direito à assinatura do Contrato com o Centro do Planejamento Municipal-CPM, para elaboração do Projeto Executivo mencionado no item 01.2, fato que se deverá dar até 30(trinta) dias a contar da data da publicação da homologação dos resultados.

02 - DA ENTIDADE PROMOTORA

02.1 - O Promotor do concurso é a Prefeitura Municipal de Salvador, através do Centro do Planejamento Municipal - CPM;

02.2 - As obrigações e responsabilidades do Promotor, assim como suas prerrogativas, condições e contrapartidas, estão estabelecidas no Convênio celebrado em 06 de maio de 1992 entre o Município do Salvador e o IAB-BA.

03 - DA ENTIDADE ORGANIZADORA

03.1 - A entidade organizadora é o Instituto de Arquitetos do Brasil - Departamento da Bahia - IAB-BA, nos termos estabelecidos no convênio firmado com a Prefeitura Municipal do Salvador;

03.2 - A coordenação da organização do concurso é encargo do Arquiteto Coordenador, Itamar Costa Kalil, portador da Carteira nº 4.341/D, CREA/BA;

04 - CALENDÁRIO

|                |                                                                                                      |
|----------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 22 de julho    | - Lançamento oficial do Concurso                                                                     |
| 22 de julho    | - Abertura das inscrições                                                                            |
| 21 de agosto   | - Encerramento das inscrições                                                                        |
| 10 de setembro | - Limite de recebimento de consultas                                                                 |
| 21 de setembro | - Respostas às consultas                                                                             |
| 21 de outubro  | - Prazo final para remessa (postagem) das propostas concorrentes                                     |
| 28 de outubro  | - Prazo final para chegada e recebimento das propostas, desde que postados até 21 de outubro de 1992 |
| 28 de outubro  | - Início dos trabalhos da Comissão Julgadora                                                         |
| 03 de novembro | - Previsão de encerramento dos trabalhos da Comissão Julgadora                                       |

CONCURSO PÚBLICO NACIONAL DE IDÉIAS PARA URBANIZAÇÃO DO PARQUE DO AERoclUBE  
SALVADOR - BAHIA

---

- 03 de novembro - Previsão de Ato Público de identificação das propostas e divulgação dos resultados  
06 de novembro - Previsão de Ato Público de homologação dos vencedores.

05 - DA PARTICIPAÇÃO E HABILITAÇÃO

05.1 - Estão credenciados à participação no concurso todos os profissionais diplomados de nível superior, registrados no sistema CREA, residentes e domiciliados no país, em pleno gozo de seus direitos profissionais e que tenham em sua habilitação as atribuições legais para a elaboração de planos urbanísticos;

05.2 - São considerados inscritos neste concurso todos aqueles que receberem o conjunto de informações para elaboração da proposta, após enviarem a Ficha de Inscrição ao IAB-BA, aos cuidados do Arquiteto Coordenador;

05.3 - São considerados participantes neste concurso todos aqueles que entregarem a proposta no prazo definido pelo regulamento;

05.4 - São considerados concorrentes neste concurso todos aqueles que, satisfeitas as preliminares expostas em 05.2 e 05.3, apresentarem seus trabalhos em absoluta conformidade com todas as condições estabelecidas nas Bases do Concurso e desta forma analisados pela Comissão Julgadora.

06 - DAS INSCRIÇÕES

06.1 - As inscrições para o presente concurso estarão abertas desde o dia 22 de julho até o dia 21 de agosto, encaminhando diretamente ao IAB-BA a Ficha de Inscrição, anexa ao Edital, juntamente com a cópia xerox do depósito bancário, conforme instruções na própria ficha. Nos Departamentos e Núcleos do IAB, nos horários de expediente, os interessados poderão solicitar atestação de sócio quite com o IAB, para terem direito ao abatimento do valor da inscrição.

06.2 - Em cada sede de Departamento do IAB e da Direção Nacional do IAB será encontrado um exemplar do conjunto de informações para a elaboração da proposta, onde os interessados terão acesso aos dados das Bases do Concurso para conhecimento, sem contudo retirá-lo, também estarão disponíveis as Fichas de Inscrição.

06.3 - A Ficha de Inscrição, expedida em uma única via, será preenchida à máquina pelo interessado, informando todas as indicações nela descritas;

06.4 - A Ficha de Inscrição deve ser enviada ao DEPARTAMENTO DA BAHIA- IAB-BA do Instituto de Arquitetos do Brasil aos cuidados do Arquiteto Coordenador. End: Ladeira da Praça, 9/17, Ed. dos Arquitetos, Salvador - Bahia, CEP 40.020-320, tel. (071) 321-4341/2808, Fax (071) 247-3511;

06.5 - O Arquiteto Coordenador, tão logo seja recebida a correspondência com a Ficha de Inscrição, enviará ao inscrito todo o conjunto de informações para elaboração da proposta. Pela ordem de chegada os inscritos serão numerados, por código do conhecimento exclusivo do inscrito, individualmente, e do Arquiteto Coordenador. Juntamente com o material mencionado será

CONCURSO PÚBLICO NACIONAL DE IDÉIAS PARA URBANIZAÇÃO DO PARQUE DO AERoclube  
SALVADOR - BAHIA

---

enviado ao interessado a Ficha de Inscrição recebida. Os inscritos no IAB-BA poderão receber o material no ato da inscrição.

06.6 - Nenhuma inscrição será aceita após a data de 21 de agosto.  
As inscrições por correspondências deverão ser postadas até esta data;

06.7 - A inscrição será sempre individual, feita pelo inscrito, ou através de procurador devidamente credenciado, em nome de um único profissional, arquiteto responsável pela proposta que concorrerá a escolha. A nomeação da equipe (multidisciplinar), co-autoria, colaboradores ou pessoa jurídica será feita em ficha de identificação própria, que será anexada à embalagem do trabalho;

06.8 - Os inscritos receberão, no endereço indicado na Ficha de Inscrição, as Bases do Concurso, compostas dos seguintes documentos que definem e regem o concurso:

- Edital do Concurso
- Regulamento do Concurso
- Termo de Referência
- Anexos de Informações Técnicas

06.9 - O valor da taxa de inscrição será de Cr\$ 160.000,00 (cento e sessenta mil cruzeiros) para sócios quites do IAB, condição a ser atestada na Ficha de Inscrição pelo Departamento em que o interessado estiver associado. Aos profissionais não enquadrados na situação acima, a taxa de inscrição será de Cr\$ 250.000,00 (duzentos e cinquenta mil cruzeiros). Cópia do depósito da taxa deverá ser encaminhada juntamente com a Ficha de Inscrição, conforme instrução da mesma.

## 07 - DAS CONDIÇÕES DE PARTICIPAÇÃO

07.1 - Um mesmo profissional poderá fazer uma única inscrição e apresentar uma única proposta para concorrer;

07.2 - Cada inscrito poderá participar numa única proposta, não podendo participar ou comparecer na composição de equipes, co-autoria, colaboração ou consultoria de outro inscrito;

07.3 - Variações ou alternativas de um mesmo trabalho não serão aceitas, cabendo apresentar uma proposta una e finita para julgamento;

07.4 - Os participantes deverão satisfazer as exigências do Edital, deste regulamento e atender o programa e suas diretrizes, implicando sua desobediência em desclassificação da proposta.

## 08 - DAS CONDIÇÕES GERAIS

08.1 - É vedada a participação no concurso, a qualquer pretexto, seja na condição de inscritos, co-autores, colaboradores, integrantes de equipes, consultores ou de qualquer outra forma das seguintes pessoas:

- Membros da atual Diretoria de Departamento da Bahia do Instituto dos Arquitetos do Brasil - IAB-BA;
- Profissionais do Centro do Planejamento Municipal - CPM;

**CONCURSO PÚBLICO NACIONAL DE IDÉIAS PARA URBANIZAÇÃO DO PARQUE DO AERoclUBE  
SALVADOR - BAHIA**

---

- Membros da Comissão Julgadora e seus suplentes;
- Arquiteto Coordenador;
- Pais, filhos, cônjuges, irmãos e sócios formais em pessoa jurídica das pessoas assinaladas acima;

08.2 - A transgressão, de algum concorrente, em relação ao exposto no item anterior, antes ou depois de julgadas as propostas ou promulgados os resultados, implicará na desclassificação da proposta comprometida;

08.3 - A denúncia da infração se dará por representação formal e comprovada, por qualquer pessoa, dirigida ao Arquiteto Coordenador que avaliará e levará à decisão do IAB-BA da Prefeitura Municipal de Salvador/CPM, caso o fato se dê até a data final da entrega das propostas. Da mesma forma será a denúncia avaliada pela Comissão Julgadora até o momento final da lavratura da ata final da Comissão Julgadora. As denúncias serão analisadas, acatadas ou não, em comum acordo pelo Promotor (Prefeitura Municipal de Salvador) e pelo Organizador (IAB-BA);

08.4 - Decorrerá prazo inexorável de 72 (setenta e duas) horas após promulgados os resultados, para apresentação formal de denúncia de fraude ou plágio, findo o qual não haverá qualquer possibilidade de reclamação quanto ao mencionado no item acima.

## **09 - DA FORMA DE APRESENTAÇÃO**

09.1 - A forma de apresentação das propostas, descrita abaixo, visa obter uma padronização que torne o mais possível impessoal o conjunto de desenhos apresentados, permitindo a Comissão Julgadora avaliar e confrontar propostas de cada concorrente sem ter que abstrair diferenças de escala, sem contudo, restringir as técnicas de apresentação que a natureza deste tipo de trabalho requer;

09.2 - Os trabalhos serão entregues em cópias heliográficas azuis ou preferencialmente pretas, portanto os desenhos originais deverão ser executados em material que permita cópias nítidas. Sobre as cópias é aceita aplicação de colorido, com materiais que permitam posterior dobragem das pranchas. Colagens sobre as cópias não são permitidas;

09.3 - Os desenhos originais poderão ser executados em técnica a critério do inscrito, permitindo-se ainda processos de computação gráfica;

09.4 - Os trabalhos serão executados em quantidade livre até 06 (seis) pranchas, no máximo, sendo todas de acordo com a prancha-padrão anexa ao material recebido pelo inscrito, medindo na margem externa 185cm x 60cm (dobradas de acordo com a prancha-padrão).

09.5 - Todas as pranchas obedecerão rigorosamente as informações contidas nas pranchas-padrão. As letras do selo padrão serão em formato bastão, normografadas ou de caracteres transferíveis. Todas as pranchas serão numeradas com 4(quatro) algarismos sendo os dois primeiros o número de ordem das pranchas e os outros dois, o número total de pranchas do trabalho adotado pelo concorrente. Ex: 01/05, 02/05, 03/05, etc. Os algarismos serão desenhados copiando os contornos e preenchendo os campos do número desejado à nanquim, seguindo o modelo indicado na prancha (posição, tamanho e tipo);

CONCURSO PÚBLICO NACIONAL DE IDÉIAS PARA URBANIZAÇÃO DO PARQUE DO AEROCULUBE  
SALVADOR - BAHIA

---

09.6 - As pranchas não poderão conter marcas, símbolos, pseudônimos, nomes próprios ou quaisquer outros tipos de identificação além daqueles previstos na prancha-padrão e nos itens deste regulamento, sob a pena de desclassificação;

09.7 - Os desenhos deverão possibilitar a compreensão clara e precisa das obras idealizadas através de no mínimo:

- a) Memorial descritivo e justificado
- b) Planta geral do Parque (escala 1:1000)
- c) Plantas setoriais do Parque (escala a critério)
- d) Cortes e elevações do Parque (escala a critério)

09.8 - Dentro do limite de 06 (seis) pranchas, além dos elementos descritos no item anterior, o inscrito poderá apresentar, a seu critério, outras peças do Estudo, como esquemas, trechos ampliados, perspectivas e outros.

09.9 - As propostas que caracterizem a viabilidade do empreendimento, bem como suas formas de gerenciamento que assegurem sua manutenção sem ônus para a Prefeitura serão apresentadas em relatórios datilografados ou digitados acompanhados das peças gráficas que se fizerem necessárias dentro dos padrões da ABNT.

## 10 - DA ENTREGA DOS TRABALHOS

10.1 - Todas as propostas serão entregues obrigatoriamente em cópias heliográficas azuis ou preferencialmente pretas em um único jogo do conjunto de pranchas, dobradas conforme instruções contidas na prancha padrão.

10.2 - As propostas poderão ser entregues diretamente na sede do Departamento do IAB da Bahia, impreterivelmente até as 17:00h do dia 21 de outubro de 1992 (quarta-feira), ou poderão ser enviadas pelo meio mais rápido e seguro a critério do inscrito, desde que seja possível atestar, pelo registro na embalagem, o dia de entrega ao transportador, também no limite da data referida neste item. O inscrito deverá prevenir-se guardando o recibo de remessa e solicitar garantia de entrega e aviso de recebimento aos transportadores. As propostas entregues diretamente na sede do IAB-BA terão recibo próprio expedido no ato;

10.3 - As propostas devem ser endereçadas com a seguinte legenda:

- INSTITUTO DE ARQUITETOS DO BRASIL
- DEPARTAMENTO DA BAHIA - IAB-BA
- "CONCURSO PARQUE DO AEROCULUBE"
- Ao Arquiteto Coordenador
- End. Ladeira da Praça, 9/17,  
Ed. dos Arquitetos  
Salvador-Bahia - CEP 40.020-320

10.4 - A responsabilidade da entrega das propostas é exclusiva do remetente e do transportador. O IAB-BA, o Arquiteto Coordenador e o Promotor não se responsabilizam pelo extravio, no transporte, de qualquer proposta enviado;

CONCURSO PÚBLICO NACIONAL DE IDÉIAS PARA URBANIZAÇÃO DO PARQUE DO AEROCUBE  
SALVADOR - BAHIA

---

10.5 - Haverá uma tolerância até às 17:00h do dia 28 de outubro de 1992 (quarta-feira), para que os trabalhos sejam entregues pelos transportadores na sede do IAB-BA, necessariamente postados até 21 de outubro de 1992, conforme previsto no item 10.2. Trabalhos que chegarem ao IAB-BA após a instalação da 1ª Sessão de Análise da Comissão serão desconsiderados e qualificados como fora do prazo.

10.6 - Os trabalhos deverão ser embalados do seguinte modo:

- a) As cópias heliográficas serão dobradas de acordo com as indicações da prancha-padrão, e acondicionadas no envelope maior, bem como as propostas especificadas no item 09.9
- b) Preenchida adequadamente a ficha de identificação, esta deverá ser colocada no envelope que será fechado com cola. Este envelope contendo a ficha de identificação deverá ser fixado externamente no meio do envelope maior com uma tira de fita adesiva, passada pela parte superior do envelope pequeno;
- c) O envelope contendo o trabalho, e a sobrecarta contendo a ficha de identificação não poderão conter nome(s), pseudônimo, símbolo ou qualquer marca, sob pena de desclassificação;
- d) Isto posto, o envelope grande deverá ser colocado na caixa de papelão apropriada, embalada com papel opaco e forte, endereçado e enviado conforme previsto nos itens 10.2 e 10.3;

## 11 - DA COMISSÃO JULGADORA E DO JULGAMENTO DAS PROPOSTAS

11.1 - Antes da sessão de instalação da Comissão Julgadora, o Arquiteto Coordenador contará todos os pacotes recebidos, registrando o número de participantes; em seguida abrirá todas as embalagens externas e conferirá todos os envelopes, verificando se há alguma marca identificadora externamente, em caso positivo os separará; em seguida será registrado o número de trabalhos desclassificados, por identificação, se for o caso, o relacionará os demais concorrentes destacando cada sobrecarta do envelope maior, marcando a ambos com um mesmo número e guardando todas as sobrecartas sob custódia e sigilo até o final do julgamento, quando serão abertas, no Ato Público de Identificação dos trabalhos e divulgação dos resultados;

11.2 - Ao iniciarem-se os trabalhos da Comissão Julgadora, o Arquiteto Coordenador entregará à mesma os envelopes com as propostas dos concorrentes, acompanhado de relatório sobre desclassificação e concorrentes;

11.3 - A Comissão Julgadora, reunida em local a ser divulgado oportunamente iniciará seus trabalhos no dia 28 de outubro de 1992 (quarta-feira), após receber os trabalhos concorrentes totalmente incógnitos (sob sigilo) e os desclassificados, caso houver. A Comissão Julgadora então, verificará e confirmará os envelopes com proposta desclassificada pelo arquiteto coordenador, registrando este procedimento na primeira súmula e no relatório final;

11.4 - A Comissão Julgadora será composta por cinco integrantes a saber:

- |                                          |             |
|------------------------------------------|-------------|
| - Arq. Severiano Mario Porto (AM)        | -IAB-BA     |
| - Arq. Rosa Grena Kliass (SP)            | -IAB-BA     |
| - Arq. Rosemary de Cerqueira Val (BA)    | -Comunidade |
| - Agrº Milton Carlos da Mota Cedraz (BA) | -CPM        |
| - Arq. Ary Penna Costa (BA)              | -CPM        |

## CONCURSO PÚBLICO NACIONAL DE IDÉIAS PARA URBANIZAÇÃO DO PARQUE DO AERoclUBE

## SALVADOR - BAHIA

11.5 - Serão suplentes da Comissão Julgadora e substituirão a qualquer tempo, quaisquer dos cinco titulares, os seguintes Profissionais:

- Arq. Maria do Socorro A.F. da Silva (BA) - CPM
- Adm. Denilson Rehem (BA) - Comunidade

11.6 - Os integrantes da Comissão Julgadora devem desincumbir-se de sua tarefa observando fielmente as Bases do Concurso, em especial ao atendimento do Programa (Termo de Referência) e assumirão individual e coletivamente a responsabilidade sobre as decisões tomadas;

11.7 - A Comissão Julgadora será instalada pelo arquiteto coordenador. Haverá uma sessão de instalação, às 14:30h do dia 28 de outubro de 1992. Nesta sessão a Comissão Julgadora decidirá sobre sua forma de trabalho, elegendo, ou não, um presidente dentre seus integrantes.

11.8 - A primeira reunião da análise das propostas terá início às 17:30h do dia 28 de outubro de 1992, após ser feita a última verificação de chegada de trabalhos até às 17:00h desta data;

11.9 - Na fase de deliberação das sessões deverão comparecer todos os integrantes da Comissão Julgadora e o Arquiteto Coordenador, sendo vedada a presença de qualquer outra pessoa, mesmo assessores ou consultores;

11.10 - As decisões da Comissão Julgadora serão por maioria simples de voto e estas serão finais e inapeláveis (salvo em caso de plágio comprovado de qualquer Estudo classificado ou de constatação de fraude como previsto nas condições gerais deste regulamento);

11.11 - A Comissão Julgadora poderá declarar revogado o concurso, somente por unanimidade e nas seguintes condições:

- a) Inexistência de proposta que atenda ao Edital, às Bases ou ao Programa (termo de referência) do concurso;
- b) Motivação que a Comissão Julgadora julgar impreterível e acreditar justificável e sustentável;

11.12 - Nas sessões da Comissão Julgadora deverão ser lavradas súmulas, que subsidiarão o relatório final onde deverão ser explicitados os procedimentos e critérios de julgamento e emitido pareceres sobre os trabalhos classificados;

11.13 - A Comissão Julgadora só poderá proclamar um único vencedor, que será o classificado em primeiro lugar. Além deste, serão classificados o segundo e terceiro lugares. O nível de qualidade das propostas permitirá à Comissão Julgadora ampliar a classificação a título de menções honrosas, sem direito a prêmio. Em caso de empate na classificação de segundo e/ou terceiro lugares, o prêmio será rateado entre os empatados na mesma posição;

## 12 - DA PREMIAÇÃO E DA CONTRATAÇÃO

12.1 - Ao vencedor do concurso está assegurada a contratação do plano urbanístico compreendendo o Projeto Executivo de Arquitetura Paisagística do Parque do Aeroclube em Salvador-Bahia.

CONCURSO PÚBLICO NACIONAL DE IDÉIAS PARA URBANIZAÇÃO DO PARQUE DO AEROCULUBE  
SALVADOR - BAHIA

---

12.2 - A assinatura do contrato se dará num prazo de até 30(trinta) dias a contar da data de publicação da homologação dos resultados, prazo no qual o vencedor deverá reunir a documentação legal necessária para que se firme contrato com o promotor;

12.3 - O vencedor, nos termos da inscrição é sempre individual, ou seja, pessoa física, contudo, é facultado que o contrato seja assinado com firma (pessoa jurídica) da qual o vencedor seja sócio.

12.4 - A remuneração pelo desenvolvimento dos Projetos Executivos de Arquitetura paisagística dos objetos indicados no item 12.1 será fixada de acordo com a tabela de honorários do IAB e da Associação Brasileira de Arquitetos Paisagistas.

12.5 - Os classificados em primeiro, segundo e terceiro lugares receberão prêmios estabelecidos em Cr\$ 10.000.000,00 (dez milhões de cruzeiros), Cr\$ 7.000.000,00 (sete milhões de cruzeiros) e Cr\$ 4.000.000,00 (quatro milhões de cruzeiros), respectivamente, que serão pagos pelo IAB-BA, na data do ato público de homologação dos vencedores (premiação). Os valores dos prêmios não serão reajustáveis;

12.6 - A atualização do valor da remuneração indicada no item 12.4 terá reajuste pelo IPC (Índice de Preços ao Consumidor) e na falta deste, o reajustamento ficará sujeito aos termos da legislação vigente à época para o pagamento de Projetos de Arquitetura Paisagística.

12.7 - A contratação para a elaboração dos Projetos Executivos deverá ser feita com o vencedor do concurso nos termos da minuta do contrato, que conterá as seguintes cláusulas:

- a) Objeto - descrição pormenorizada dos serviços a serem elaborados;
- b) Valores e forma de pagamento - discriminação de cada tipo e etapa do trabalho
- c) Prazos - estabelecimento do cronograma compatível com as etapas do trabalho;
- d) Obrigações do contratado - relação das obrigações referentes ao atendimento dos objetivos do concurso e particularmente o acatamento das recomendações da Comissão Julgadora;
- e) Obrigações do contratante - aquelas pertinentes em geral especialmente aquelas referentes ao fornecimento dos elementos necessários e indispensáveis à realização dos serviços;
- f) Recursos - indicação das fontes orçamentárias ou outras;
- g) Penalidades
- h) Rescisão
- i) Foro

12.8 - O contrato com o vencedor somente não será assinado se este não cumprir com as condições legais de documentação exigida, ou por motivo de força maior que inviabilize o desenvolvimento dos trabalhos, quando o vencedor será considerado desistente, o que permitirá ao Promotor optar por assinar o contrato com o segundo colocado, e, caso este também seja desistente, nos termos acima, poderá optar por contratar o terceiro colocado;

12.9 - O vencedor poderá recusar-se a assinar o contrato de trabalho, por motivos que justificará por escrito, estando sujeito por isso às penas cabíveis. Neste caso, abrem-se ao Promotor as mesmas condições descritas no item anterior;

CONCURSO PÚBLICO NACIONAL DE IDÉIAS PARA URBANIZAÇÃO DO PARQUE DO AERoclUBE  
SALVADOR - BAHIA

---

13 - DO ARQUITETO COORDENADOR

13.1 - O arquiteto coordenador, preposto da entidade organizadora, tem como atribuições principais:

- a) Organizar as bases do concurso em comum acordo com o Promotor e sob o controle do IAB-BA;
- b) Organizar, divulgar, distribuir e receber os materiais do concurso de acordo com as condições do regulamento;
- c) Zelar e proceder de modo a assegurar a não identificação da autoria dos trabalhos durante todo o processo do concurso e do julgamento garantindo absoluto sigilo;
- d) Instalar a Comissão Julgadora e assessorar os trabalhos de julgamento com direito a voz, sem voto e promulgar o resultado do concurso;
- e) Providenciar e diligenciar as súmulas, atas, relatórios, homologações, contratos e pagamentos, referentes à organização e julgamento do concurso;
- f) Organizar e promover Atos Públicos para divulgação do resultado do concurso, homologação dos resultados e premiação;
- g) Apresentar relatório de suas atividades ao final do concurso;

13.2 - O Arquiteto Coordenador estabelecerá, durante a fase de elaboração dos trabalhos, um sistema de esclarecimento às dúvidas de interpretação das Bases do Concurso. Qualquer inscrito, membro da Comissão Julgadora ou suplente, poderá consultar por escrito ao Arquiteto Coordenador do IAB/BA, remetendo carta identificada e com o número de inscrição. As consultas poderão ser feitas, também, da mesma forma pelo FAX (071) 247-3511. Não será atendida nenhuma consulta, esclarecimento etc pessoalmente, por telefone ou por correspondência que não atenda o estabelecido no regulamento;

13.3 - As consultas obedecerão o seguinte calendário, que será cumprido rigorosamente:

- Consultas recebidas até 10 de setembro, serão respondidas e postadas até 21 de setembro de 1992;

13.4 - As respostas às consultas serão enviadas a todos os inscritos, em conjunto e simultaneamente. Todas as respostas do Arquiteto Coordenador passarão a fazer parte integrante das Bases do Concurso;

14 - DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

14.1 - Não é permitido a qualquer inscrito buscar informações suplementares de quaisquer aspectos técnicos ou institucionais sobre o objeto do concurso no Centro do Planejamento Municipal ou no IAB.

14.2 - No ato público de identificação dos trabalhos e divulgação dos resultados, os trabalhos classificados estarão temporariamente expostos;

14.3 - No período de 06 a 13 de novembro de 1992, todos os trabalhos concorrentes serão expostos à visitação pública em local a ser divulgado oportunamente.

Salvador, 22 de julho de 1992

Itamar Costa Kalil  
Arquiteto Coordenador

### III TERMO DE REFERÊNCIA

As atividades a serem propostas devem levar em conta a sua utilização pelas diversas faixas etárias da população, inclusive, os deficientes físicos. Pretende-se espaço/áreas para atividades fixas e aqueles outros para atividades sazonais.

Apresentamos a seguir alguns parâmetros elaborados pelas entidades comunitárias que os considera como mínimos necessários para serem usados como referência. Observamos, contudo, que os referidos parâmetros não se constituem em obrigatoriedade de programa para efeito do concurso e conseqüentemente para julgamento. São eles, a saber, por área:

### **Ambiental**

- a) considerar a vocação natural da área, localizada na orla marítima, promovendo a recomposição ambiental do espaço global para que funcione como substrato básico sobre o qual deverão ser instalados todos os equipamentos e atividades;
- b) reconstituir a área como elemento ecológico, urbanístico e cultural, integrando-a ao projeto como recurso natural para a educação e desenvolvimento da psicomotricidade plena e fina;
- c) excluir do projeto equipamentos que interfiram e/ou se constituam em barreiras aos ventos dominantes, à quebra da linha do horizonte e a harmonia com o visual da praia;
- d) preservar as linhas da praia evitando a implantação de qualquer equipamento que venha a comprometer sua integridade.

### **Arquitetônica**

- a) desenvolver projetos que identifiquem e/ou criem equipamentos adequados às características ambientais do local, aos princípios de desconcentração de espaços e descentralização de construções, com equipamentos de baixo custo e pequeno porte.

### **Educacional e Cultural**

- a) criar espaço(s) cultural(ais) adequado(s) à apresentação ao ar livre (teatro de arena), como shows artísticos, teatro, exposições, etc. Pensar espaços fechados para atividades como cinema, etc. compatíveis com a harmonia do local;
- b) criar espaços para atividades educacionais e culturais alternativas;
- c) criar espaço de uso múltiplo reservado para a instalação de grandes circos e espetáculos populares.

des e Espaços Abertos indicam que mesmo com a implantação dos diversos parques de vizinhança, de bairros, e setoriais previstos, atingiriam uma taxa de 6,00 m<sup>2</sup>/hab., quando a taxa preconizada pela ONU é de 12,00 m<sup>2</sup>/hab.. E bom lembrar que esses 6,00 m<sup>2</sup>/hab. foram dimensionados para uma população de 1.379.279 habitantes em 1978. A previsão para a população em 1991 é de 2.325.719 habitantes, portanto o déficit é crescente, o que reforça a necessidade da criação do Parque.

1.3 - A situação financeira da Prefeitura do Salvador não é das mais animadoras. Toda e qualquer disponibilidade financeira exige um apurado exercício de priorização da decisão onde aplicar os recursos. Incontestável que esses recursos deverão atender principalmente as populações mais necessitadas de infraestruturação urbana - a exemplo, as área periféricas.

A decisão da Prefeitura, de realizar o Parque do Aeroclube atendendo, inclusive, reivindicações populares - as raízes da mobilização popular na defesa e proteção da área do antigo aeroclube remontando ano de 1982" - tem sua compatibilização com propostas realísticas que ao lado da criação do parque de perfil físico-ambiental predominante na sua feitura, não desconhece a necessidade de se criar atividades que gerenciadas pela iniciativa privada, permitam a viabilidade econômica do próprio parque criando emprego, aumentando arrecadação de impostos, suscitando incremento turístico.

Outro aspecto a ser considerado nas propostas, é a gestão do Parque. Aí também, requer-se dos concorrentes a maior criatividade na idealização de mecanismos de gestão, inclusive com a participação da comunidade, de forma a minimizar custos para a municipalidade.

1.4 - Como base para implantação do projeto, deverão ser destinados até 25% da área total para equipamentos turísticos e outros compatíveis com a vocação do espaço, cuja negociação deverá gerar os recursos necessários para a implementação do conjunto.

## 2. DIRETRIZES GERAIS

### 2.1 - Programa

Pretende-se com o concurso, obter a imagem prévia conceitual do que seria o espaço aberto. A estrutura metodológica da relação uso/preservação do ambiente natural/construído. Decorrente desta imagem/conceito, um programa de atividades possíveis de acontecer no espaço do antigo Aeroclube, um plano de massas coerente com os princípios de preservação da imagem ambiental urbana, um plano de viabilidade econômica e financeira, e um plano de gestão que viabilize a sua manutenção.

## 1. PRESSUPOSTOS PARA REALIZAÇÃO DO PARQUE

1.1 - A área do antigo aeroclube integrante, da chamada ORLA ATLÂNTICA de Salvador, morfologicamente, caracteriza-se como "planície litorânea ou flúvio-marinha, de largura variável, em contato com a área ondulada das colinas. Seus elementos principais são dunas fixas ou móveis e os extensos cordões, arenosos paralelos à linha da costa".

Atualmente resta pouco vestígio desta caracterização, vez que a função área de pouso para aeronaves impôs a destruição da morfologia primitiva.

A área da orla marítima, talvez tenha sido a área que maior número de estudos, planos e projetos suscitou por parte dos técnicos da Prefeitura e do Estado. Todos eles enfatizam a necessidade da preservação da paisagem e desenvolvimento de seu potencial turístico. Destes trabalhos, destacam-se o de Imagem Ambiental Urbana/PLANDURB e o mais recente, Plano de Estruturação da Orla de 1988, que abordam mais profundamente os problemas da orla, situando-os principalmente na ótica de imagem urbana. A imagem percebida, através das referências físicas e visuais, onde levou-se em conta os elementos ecológicos e de valorização da paisagem, tais como os valores dos rios, as lagoas e parques, as áreas alagadiças, as colinas, os coqueiros, e a praia e as dunas.

"Foram considerados condicionantes da imagem da orla, a nível macro, a praia, em toda a sua extensão, a primeira linha de colinas (Armação, São Francisco e Patamares), o coqueiral visto como um só conjunto, O Parque Metropolitano de Pituáçu e o Parque do Abaeté, as avenidas Otávio Mangabeira, Dorival Caiimmy e a Paralela (com suas lagoas), rios, vale dos rios e riachos". Nesta caracterização físico-ambiental se inserem todos os parques da orla, inclusive o Parque do Aeroclube.

1.2 - A área do Parque do Aeroclube, atualmente com 239.000m<sup>2</sup>, em 1951 era 860.000 m<sup>2</sup>. Parte dessa área sofreu intervenção - loteamento implantado pela Prefeitura - para permitir a transferência de população oriunda da chamada Invasão do Bico de Ferro, e invasões. Também houve perdas da área para implantação do Projeto da Orla Marítima.

A configuração geométrica atual do terreno se aproxima de um trapézio com 1.100 metros de frente para o mar e 229 metros de profundidade. A altimetria apresenta diferenças em relação ao nível do mar. Há variações de referência de níveis que variam em média 9,53m, 8,43m, 6,95m, e 6,60m, tomados em 52 pontos.

O Parque do Aeroclube classificado na hierarquia preconizada pelo Plano de Áreas Verdes e Espaços Abertos do PLANDURB/1978 como Parque Setorial cujo raio de influência é de 5.000 metros, o que permitirá atender as populações de uma área de 3.972ha, onde estão compreendidos entre outros bairros, o da Boca do Rio, Pituáçu, Pituba, etc.

A implementação do Parque do Aeroclube irá diminuir o déficit de áreas de lazer da Cidade do Salvador. Os estudos do Plano de Áreas Verdes

a) proposta conceitual, que será parâmetro fundamental de avaliação, pois pretende-se suscitar através da mesma uma recolocação das várias teorias sobre o espaço livre, aberto, sua relação profunda com o contexto da cidade, em toda sua integridade e potencialidade. Abrangerá os aspectos metodológicos no tratamento de soluções, que o problema requer, trazendo propostas condizentes à sua implementação/viabilização financeira. Aqui o proponente deverá ser claro quanto ao modelo comercial a ser adotado, inclusive no que se refere aos indicadores de recuperação do investimento a ser realizado;

b) solução física da organização ambiental - espacialização do conceito, levando em conta as soluções físicas propostas, qualitativamente e quantitativamente, como resposta às características sócio-econômicas do lugar. Requer-se indicações de atividades diversificadas que cubram todas as características para os diversos grupos etários. Definam-se atividades que suscitem à iniciativa privada explorá-las de forma a servirem de suporte à existência daquelas outras de uso gratuito pelo público;

c) indicação de proposta de viabilidade econômico-financeira e gestão;

d) adequação; traduz-se na compatibilização dos itens anteriores.

## IV ANEXOS DE INFORMAÇÕES

- 1 - HISTÓRICO
- 2 - A ÁREA OBJETO DO CONCURSO
- 3 - INSERÇÃO NO CONTEXTO URBANO
- 4 - SISTEMA DE ÁREAS VERDES E ESPAÇOS ABERTOS
- 5 - POPULAÇÃO E RENDA
- 6 - INFRAESTRUTURA
  - 6.1 - Transporte
  - 6.2 - Abastecimento de Água
  - 6.3 - Esgotamento Sanitário
  - 6.4 - Lixo
  - 6.5 - Drenagem
  - 6.6 - Energia Elétrica
  - 6.7 - Telefonia
- 7 - DADOS CLIMÁTICOS
- 8 - PARÂMETROS URBANÍSTICOS

## 1. HISTORICO

A partir do Protocolo firmado entre o Aeroclube de Salvador, a Prefeitura de Salvador e a CONDER, e do Termo de Acordo e Compromisso (TAC) de 29 de março de 1984 e, ainda, do decreto 30.577, de 05 de junho do mesmo ano, que declara de utilidade pública para fins de desapropriação a área do Aeroclube, foi a mesma legitimada para abrigar as atividades de lazer e turismo. A função lazer-turismo proposta para esse parque pelo Plano de Áreas Verdes e Espaços Abertos do PLANDURB, em 1978, tem rebatimento nas expectativas da população que, desde 1982, se mobiliza para sua defesa e proteção.

A área do Aeroclube, que em 1951 somava 860.000 m<sup>2</sup>, é definida em 1992 em 239.000m<sup>2</sup>, por força de invasões e da tentativa de ordenamento e legalização da ocupação informal.

A década de 70 marca a tomada de consciência da comunidade pela transferência da sede do Aeroclube. O adensamento da ocupação urbana na região, a ação dos ventos (direção, intensidade e carreamento de material salitroso) provocando corrosão nos aviões e acidentes envolvendo moradores da vizinhança, comprovam esta necessidade.

Depois da transferência da sede do Aeroclube, o local passou a ser utilizado por circos itinerantes, por uma escola de circo, por acampamentos de ciganos, pelo comércio de fogos de artifício e por feira livre.

### 1.1. Projetos já elaborados

A área da Orla marítima talvez tenha sido a área que maior número de estudos, planos e projetos suscitou da parte dos técnicos da Prefeitura e do Estado. Todos eles enfatizam a necessidade da preservação da paisagem e desenvolvimento de seu potencial turístico. Destes trabalhos, destacam-se o de Imagem Ambiental Urbana/PLANDURB e, o mais recente, Plano de Estruturação da Orla de 1988, que aborda mais profundamente os problemas da Orla, situando-os principalmente na ótica de imagem urbana. A imagem percebida através das referências físicas e visuais, onde levou-se em conta os elementos significativos. (Ver Planta 1).

Desde o EPUCS, que definiu a Orla como Setor Residencial Leste, zona de expansão urbana e destinada a habitações tipo "chácara" e elaborou projetos de esgotamento sanitário e abastecimento de água, até o momento atual, se tem estudado a área, seja dentro de um enfoque regional (Recôncavo Baiano) em relação às diversas variáveis do desenvolvimento ou direcionado para a função lazer-turismo, seja considerando a faixa de praia do Atlântico ou trechos desta faixa ou bairros contíguos ou em detalhe,

setores micro, espaços naturais, parques etc..

Em resumo, constata-se, neste quadro, estudos, recomendações, proposições e legislação quanto ao ordenamento de usos, à implantação de uma infra-estrutura que atenda às demandas da população local e do turismo, quanto a critérios paisagísticos, quanto à definição de entornos de bens culturais e naturais, quanto à definição ou decodificação da imagem ambiental da área, quanto à viabilidade sócio-econômica da implantação de empreendimentos e de mudanças.

Existem, assim, Planos de Turismo, Termos de Referência para os Estudos de Desenho Urbano, Planos Diretores, Estudo da Imagem Ambiental, Planos de Paisagismo, com plano de massas, em compatibilização com diretrizes de uso do solo e imagem já definidas, planos para o sistema viário local e com ligações com toda a cidade, planos de abastecimento de água, de esgotamento sanitário e de drenagem, projetos de urbanização para os bairros. O estudo mais atual visa consolidar e atualizar os estudos existentes numa estrutura orgânica, na definição do Modelo Físico-Espacial do trecho Amaralina-Itapuã compatibilizando o PDDU (Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano), a LOUOS (Lei de Ordenamento do Uso e da Ocupação do Solo) e situações particularizadas.

É constante nos trabalhos a importância dada à paisagem e à implantação de infra-estrutura que respeite e atenda à função lazer-turismo. A beleza natural da área se define como identidade do município de Salvador. Quando se define a área como vocação para moradia, também é fator referencial a paisagem.



### Urbanísticos

a) Integrar o Parque com outras obras publicas já existentes no perímetro como o Centro de Convenções, o Parque de Pítuaçu, o Museu de Ciência e Tecnologia, o Instituto Municipal de Educação.

A idéia é não se repetir atividades, e sim potencializá-las, distribuindo e integrando-as aos diversos equipamentos existentes no eixo Jardim de Alá-Pítuaçu.

### Esportiva e de Lazer

a) planejar áreas de lazer específicas para a população idosa e para deficientes físicos, estruturando espaços para jogos de salão, dama, dominó, xadrez, e outros equipamentos adequados;

b) descentralizar os espaços esportivos com espaços polivalentes, planejando espaços para a multiplicidade de esportes (ciclismo, capoeira, atletismo, futebol de salão, voleibol, basquete, skate, etc.

### Comercial e de Serviços

a) criar espaços adequados com a vocação do local para a instalação de atividades de comércio e serviços;

b) adotar o princípio da descentralização de equipamentos e desconcentração de espaço para planejar a instalação do comércio e serviços diversos;

c) criar estruturas arquitetônicas para esse item, adequados e integrados com o espírito ecológico do local.

### Administrativa

a) A administração do local, de responsabilidade do Poder Público, deverá promover meios de incorporar a participação da comunidade, através de seus organismos de representação, num processo democrático;

b) a comunidade deverá participar da administração do Parque através de um Conselho Popular livremente eleito e regulamentado por lei.

### 2.2 - Julgamento

O julgamento das propostas tomará como base quatro itens considerados fundamentais:

Ao longo da Orla, essa zona apresenta espaços relevantes: os parques do Aeroclube e do Corsário (em cuja frente se localiza a Praia dos Artistas), que conformam com a Otávio Mangabeira unidades morfológicas expressivas. Acrescente-se, ainda, a existência, entre estas unidades, da área do Esporte Clube Bahia que, infelizmente, corta um dos cones de visualização em perspectiva, a partir da Boca do Rio, da praia e da foz do rio das Pedras. A área desta foz foi considerada elemento micro-condicionante de planejamento da borda. Dois postos Salvamar, um em cada extremo da área do Aeroclube, constituem elementos simbólicos e de referência da praia da Boca do Rio.

A primeira linha de quadras da Boca do Rio, por fim, de frente para o Aeroclube, configura uma massa construída de fundo em toda a paisagem natural, que merece ser preservada, com sua tipologia residencial característica : casas de um e dois pavimentos, cobertas em geral com telha colonial, muitas com platibandas localizadas em lotes com testada de 6m, e algumas apresentando varandas, coberturas planas e sacadas que quebram a monotonia de uma silhueta com coroamento uniforme. (Ver Planta 2 , 2.1 e 2.2)

## 2. A ÁREA OBJETO DO CONCURSO

A área do Parque do Aeroclube é parte de um espaço urbanístico relevante em toda a Orla Atlântica : o espaço constituído pelos trechos de Armação e da Boca do Rio, localizados em divisões territoriais (ZI-Zonas de Informação) diferentes, mas formando um conjunto morfológico.

Segundo a análise do Plano de Estruturação da Orla - PMS/SEPLAM, Armação e Boca do Rio compõem o primeiro grande espaço aberto da Orla Marítima de Salvador. Este espaço estampa um visual característico, de alto valor paisagístico na cidade. Delimitado nos seus extremos pelas colinas da Armação e Morro de São Francisco, o panorama que se avista deste espaço abre-se em direção ao mar, descortinando dois dos três mais belos parques de coqueiral da Orla - Jardim de Alá e Parque da Boca do Rio. Para o interior, a depressão se eleva pelas baías das dunas da Boca do Rio e Armação, compondo com as praias um dos mais lindos cenários morfológicos da cidade.

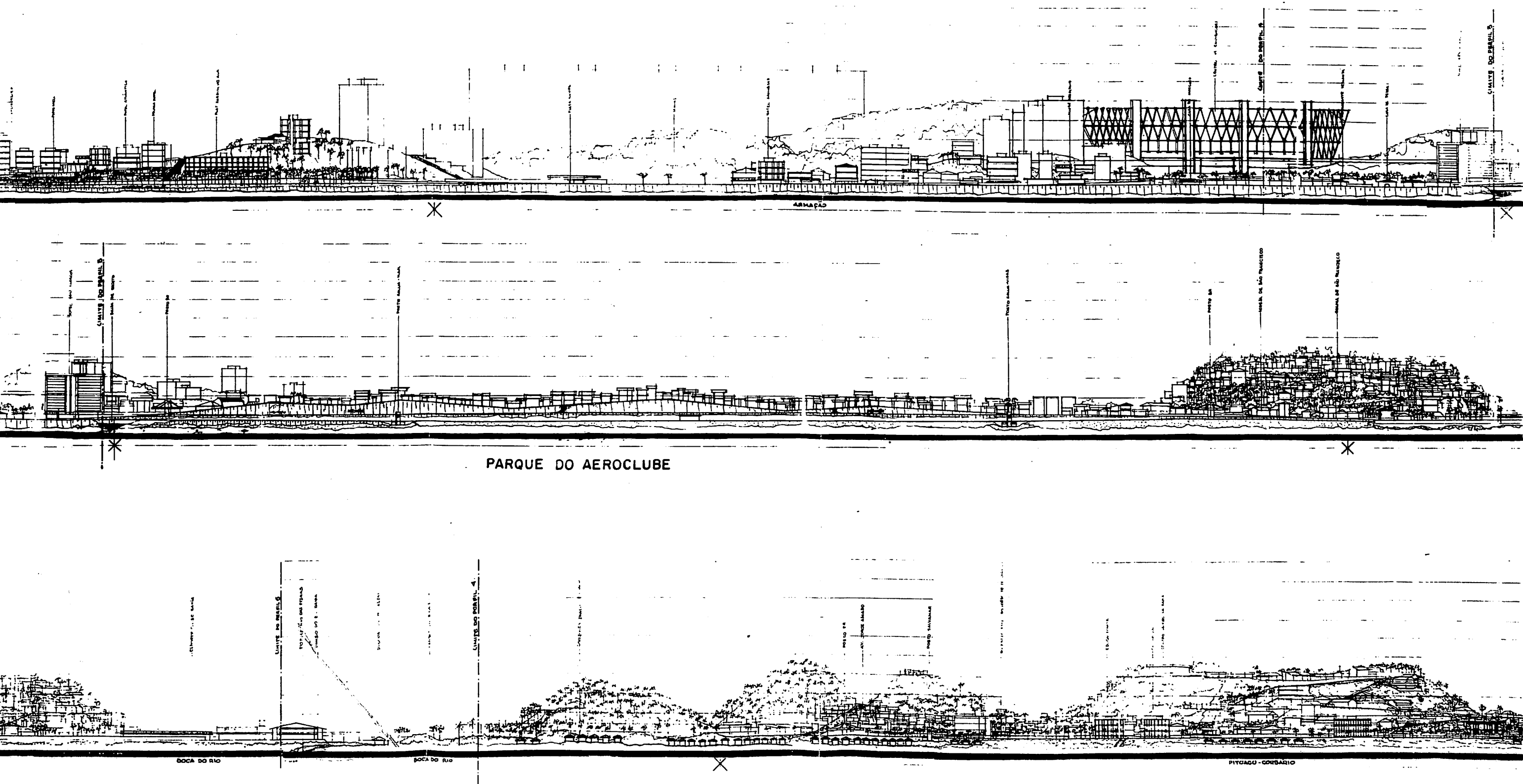
O trecho da Armação se constitui em uma baixada plana, situada ao longo da Av. Otávio Mangabeira, com cotas inferiores à desta avenida até 5 metros, envolta por colinas e dunas de areia. Neste cenário, a área da baixada encontra-se parcelada a Sudoeste, com o Jardim Armação, e a Nordeste com o loteamento da Boca do Rio. Permanece, no entanto, como uma única gleba, na área ainda contínua do Parque Aeroclube.

A Sudoeste, o loteamento Jardim Armação tem características técnico-urbanísticas unidomiciliares, contando cerca de 1.000 lotes com padrão original de 360 m<sup>2</sup>. As áreas de dunas dispõem, a Sudoeste, de uma grande gleba do Estado em processo de parcelamento, envolta pelo loteamento da Boca do Rio, com 920 lotes de 180 m<sup>2</sup>.

A área apresenta uma ocupação rarefeita e confusa na baixada com edificações de dois e quatro pavimentos, à exceção da área do Aeroclube, que permanece desocupada. Marca essa ocupação a falta de critérios paisagísticos, com tendência ao fechamento da paisagem. Nas encostas e dunas a Sudoeste, em Armação, este fato se acentua: as edificações, de até 6 pavimentos, apresentam-se como imagem ambiental dominante nas encostas e colinas. Ao Norte, a área apresenta uma ocupação densa, marcada por edificações de dois pavimentos nas encostas.

A colina de São Francisco é, ainda, uma das colinas visíveis da Orla, sendo considerada elemento significativo e de realce na paisagem natural.

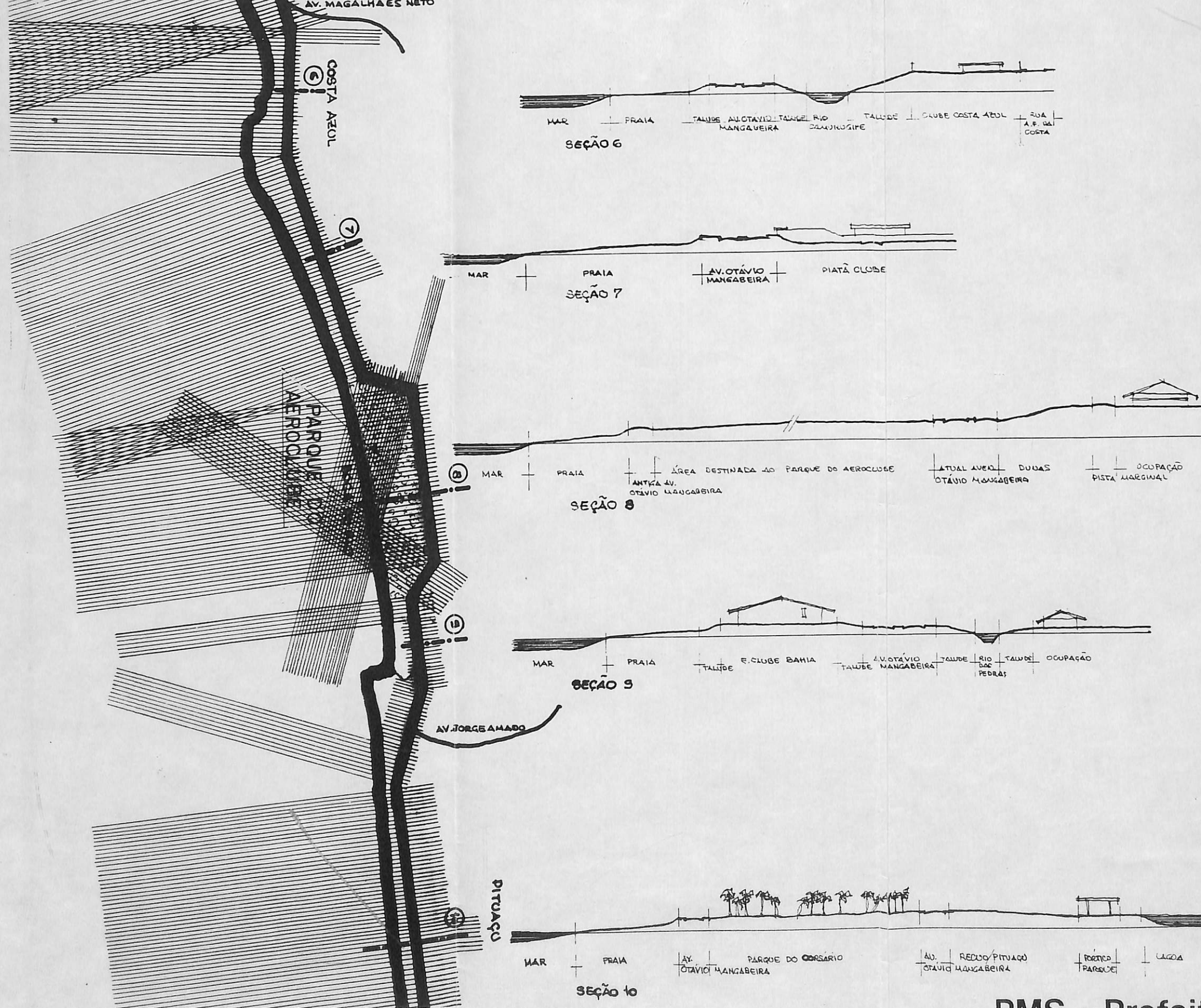
Outra visualização da praia que merece especial atenção é a de quem chega pela avenida Jorge Amado para encontrar o Parque do Corsário, hoje obstruído por um posto de gasolina e por construções de esquina com a Otávio Mangabeira.



ESCALAS:  
 VERTICAL 1:2.000  
 HORIZONTAL 1:4.000

02

PMS - Prefeitura Municipal do Salvador  
 CPM - Centro do Planejamento Municipal - IAB.Ba  
 Concurso Público Nacional  
**PARQUE DO AEROCULUBE**  
 PERFIL LONGITUDINAL





2.2

PMS - Prefeitura Municipal do Salvador  
CPM - Centro do Planejamento Municipal IAB.Ba  
Concurso Público Nacional  
**PARQUE DO AEROCULUBE**

ELEMENTOS SIGNIFICATIVOS

Esc. 1/50.000

Fonte: CPM

### 3. INSERÇÃO NO CONTEXTO URBANO

Os atributos naturais da Orla Atlântica definem-se como sua característica principal na Cidade, e se incluem num espaço urbano carregado de complexidade, onde interagem forças sociais e valores de identidade ambiental.

As praias e os parques desta Orla, junto a equipamentos ligados às atividades recreativas e de turismo e a nucleações de comércio e serviço, compõem um quadro de atração de grande influência junto a pessoas da Cidade do Salvador e de outros locais.

Foram considerados condicionantes da imagem da Orla, a nível macro, a praia, em toda a sua extensão, a primeira linha de colinas (Armação, São Francisco e Patamares), o coqueiral visto como um só conjunto, o Parque Metropolitano de Pítuaçu e o Parque do Abaeté, as avenidas Otávio Mangabeira, Dorival Caimmy e a Av. Paralela com suas lagoas, rios, vale dos rios e riachos. Nesta caracterização físico-ambiental se inserem todos os parques da Orla, incluindo-se o Parque do Aeroclube.

Existem diversos bairros na área e um sistema viário implantado que possibilita a intercomunicação com a cidade e o acesso a visitantes.

A Orla Atlântica, até 1965 ocupada por fazendas, sítios, casas de veraneio e núcleo de pescadores, tem experimentado mudanças, conseqüentes da urbanização da Cidade do Salvador. Fenômenos como acúmulo e reprodução das características naturais primárias do seu povoamento comprometeram um quadro de vivência e ambiência de grande apelo na escala humana.

As diretrizes do Estudo de Imagem Ambiental Urbana que nortearam o Modelo de Ocupação Físico-Territorial e a Lei de Ordenamento do Uso e da Ocupação do Solo da Cidade, elaborados com o PLANDURB, identificam a área como um vetor de expansão urbana original da Cidade a se direcionar no sentido Barra-Itapuã em 3 fases e de modo mononuclear; a ocupação seria feita pelas faixas populacionais de renda alta, até por motivo do alto custo da terra. Restições ao uso e ocupação foram institucionalizadas para evitar conflitos com os valores naturais.

Mas a estrutura fundiária, marcada por domínios institucionais, grandes propriedades privadas e decisões de incorporação desarticuladas, mostrou uma nova realidade de ocupação dirigida segundo os pressupostos do mercado. E a marginalização imposta por pressões sociais a ponderável parcela da população mudou as previsões: as grandes frações de terra desocupadas se constituíram na solução para os que não estavam no jogo das mudanças do processo de urbanização em curso. Formaram-se, então, favelas, e um terciário precário em oposição às exigências do turismo e moradia classe A.

A atratividade da área para moradia e consumo de lazer e recreação da população da cidade, em seus diversos estratos que, em certo grau, ameaça a paisagem, conduz ao incremento dos fluxos turísticos interno e internacional e ao crescimento dos fluxos humanos de bens e serviços. Torna-se possível, então, uma solução que contemple os usos de lazer local e o setor turístico numa adequação às diversas variáveis de nova configuração social e econômica da Orla.

#### 4. SISTEMA DE ÁREAS VERDES E ESPAÇOS ABERTOS

O Plano de Áreas Verdes e Espaços Abertos, atualização do Sistema de Áreas Verdes e Espaços Abertos elaborados pela OCEPLAN, foi incorporado pelo PDDU, e prevê para a Cidade 5 Parques Metropolitanos, 12 Parques Setoriais e Parques de Bairro e de Vizinhança.

Na Orla Atlântica, estão presentes 2 Parques Metropolitanos (Pituaçu e Abaeté) e 2 Parques Setoriais (Orla Marítima e Jaguaribe), que acumulam as funções de recreação e de proteção de recursos naturais.

O Parque Setorial da Orla Marítima compreende os seguintes Parques Setoriais, que se desenvolvem ao longo do eixo viário desta Orla, a Av. Otávio Mangabeira:

- Jardim dos Namorados
- Jardim de Alá
- Boca do Rio
- Corsário
- Aeroclube
- Coqueiros
- Faixa de Praia

##### Definições:

*Parque Metropolitano:* grandes áreas a serem dotadas com equipamentos diversificados e destinados a atender à população em geral;

*Parque Setorial ou Distrital:* áreas destinadas à recreação ativa e passiva de todas as faixas etárias. Sua área de influência abrangerá vários setores de recreação, atingindo um raio de 5.000 metros;

*Parques de Bairros:* áreas de bairro destinadas às demandas da faixa etária de 10 a 14 anos;

*Parques de Vizinhança:* áreas de bairro destinadas às demandas da faixa etária de 0 a 9 anos.

5. POPULAÇÃO E RENDA

A população da Orla Atlântica, segundo cálculos de estimativas para 1988 soma 190.562 moradores, e 247.095, em 1992. Estes dados estão além das previsões do PDDU, que estimou para 1990, 158.000 habitantes.

Os trechos mais populosos são Itapuã com 30% do total, Boca do Rio/Imbuí, com 28%, Costa Azul/Stiep, com 13% e Pituaçu, com 10%.

A população se distribui de forma heterogênea, com uma densidade bruta de 34,76 hab/ha.

Os cálculos de população foram feitos com base na divisão territorial criada pelos estudos para a Região Metropolitana e que estabelece Zonas de Informação (ZI).

A área do Parque do Aeroclube se insere na ZI-31 e sofre influência das ZI 22 e 37.

| ZI | POPULAÇÃO ESTIMADA<br>(habitantes) |
|----|------------------------------------|
| 31 | 48.328                             |
| 22 | 33.272                             |
| 37 | 19.249                             |

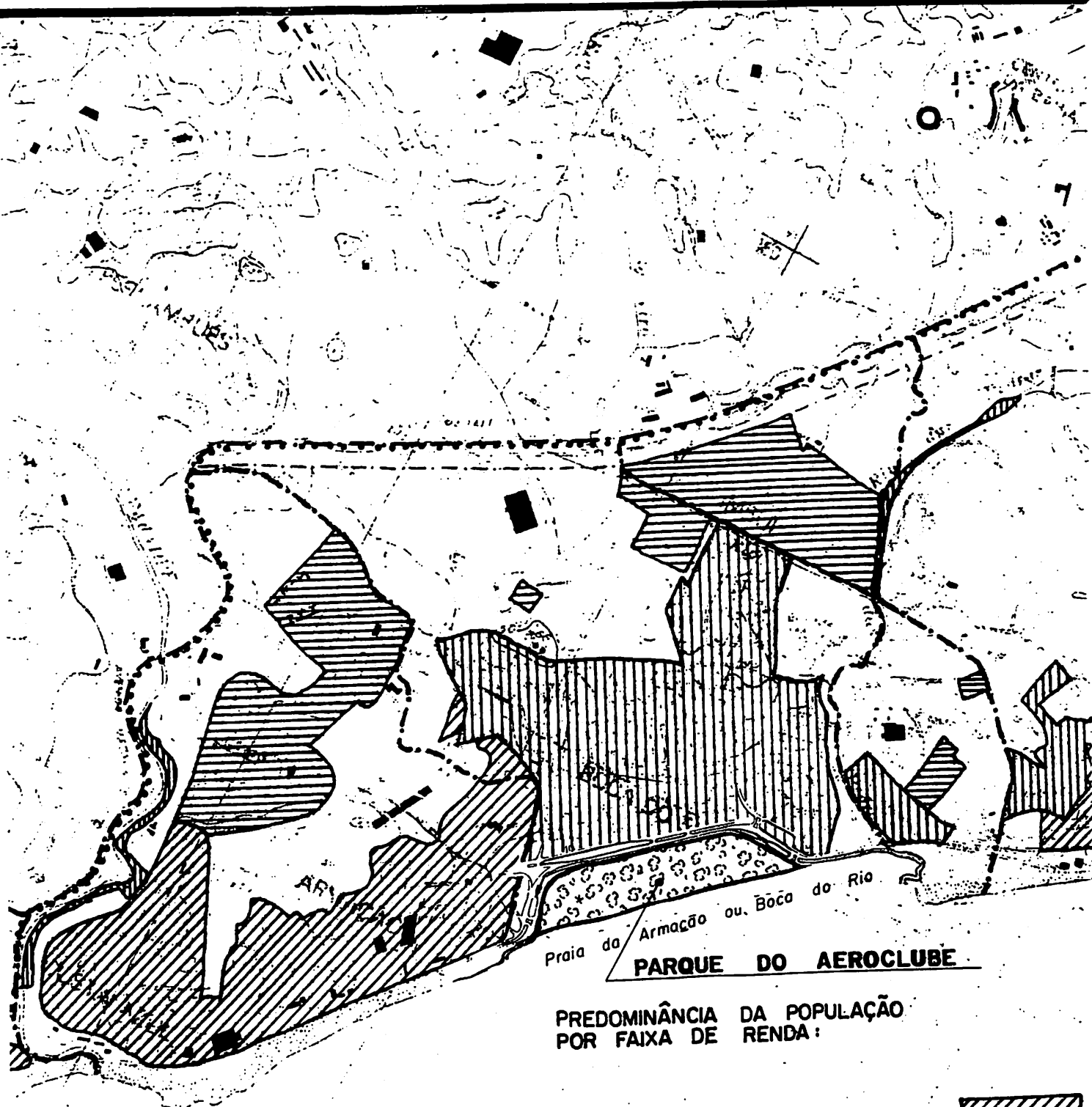
Na Orla, 49,7% da população total pertencem às camadas de baixa renda, faixa de renda C, e apenas 20%, em 1988, tinham renda superior a 21 salários mínimos.

A faixa de renda C concentra-se na ZI 55 (Itapuã) e na ZI 31 (Boca do Rio); as faixas de renda A e B, nos bairros Costa Azul, Stiep e Armação - ZI 22.

No quadro abaixo, temos uma visão comparativa da faixa de renda da população residente nas proximidades do Parque do Aeroclube com as duas outras zonas com as quais estabelece influências (Ver Planta 3):

| FAIXA | ZI 31 | ZI 22 | ZI 37 |
|-------|-------|-------|-------|
| A     | 2,96  | 48,86 | 18,41 |
| B     | 16,92 | 38,38 | 43,64 |
| C     | 80,12 | 12,76 | 37,95 |
|       | %     | %     | %     |

Faixas de renda: A - renda superior a 21 salários mínimos  
B - renda entre 5,6 e 21     "     "  
C - renda inferior a 5,6     "     "



**PMS - Prefeitura Municipal do Salvador**  
 CPM - Centro do Planejamento Municipal - IAB.Ba

**03**

Concurso Público Nacional

**PARQUE DO AEROCLUBE**

REPRESENTAÇÃO GÊNEO ECONÔMICAS

## 6. INFRA-ESTRUTURA

### 6.1. Transporte

O Sistema Viário da Orla Atlântica está estruturado a partir de 2 vias longitudinais e 5 transversais. A Av. Otávio Mangabeira (VA-II) é uma das vias longitudinais e a principal via da Orla, que dá acesso direto às praias. A Av. Paralela é a segunda via longitudinal (VE) e um dos principais eixos de penetração do sistema viário da cidade.

As 5 vias transversais ligam esses dois acessos e são assim referidas: Av. Magalhaes Neto (VA-I), Av. Jorge Amado (VA-I), Av. Pinto de Aguiar (VA-I), Av. Orlando Gomes (VA-I) e Av. Dorival Caiimmy (VC-I). As avenidas Jorge Amado, Pinto de Aguiar e Orlando Gomes deverão ser ampliadas como via Saboeiro (VA-I) e via Jaguaribe (VA-I).

Formam o subsistema da zona do Parque do Aeroclube a Av. Otávio Mangabeira, que a margeia, o acesso ao Centro de Convenções (VC-II), a Av. Jorge Amado, ligando as duas avenidas longitudinais, a Av. Abelardo Andrade de Carvalho (VC-II), que é a via de penetração do bairro da Boca do Rio, acesso ao Imbuí e também à Av. Jorge Amado e Pinto de Aguiar (Ver Planta 4).

#### Definições das vias segundo a LOUOS:

##### VIA ARTERIAL I (VA-I)

Com alta capacidade de desempenho em pistas separadas por canteiro central, onde deve ser reservada área para implantação de canalizações exclusivas para transporte público de passageiros, bem como edificações, equipamentos e dispositivos para uso dos passageiros dos sistemas de transportes e circulação de pedestres. Seus acessos às propriedades lideiras e ou a outras vias de hierarquia inferior deverão ser efetuadas através de uma Via Marginal (VM), cujos pontos de interligação estão sujeitos a controles específicos:

Nova redação dada pelo Art. 5º da Lei nº 3853/88.

##### VIA ARTERIAL II (VA-II)

Com menor capacidade de desempenho do que a VA-I, em pistas separadas, por canteiro central, quando as condições topográficas do sítio forem favoráveis. Quando na malha viária se configurar um corredor viário (CR), o canteiro central poderá se caracterizar pelo quarteirão intermediário as vias.

Nova redação dada pelo Art. 5º da Lei nº 3853/88.

##### VIA COLETORA

Aquela que coleta e distribui, basicamente, o tráfego de todas as nucleações residenciais, comerciais, de serviços e outros, efetuando a alimentação das Vias Arteriais (VA) e/ou corredores de transportes próximos, proporcionando acesso direto às propriedades lideiras, apresentando alta acessibilidade e baixa fluidez de tráfego.

Nova redação dada pelo Art. 5º da Lei 3.853/83.

Podem ocorrer em 2 (duas) subcategorias:

##### VIA COLETORA I (VC-I)

Aquela com função de coletar e distribuir os volumes de tráfego local e de passagem, através de percursos interbairros, dispondo de uma única pista com o mínimo com uma faixa de rolamento e uma outra para estacionamento e/ou parada de coletivos por sentido de tráfego;

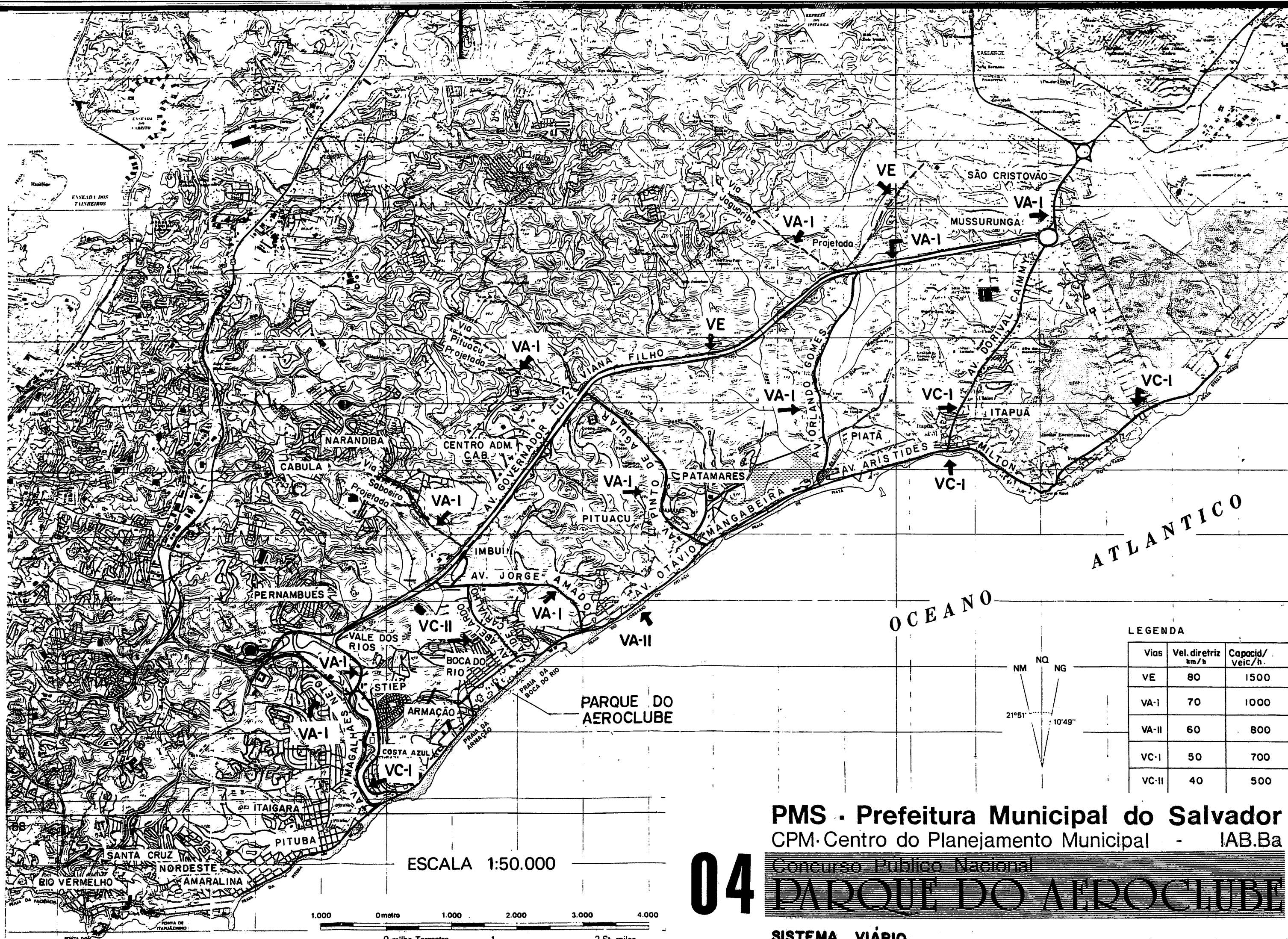
##### VIA COLETORA II (VC-II)

Aquela com função de coletar e distribuir os volumes de tráfego local dos núcleos de bairros, em uma única pista, com um mínimo de uma faixa de rolamento e uma outra para estacionamento e/ou parada de coletivos por sentido de tráfego.

##### VIA EXPRESSA (VE)

Aquela caracterizada por alta fluidez de tráfego, assegurada pelo controle total de acesso, com todas as interseções em desnível. Apresenta baixa acessibilidade sendo que o acesso às propriedades lideiras deverá ser efetuado através de Via Marginal (VM), cujos pontos de interligação estão sujeitos a controles específicos.

Nova redação dada pelo Art. 5º da Lei nº 3853/88.



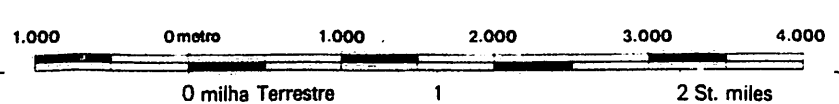
ATLANTICO

OCEANO

LEGENDA

| Vias  | Vel. diretriz<br>km/h | Capac./<br>veic/h |
|-------|-----------------------|-------------------|
| VE    | 80                    | 1500              |
| VA-I  | 70                    | 1000              |
| VA-II | 60                    | 800               |
| VC-I  | 50                    | 700               |
| VC-II | 40                    | 500               |

ESCALA 1:50.000



04

**PMS - Prefeitura Municipal do Salvador**  
CPM - Centro do Planejamento Municipal - IAB.Ba  
Concurso Público Nacional  
**PARQUE DO AEROCULUBE**  
**SISTEMA VIÁRIO**

## 6.2. Abastecimento de Água

Segundo dados da empresa concessionária (Embasa), e do Plano Diretor de Abastecimento de Água da Grande Salvador, a área é servida pelo reservatório R-1 - Reservatório da Duna, situado na Boca do Rio e alimentada pela estação de Tratamento de Água (ETA) Teodoro Sampaio do Parque da Bolandeira, com capacidade de 11.500 m<sup>3</sup>, e que abastece outros bairros da cidade, além da área da Orla (Ver Planta 5).

O setor de atendimento - R 3N - abrange uma área de 2.281,3 ha. Segundo o PDDU, será necessária uma capacidade adicional de reservação igual a 26.000 m<sup>3</sup> para o atendimento da demanda estimada até o ano 2.000. Para o cálculo da população no setor R 3N, o ano horizonte considerado foi 1990 - 2.000

Demanda para o ano 2.000:

| Renda | Consumo "per capita"(l/hab.dia) |                |       |
|-------|---------------------------------|----------------|-------|
|       | Uso resid.                      | Uso não resid. | Total |
| A     | 310                             | 140            | 450   |
| B     | 225                             | 75             | 300   |
| C     | 145                             | 30             | 175   |

Além da população residente, foi considerada uma população flutuante que representa 1,6% da população do setor em 1990, e projetou-se 1,8% para o ano 2.000. Esta população, segundo o Plano Diretor, se enquadra na classe de renda A.

## 6.2. Esgotamento Sanitário

O esgotamento sanitário da área do Parque é processado na Bacia da Boca do Rio, composta pelas bacias dos rios Cascão, Saboeiro, Pituauçu e Cachoeirinha, formando o Rio das Pedras que vem a desaguar próximo ao Esporte Clube Bahia. Observa-se que a Orla ainda funciona como receptáculo de esgoto "in natura".

Segundo o Plano Diretor de Controle e Poluição Hídrica, para solução do esgotamento, a área faz parte do Subsistema Pituauçu da vertente oceânica. Elegeram-se pontos de concentração de esgoto para lançamento final após tratamento, que foram correlacionados com subsistemas de vazão. As bacias deste subsistema serão esgotadas através de interceptores próprios a serem reunidos pelo interceptor do Camarugibe até atingir a ECP via emissário existente (Ver Planta 6).

Segundo o Plano Diretor de Esgotamento Sanitário, o "Sistema de Planejamento Existente" é derivado do "Plano Geral de Esgotamento Sanitário de Salvador", elaborado em 1968, sendo que sua implantação só atingiu o esgotamento das bacias da Barra,

Lucaia e Pituba (parcial) e a implantação do Sistema de Condicionamento Prévio (1ª etapa) e emissário terrestre submarino. A Embasa tem ampliado redes coletoras que alimentam os interceptores que demandam o emissário, dentro das bacias referidas, visando ampliar o número de ligações prediais e a implantação de sistemas coletivos em conjuntos residenciais (Ver Planta 7).

Das bacias de esgotamento da Orla Atlântica, somente 129 ha integram o Sistema de Planejamento Existente e correspondem ao trecho Amaralina/Pituba. Nas áreas não contempladas pelo Sistema, o esgotamento sanitário é feito através de Sistemas Isolados ou Independentes, sendo que cerca de 40 conjuntos habitacionais possuem tratamento próprio, primário ou secundário.

|                            | Pop. Atend.<br>no. de pes. | Tipo de trat. | Lanç. Final    | Operação |
|----------------------------|----------------------------|---------------|----------------|----------|
| Conf. Guilherme Marback    | 4.600                      | Fossa Séptica | R. Cascaço     | ?        |
| Cond. Boca do Rio - SIRIUS | 400                        | " "           | Solo (sum)     | Cond.    |
| Conf. Hab. Boca do Rio     | 498                        | Tanque IMHOFF | Rio das Pedras | ?        |

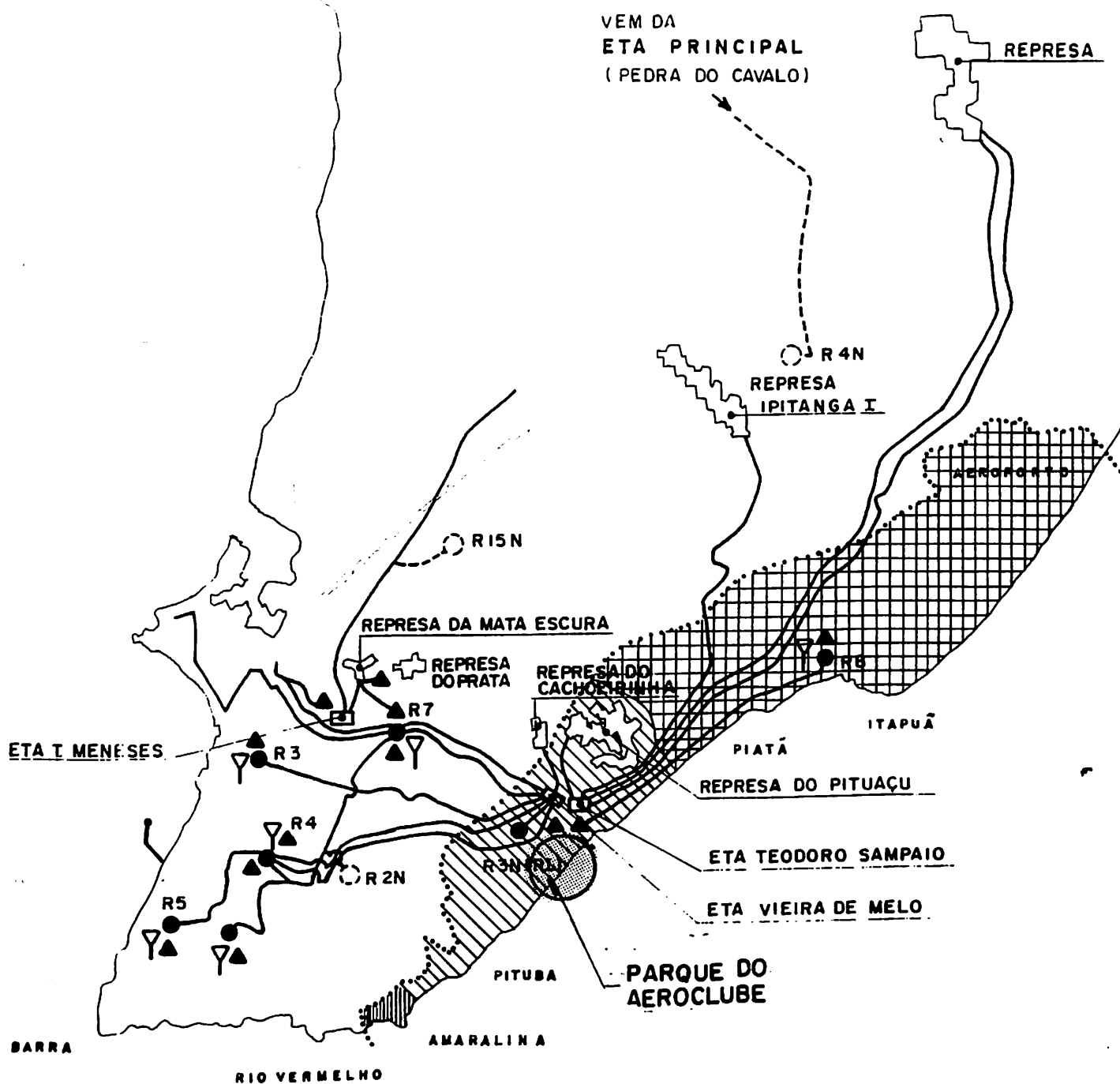
Em 1985, segundo dados do Relatório da 1ª etapa do Plano de Estruturação da Orla, na Boca do Rio, apenas 12% dos domicílios eram atendidos pela rede geral e 32% utilizavam fossas. Este quadro se reproduz em Pituaçu, e isso se dá em razão de o controle da Embasa se restringir às ocupações formais. Nesses bairros, a ocupação informal é predominante.

Ainda sobre os lançamentos "in natura" nas praias, constata-se que a forma e a seqüência de praias côncavas em relação ao ponto de fuga da corrente para o alto mar, seguidas de áreas estagnadas ou de turbulência, tipificam esses lançamentos como de alta insalubridade para toda a Orla.

Diante do quadro exposto sobre o sistema de esgotamento sanitário na Cidade, recomenda-se a indicação de propostas que evitem lançamento de efluentes na rede pluvial, nos canais dos rios ou praias; a busca de soluções alternativas de tratamento dos efluentes sanitários para as áreas não contempladas pelo Sistema de Planejamento Existente, de modo que esses sistemas possam vir a integrar-se no Sistema definitivo, quando ampliado.

#### 6.4. Coleta de Lixo

A coleta de lixo é operada pela Prefeitura através da Limpurb, que mantém um sistema regular de coleta na área, utilizando caminhões compactadores. A Limpurb está implantando, em alguns bairros, o sistema de coleta seletiva, pretendendo ampliá-la para os demais bairros. Além da coleta regular nos bairros e ruas, a empresa montou um sistema de limpeza das praias,



#### LEGENDA

- ..... LIMITE DA ÁREA EM ESTUDO
- ▲ ESTAÇÃO ELEVATÓRIA EXISTENTE
- ▽ RESERVATÓRIO ELEVADO EXISTENTE
- RESERVATÓRIO APOIADO EXISTENTE
- RESERVATÓRIO APOIADO PROJETADO
- ADUTORA OU SUB-ADUTORA EXISTENTE
- - - ADUTORA OU SUB-ADUTORA PROJETADA
- ESTAÇÃO DE TRATAMENTO EXISTENTE

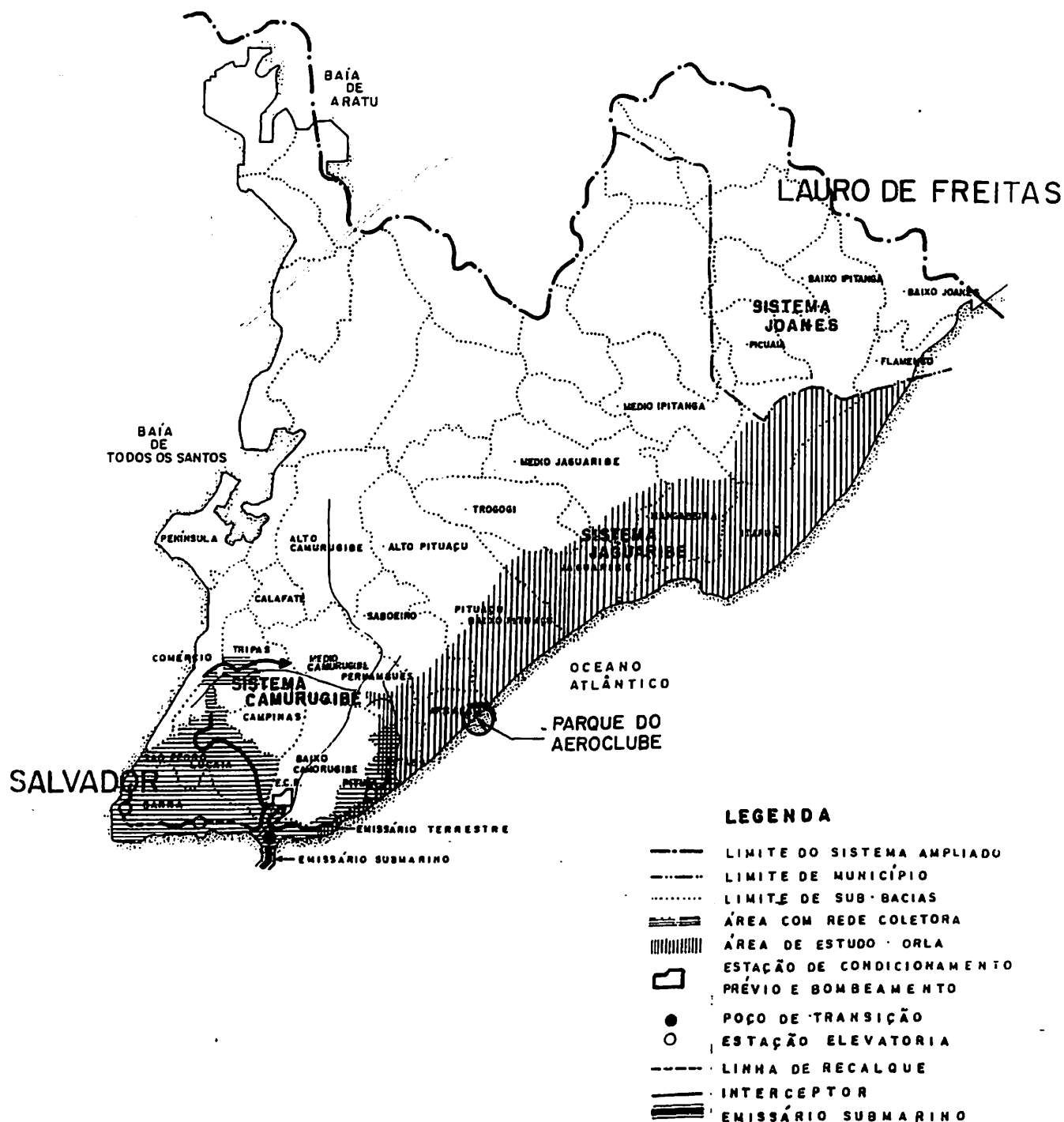
#### ORLA

| ÁREA ATENDIDA | SETOR DE ATENDIMENTO |
|---------------|----------------------|
|               | R2N                  |
|               | R3N                  |
|               | R4N                  |

**PMS - Prefeitura Municipal do Salvador**  
 CPM - Centro do Planejamento Municipal - IAB.Ba

**05**

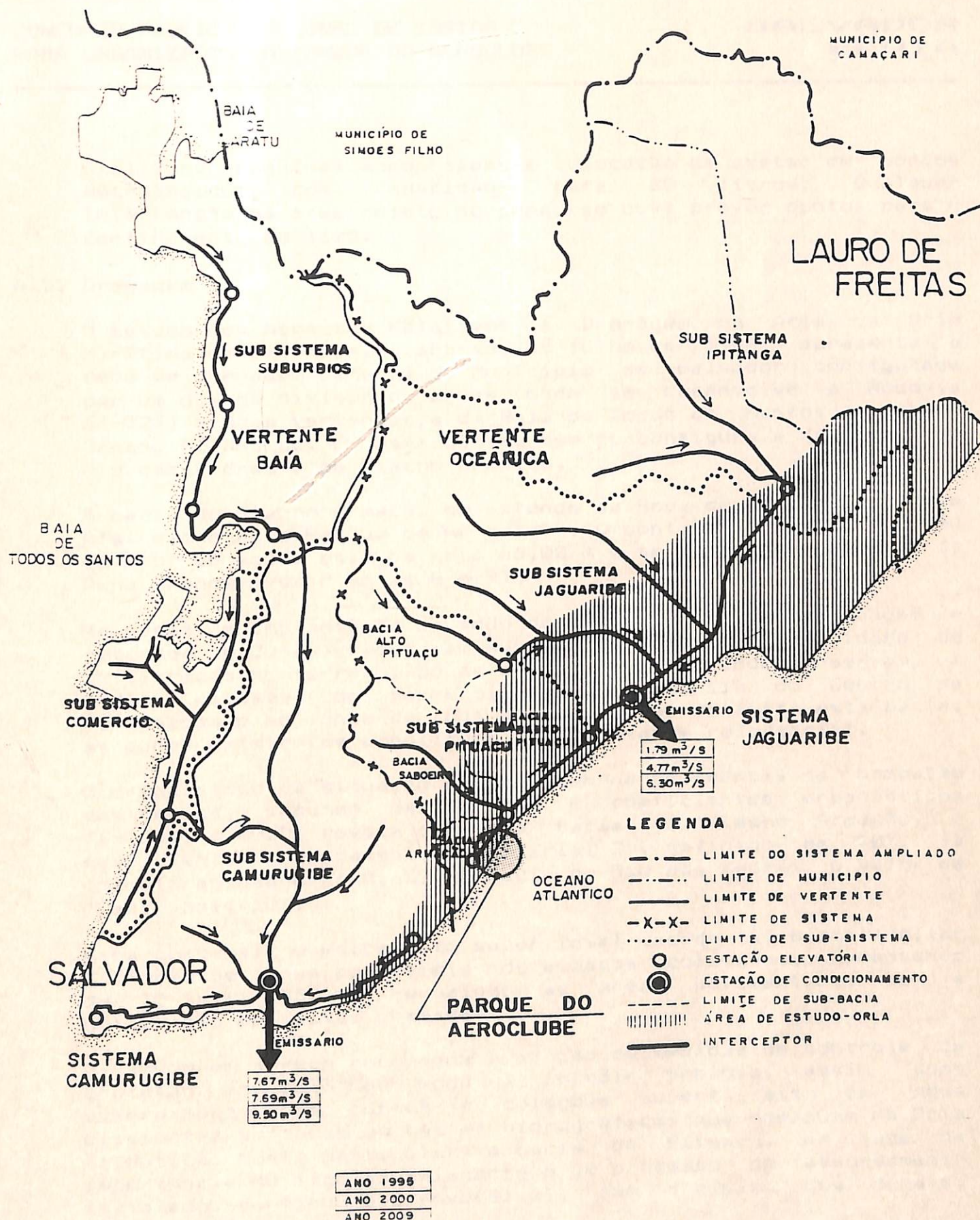
Concurso Público Nacional  
**PARQUE DO AEROCULUBE**



**PMS - Prefeitura Municipal do Salvador**  
 CPM - Centro do Planejamento Municipal - IAB.Ba

**06**

Concurso Público Nacional  
**PARQUE DO AEROCULUBE**



**PMS - Prefeitura Municipal do Salvador**  
 CPM - Centro do Planejamento Municipal - IAB.Ba

**07 Concurso Público Nacional**  
**PARQUE DO AEROCULUBE**

utilizando máquinas apropriadas e colocação de cestas em pontos estratégicos, com capacidade para 80 litros. Qualquer intervenção na área objeto do concurso deve prever pontos para o confinamento do lixo.

#### 6.5. Drenagem

O Estudo dos Aspectos Relativos à Drenagem da Área da Orla Marítima de Salvador, elaborado em julho de 1988, apresenta a rede de drenagem natural do Município de Salvador configurada por um grande divisor de águas (onde se desenvolve a Rodovia BR-324) e duas vertentes, a da Baía de Todos os Santos e a do Oceano Atlântico. É nesta última que se configura a drenagem do Rio das Pedras e do Riacho Armação.

A bacia do Riacho Armação se estende da Boca do Rio ao Jardim de Alá, e contém o Parque do Aeroclube. O ponto mais alto do seu divisor de águas está na cota 66,00 m e se localiza na crista da Duna Grande (Ver Plantas 8 e 9).

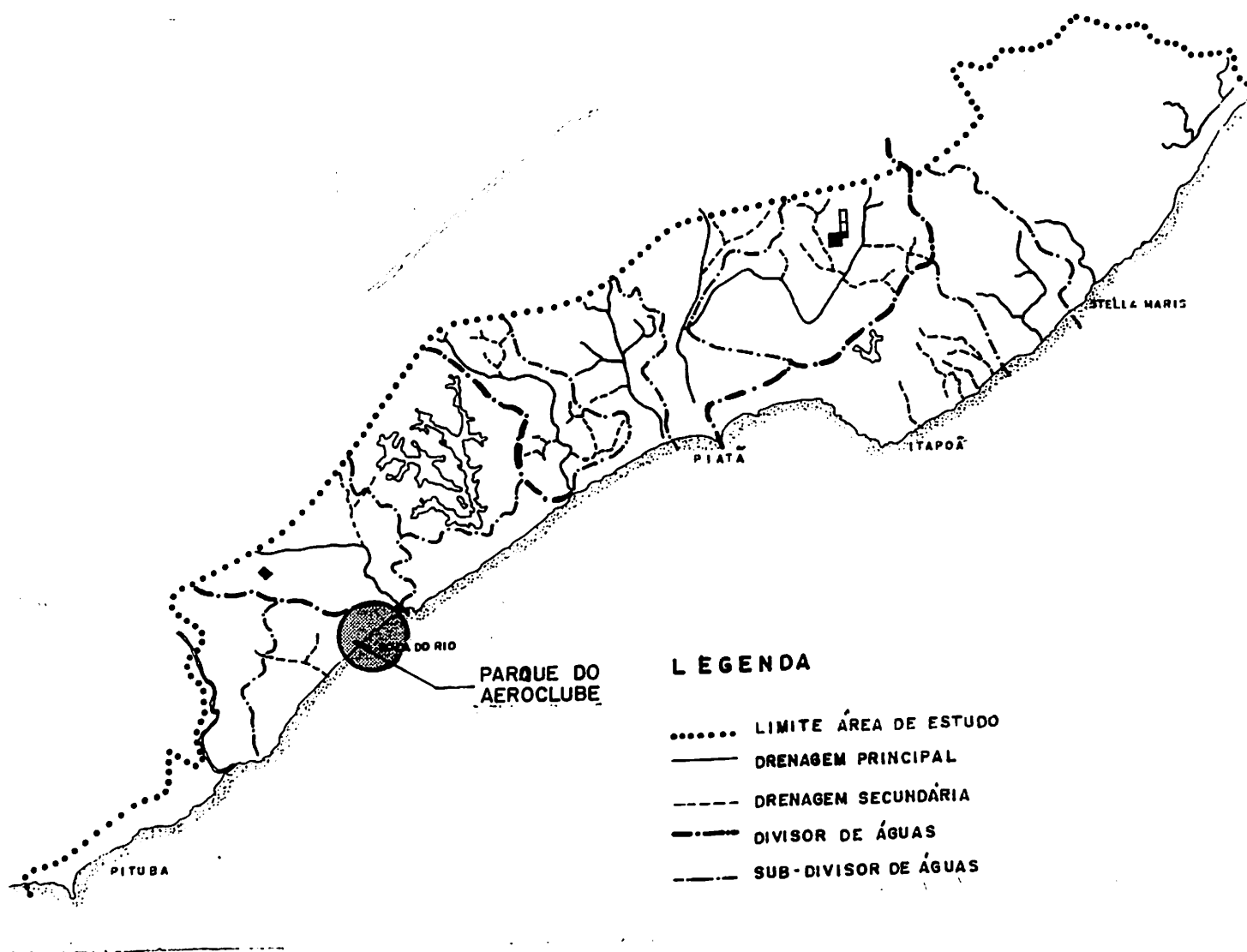
As obras de implantação da sede do Aeroclube (terraplenagem e retirada de dunas) reduziram substancialmente a capacidade de infiltração no terreno. Só as áreas elevadas ainda conservam um índice razoável de permeabilidade. A partir do Centro de Convenções e ao longo de toda a cumeada que delimita esta bacia, as dunas existentes constituem um importante referencial.

O prognóstico da situação de drenagem na ocorrência da ocupação das bacias, segundo os índices e coeficientes urbanísticos fixados na LOUOS revela que, na Bacia do Riacho Armação, o coeficiente de escoamento superficial C, definido em 70%, já foi ultrapassado de 8,6%. Na Bacia do Rio das Pedras, o valor de C extrapola 10%.

Para compensar o escoamento superficial excedente, basta ampliar a oferta de áreas permeáveis nos espaços coletivos, aumentando de 30 para 35% e reduzindo as áreas pavimentadas com a utilização de faixas gramadas.

O Estudo em apreço recomenda a adoção de medidas de controle de proteção ao solo de modo a impedir erosões, assim como assoreamento dos cursos e coleções superficiais de água existentes em todas as bacias hidrográficas que desaguam na Orla Atlântica. Neste particular, a bacia de Pituaçu, em face da importância do lago aí existente e do processo de assoreamento instalado, contínuo e irreversível, sem prejuízo dos demais, assume caráter prioritário.

Recomenda-se ainda, a adoção de medidas mais eficazes para impedir a ocupação das faixas contíguas à rede de drenagem natural da área em estudo, de modo a assegurar espaços para futura drenagem e manutenção dos cursos de água, assim como para instalação de outros serviços urbanos, especialmente interceptores de esgotos.

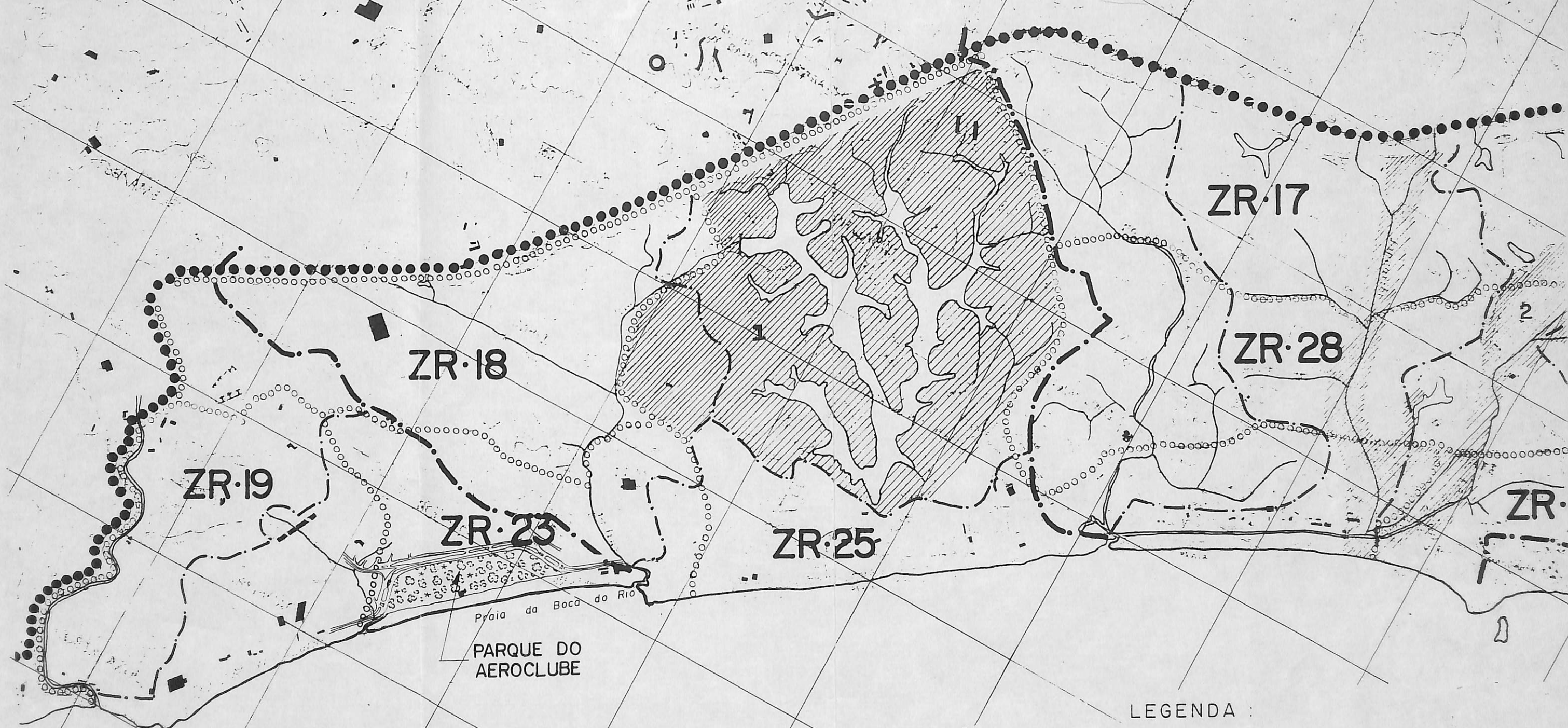


**PMS - Prefeitura Municipal do Salvador**  
 CPM - Centro do Planejamento Municipal - IAB.Ba

Concurso Público Nacional

**08**

**PARQUE DO AEROCLUBE**



LEGENDA :

- LIMITE DA ÁREA
- LIMITE DA ZONA RESIDENCIAL
- DIVISOR DE ÁGUAS
- - - SUB-DIVISOR DE ÁGUAS
-  1 PARQUE METROPOLITANO DE PITUAÇU

ESCALA 1: 25.000

250 0 250 500 750 1000 metros

PMS - Prefeitura Municipal do Salvador  
CPM - Centro do Planejamento Municipal - IAB.Ba

Concurso Público Nacional

**PARQUE DO AEROCLUBE**

DRENAGEM

Quanto aos índices de permeabilização e ocupação do solo, constantes da Lei de Ordenamento do Uso e Ocupação do Solo, o estudo recomenda a sua adoção para as áreas de uso coletivo, bem como estudar e estabelecer, em função das peculiaridades de cada área, a proporção desses espaços coletivos em relação ao território de referência - no caso, as zonas que essa lei qualifica, ou ainda, opcionalmente, os setores de análise.

#### 6.6. Energia Elétrica

O sistema de distribuição de energia elétrica é operado pela Coelba e compreende os seguintes subsistemas: Matatú, Pituaçu, Camaçari, Cotegipe, Jararacanga e Narandiba (Chesf).

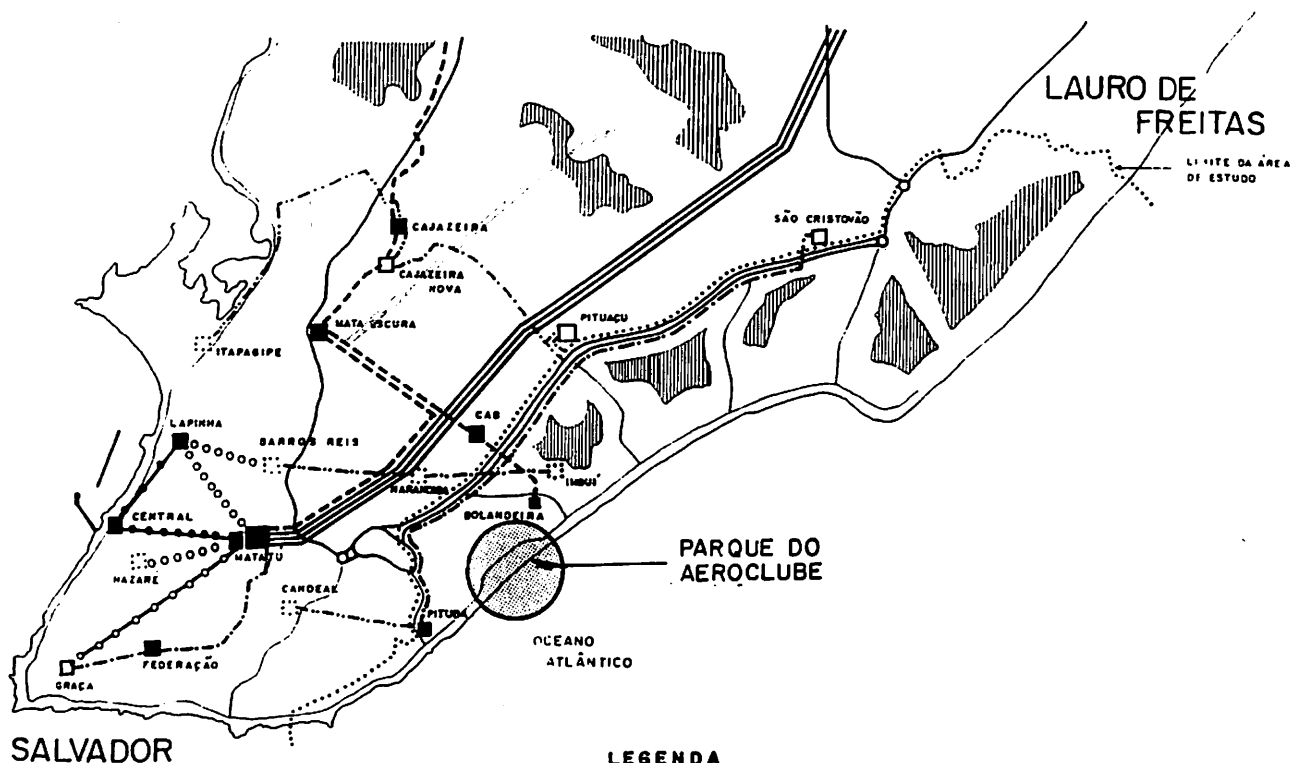
O subsistema Pituaçu é responsável por parte do suprimento de cargas residenciais e comerciais através de 4 sub-estações: Pituba, CAB, São Cristóvão e Cajazeiras. Pituba e S. Cristóvão se encarregam da atual distribuição de energia elétrica na área da Orla Atlântica.

A área objeto do concurso pode ser considerada razoavelmente bem atendida quanto à energia elétrica. Em 1985, Boca do Rio dispunha de 90% dos domicílios atendidos pelo serviço, Pituaçu 94% e Armação 96% (Ver Planta 10).

#### 6.7. Telefonia

O serviço de comunicação telefônica na RMS é operado pela Telebahia. O atendimento é feito através de 25 estações, das quais 12 no Município de Salvador e 13 nos demais municípios da RMS.

A estação de Bolandeira, com 3 prefixos, está localizada no entorno da área do Parque do Aeroclube, e atende aos bairros de Boca do Rio, Armação, Costa Azul, Stiep, Corsário e Pituaçu (Ver Planta 11).



#### LEGENDA

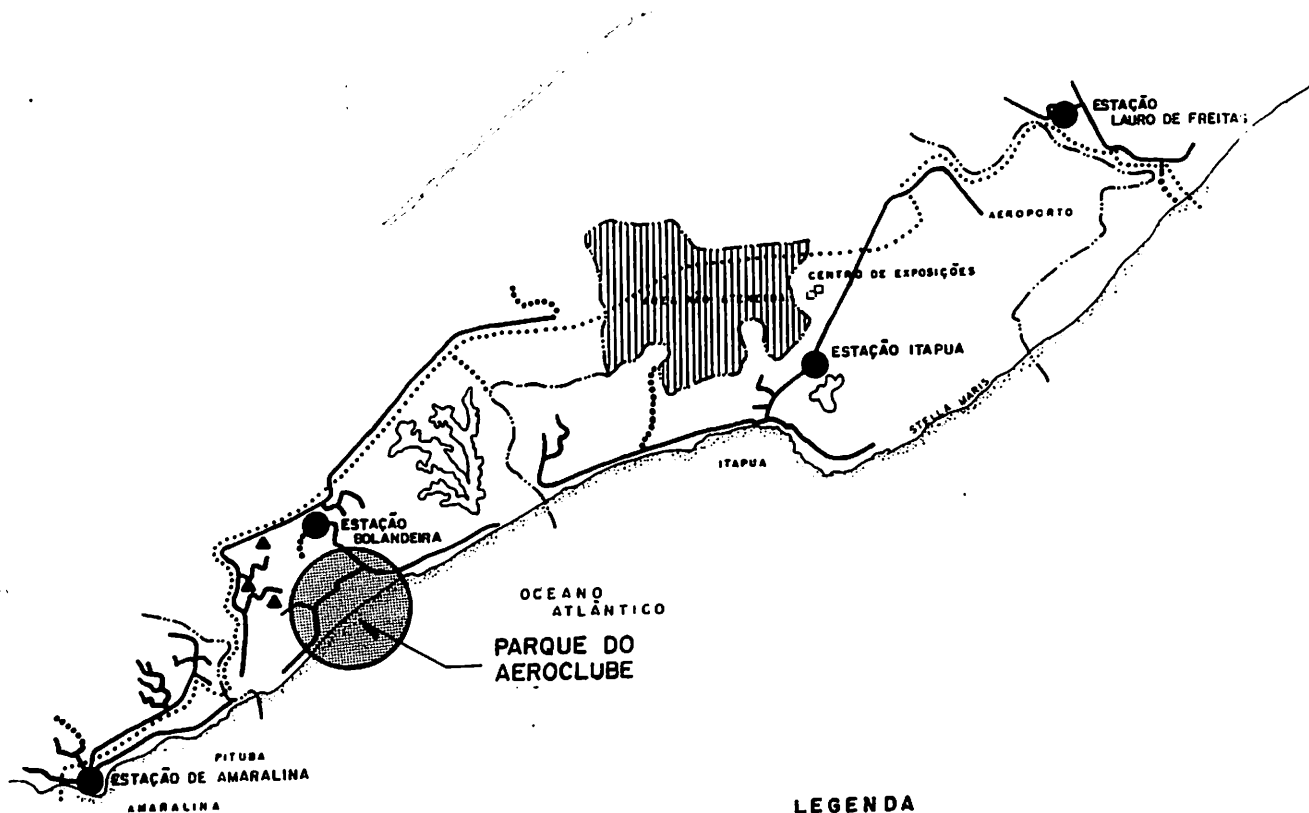
| TEMA                                      | ATÉ 1980 | APOS 1980 | PROJETADA |
|-------------------------------------------|----------|-----------|-----------|
| LINHA DE TRANSMISSÃO ÁREA - CHESF         | —        |           |           |
| LINHA DE TRANSMISSÃO ÁREA - COELBA        | - - - -  | - - - -   | - - - -   |
| LINHA DE TRANSMISSÃO SUBTERRÂNEA - COELBA | ●-●-●-●- | ○-○-○-○-  | ○○○○      |
| SUB-ESTAÇÃO CHESF                         | ■        | □         |           |
| SUB-ESTAÇÃO COELBA                        | ■        | □         | □         |
| SUB-ESTAÇÃO - OUTROS                      | ■        |           |           |
| ÁREA COM POTENCIAL DE ATENDIMENTO         |          | ▭         |           |
| ÁREAS NÃO ATENDIDAS                       |          | ▨         |           |

**PMS - Prefeitura Municipal do Salvador**  
 CPM - Centro do Planejamento Municipal - IAB.Ba

**10**

Concurso Público Nacional

**PARQUE DO AEROCULUBE**



#### LEGENDA

- ..... LIMITE DA ÁREA DE ESTUDO
- ESTAÇÃO
- LIMITE DE ATUAÇÃO DAS ESTAÇÕES
- ▲ QUADRO DE DISTRIBUIÇÃO
- CABO PRINCIPAL SUBTERRÂNEO
- ..... CABO PRINCIPAL AÉREO

**PMS - Prefeitura Municipal do Salvador**  
 CPM - Centro do Planejamento Municipal - IAB.Ba

**11**

Concurso Público Nacional

**PARQUE DO AEROCLUBE**

## 7. DADOS CLIMATICOS/GEOMORFOLOGIA

Os dados apresentados a seguir foram extraídos do Plano de Estruturação da Orla Marítima de Salvador - Trecho Amaralina/Itapuã : ESTUDO EÓLICO SOLAR

### 7.1. Clima e Ventos

O clima litorâneo de Salvador classifica-se como Tropical Super Úmido com sub-seca.

Estações Básicas:

Verão - de Setembro a Março  
Inverno- de Abril a Agosto

Máximas Pluviométricas:

Abril/Maio  
Outubro/Novembro

Características do Inverno:

Maior frequência dos ventos SE  
Maior pluviosidade  
Maior umidade relativa  
Maior nebulosidade  
Temperaturas mais baixas  
Menor insolação  
Menor evaporação

Conforto Climático:

A visualização dos fatores de conforto apresenta:

Temperaturas estáveis e relativamente amenas (não superiores a 34°C e não inferiores a 18°C);  
Alta umidade relativa durante todo o ano (média de 80%)  
Elevação da umidade quando cai a temperatura  
- A relação temperatura/umidade mostra-se fora da zona de conforto, indicando necessidade de ventilação e sombreamento.

Os ventos mais frequentes sopram segundo um eixo orientado a 120° AZ (E - SE) principalmente nos meses de temperatura mais amena. Nos meses mais quentes a maior frequência é dos ventos NE.

Recomendações Gerais:

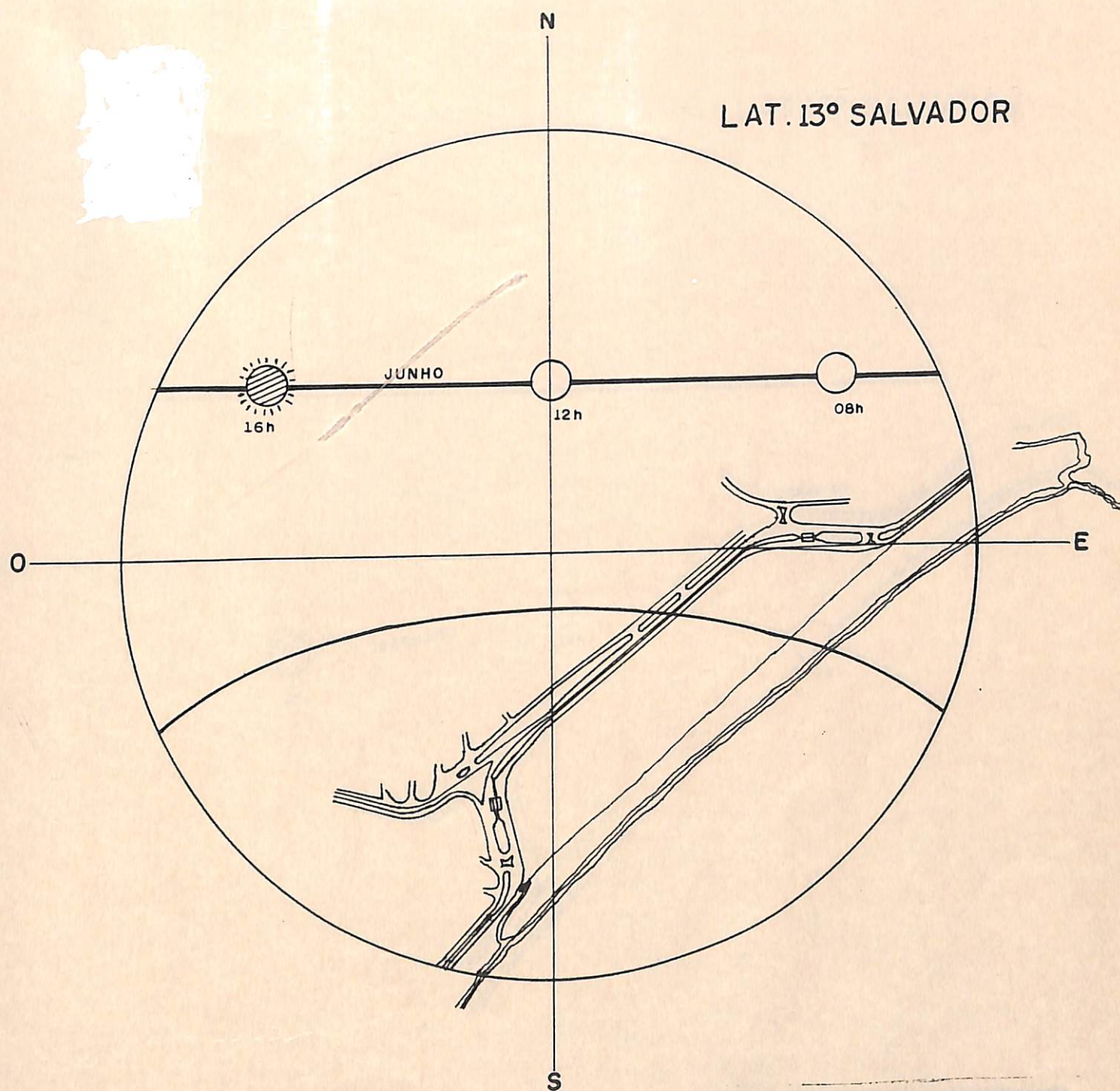
Para Projetos Urbanísticos e Arquitetônicos recomenda-se:

- procurar soluções que favoreçam a ventilação e o controle da umidade;
- orientar os grandes planos de fachadas para a direção E-NE fugindo das orientações paralelas ou perpendiculares ao eixo 120o AZ (E-SE) para otimizar a captação eólica e reduzir os bolsões de turbilhonamento ou ventilação morta;
- atenuar o impacto da radiação solar nas superfícies horizontais;
- reduzir o índice de refletância dos planos verticais;
- evitar excesso de pavimentação com alto índice de absorção e irradiação;
- criar ou preservar áreas com cobertura vegetal e massas verdes geradoras de sombreamento.

As recomendações seguintes visam uma boa qualidade termo-ambiental:

- agenciar os vales com orientação próxima a 120o AZ (são canais naturais de ventilação) quanto à edificação de suas margens e quanto ao paisagismo, no sentido de evitar obstruções;
- prever gradação de gabarito nas laterais das avenidas com a orientação acima;
- com relação à circulação eólica, preferir edificações tipo torre, com gabarito alto e com grandes afastamentos entre si;
- estabelecer uma relação assintótica decrescente entre altura e afastamento para definir a distância entre as edificações, sendo o afastamento igual ou maior a um quinto da altura, no caso de edificações com mais de 4 pavimentos;
- para que edifícios não sombreiem as praias, proceder à sua implantação com afastamentos das praias correspondente ao dobro da altura;

As plantas e gráficos apresentados a seguir, complementam as informações (Ver Plantas 12 a 17).



## GEOMETRIA DA SOMBRA

$$Cs = Ae \cdot Fs$$

Cs — COMPRIMENTO DA SOMBRA

Ae — ALTURA DO EDIFÍCIO

Fs — FATOR DE SOMBRA (VER TABELA)

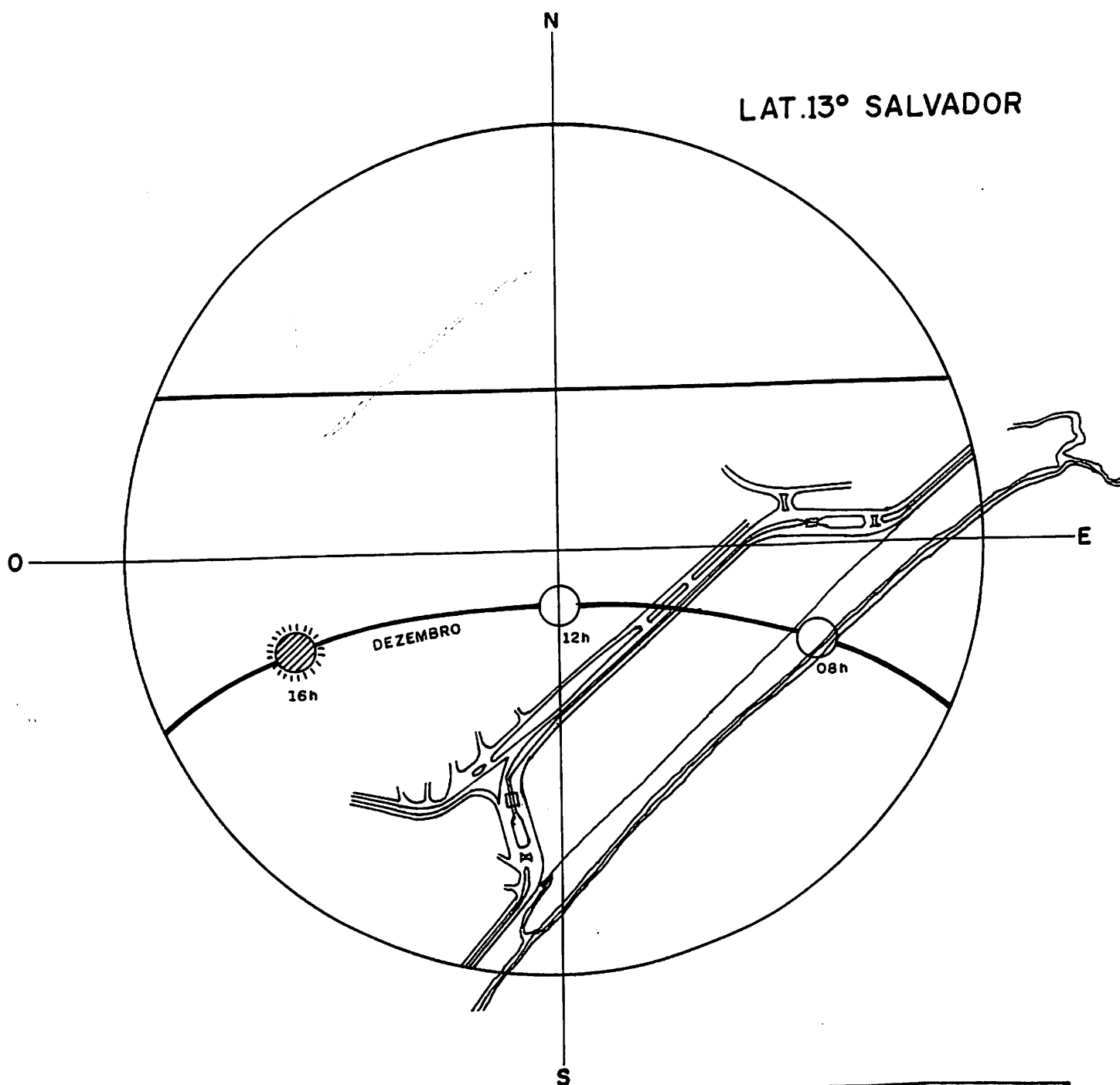
| JUNHO |    | LAT. SALVADOR |     |      |
|-------|----|---------------|-----|------|
| HORAS |    | AZIMUTE       |     | F. S |
| 12    |    | 180           |     | 0.63 |
| 11    | 13 | 203           | 157 | 0.70 |
| 10    | 14 | 220           | 140 | 1.04 |
| 09    | 15 | 231           | 129 | 1.54 |
| 08    | 16 | 239           | 121 | 2.58 |
| 07    | 17 | 244           | 116 | 6.73 |

**PMS · Prefeitura Municipal do Salvador**  
 CPM · Centro do Planejamento Municipal - IAB.Ba

Concurso Público Nacional

**12 PARQUE DO AEROCULUBE**

ESTUDO EÓLICO SOLAR



## GEOMETRIA DA SOMBRA

$$Cs = Ae \cdot Fs$$

Cs — COMPRIMENTO DA SOMBRA

Ae — ALTURA DO EDIFÍCIO

Fs — FATOR DE SOMBRA (VER TABELA)

| DEZEMBRO L. SALVADOR |         |      |       |  |
|----------------------|---------|------|-------|--|
| HORAS                | AZIMUTE |      | F. S. |  |
| 12                   | 000°    |      | 0.19  |  |
| 11 13                | 308     | 0.52 | 0.35  |  |
| 10 14                | 295     | 0.65 | 0.62  |  |
| 09 15                | 291     | 0.69 | 1.00  |  |
| 08 16                | 290     | 0.70 | 1.62  |  |
| 07 17                | 291     | 0.69 | 3.04  |  |

**PMS - Prefeitura Municipal do Salvador**  
 CPM - Centro do Planejamento Municipal - IAB.Ba

Concurso Público Nacional

**13**

**PARQUE DO AEROCULUBE**

ESTUDO EÓLICO SOLAR

# QUADRO SINÓPTICO DE ORIENTAÇÃO EÓLICO/SOLAR

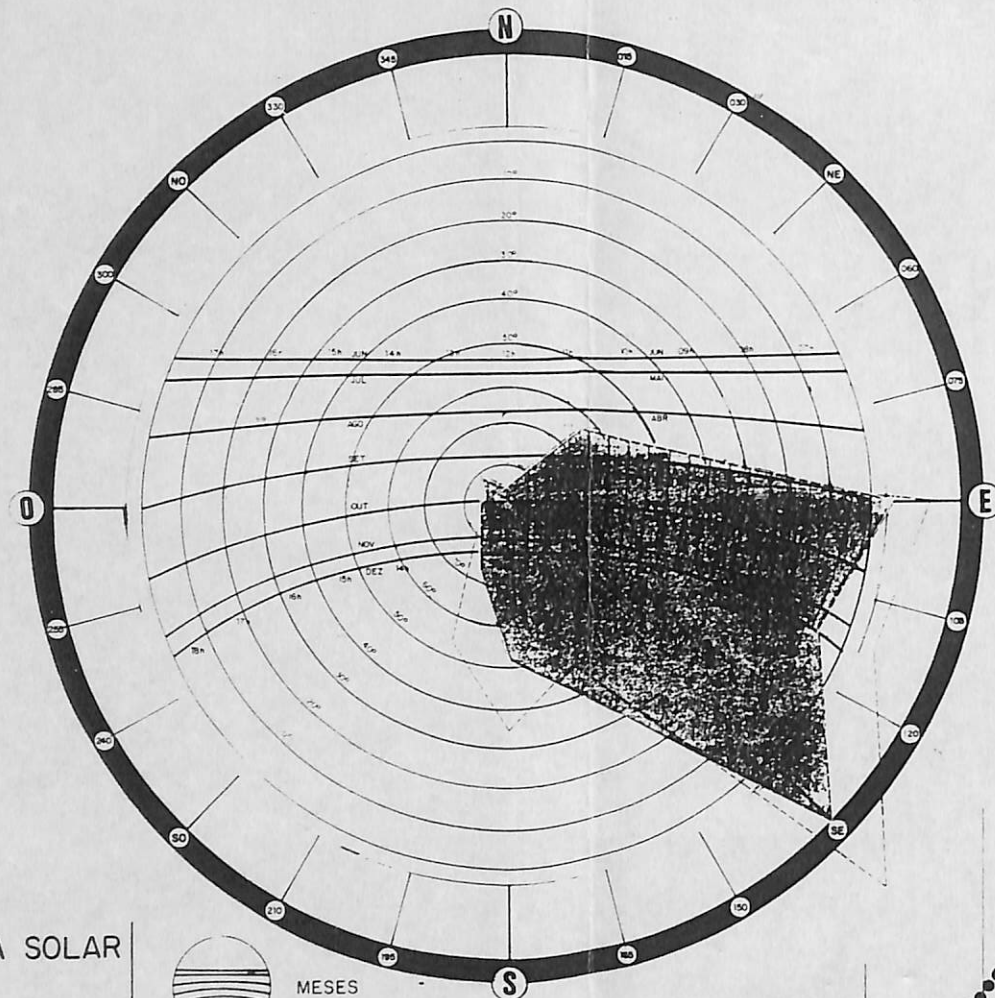
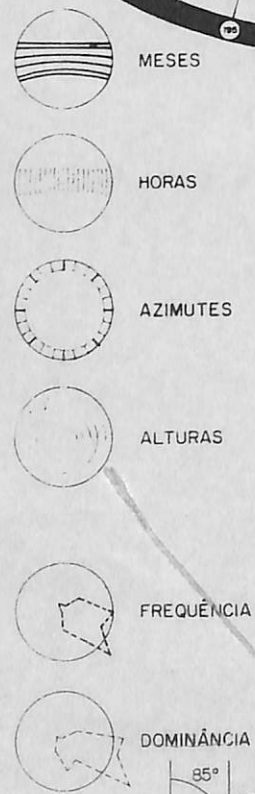
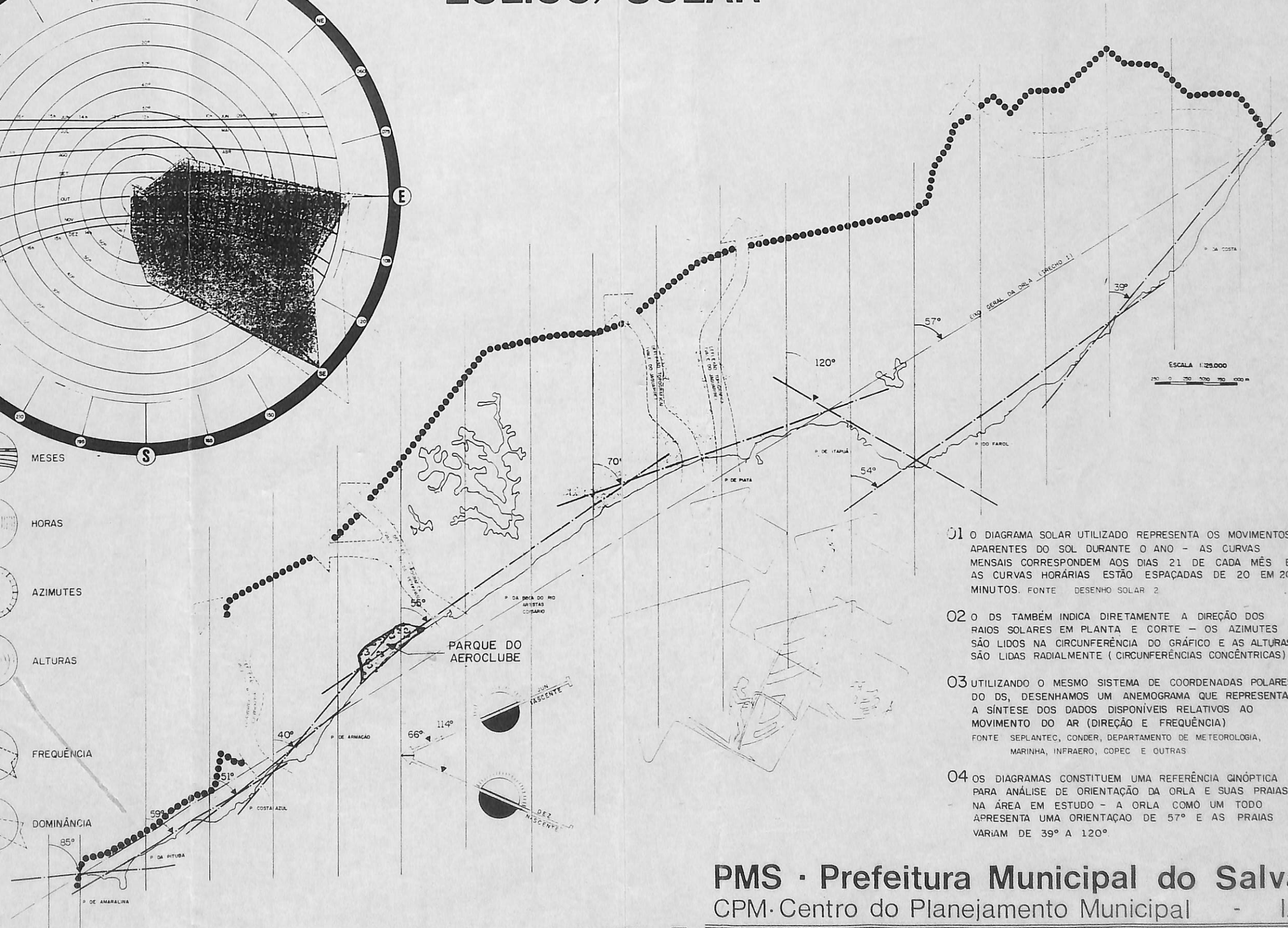


DIAGRAMA SOLAR  
13° S



ANEMOGRAMA  
INTEGRADO

N — 1,4 %  
NE — 8,8 %  
E — 31,6 %  
SE — 37,4 %  
S — 12,2 %  
SO — 3,4 %  
O — 2,2 %  
NO — 3,0 %

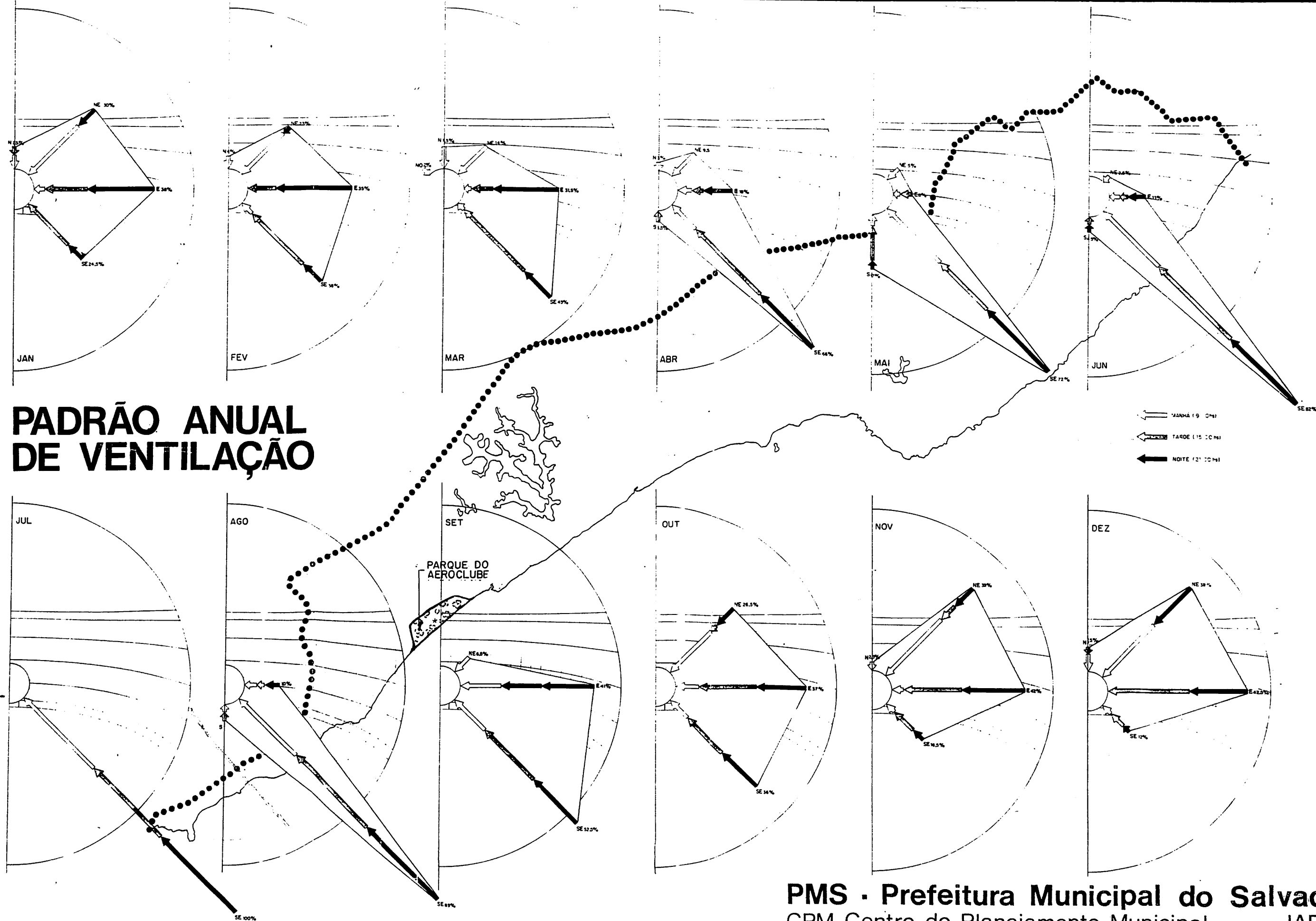


- 01 O DIAGRAMA SOLAR UTILIZADO REPRESENTA OS MOVIMENTOS APARENTES DO SOL DURANTE O ANO - AS CURVAS MENSIS CORRESPONDEM AOS DIAS 21 DE CADA MÊS E AS CURVAS HORÁRIAS ESTÃO ESPAÇADAS DE 20 EM 20 MINUTOS. FONTE DESENHO SOLAR 2
- 02 O DS TAMBÉM INDICA DIRETAMENTE A DIREÇÃO DOS RAIOS SOLARES EM PLANTA E CORTE - OS AZIMUTES SÃO LIDOS NA CIRCUNFERÊNCIA DO GRÁFICO E AS ALTURAS SÃO LIDAS RADIALMENTE (CIRCUNFERÊNCIAS CONCÊNTRICAS)
- 03 UTILIZANDO O MESMO SISTEMA DE COORDENADAS POLARES DO DS, DESENHAMOS UM ANEMOGRAMA QUE REPRESENTA A SÍNTESE DOS DADOS DISPONÍVEIS RELATIVOS AO MOVIMENTO DO AR (DIREÇÃO E FREQUÊNCIA)  
FONTE SEPLANTEC, CONDER, DEPARTAMENTO DE METEOROLOGIA, MARINHA, INFRAERO, COPEC E OUTRAS
- 04 OS DIAGRAMAS CONSTITUEM UMA REFERÊNCIA GNÓPTICA PARA ANÁLISE DE ORIENTAÇÃO DA ORLA E SUAS PRAIAS NA ÁREA EM ESTUDO - A ORLA COMO UM TODO APRESENTA UMA ORIENTAÇÃO DE 57° E AS PRAIAS VARIAM DE 39° A 120°

PMS - Prefeitura Municipal do Salvador  
CPM - Centro do Planejamento Municipal - IAB.Ba

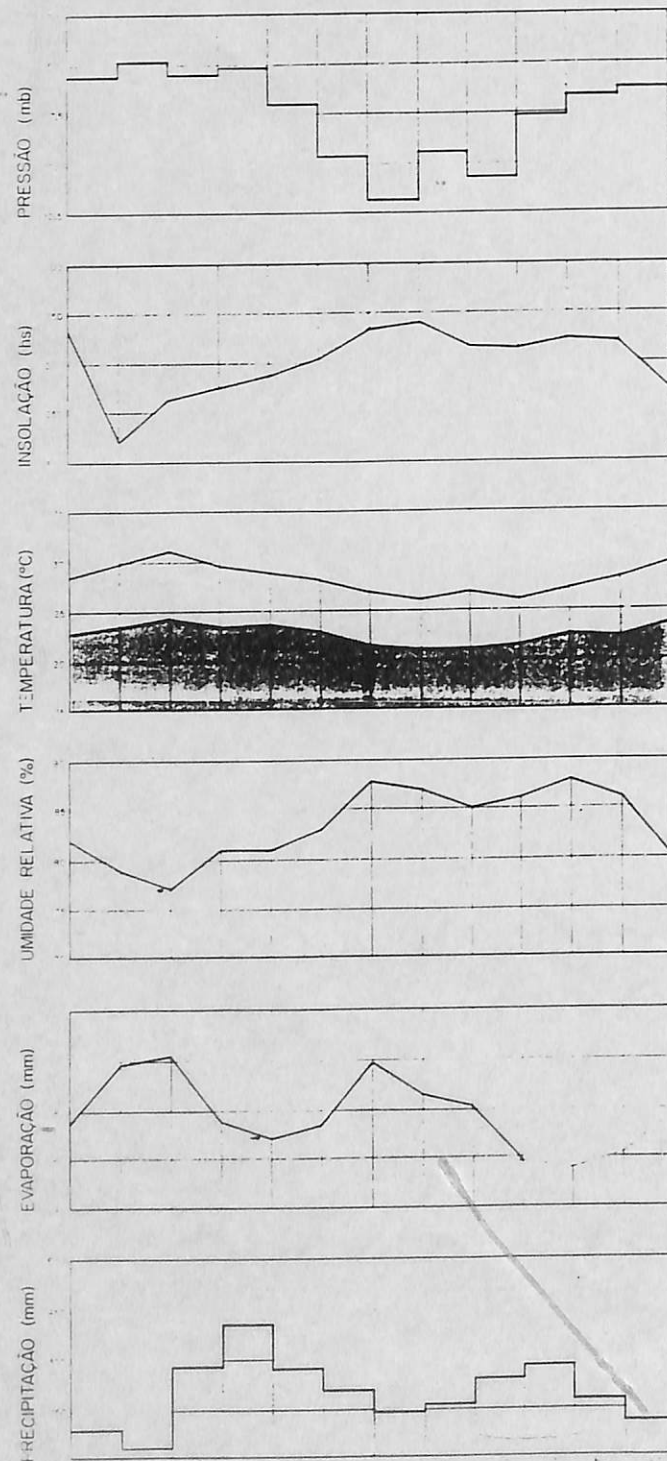
Concurso Público Nacional  
**PARQUE DO AEROCLUBE**

ESTUDO EÓLICO SOLAR

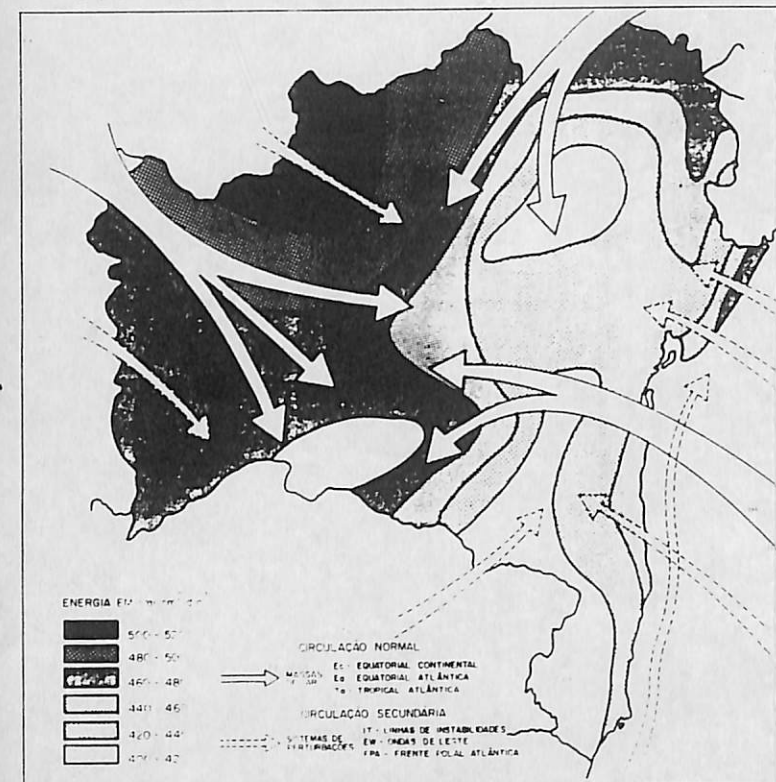


# SÍNTESE DA ESTRUTURA CLIMÁTICA

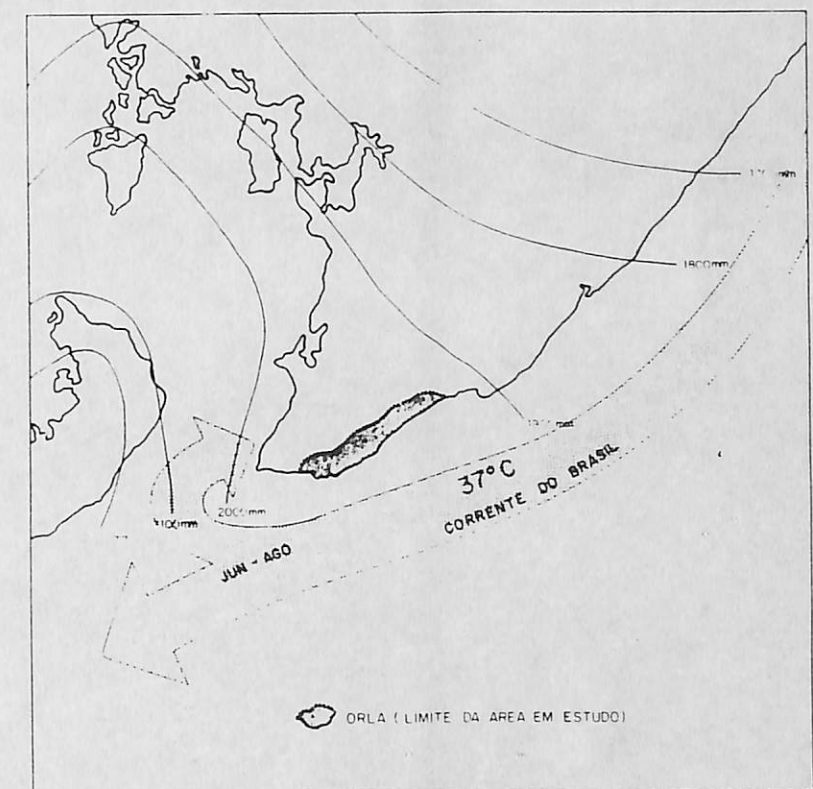
## FATORES DE CONFORTO CLIMÁTICO



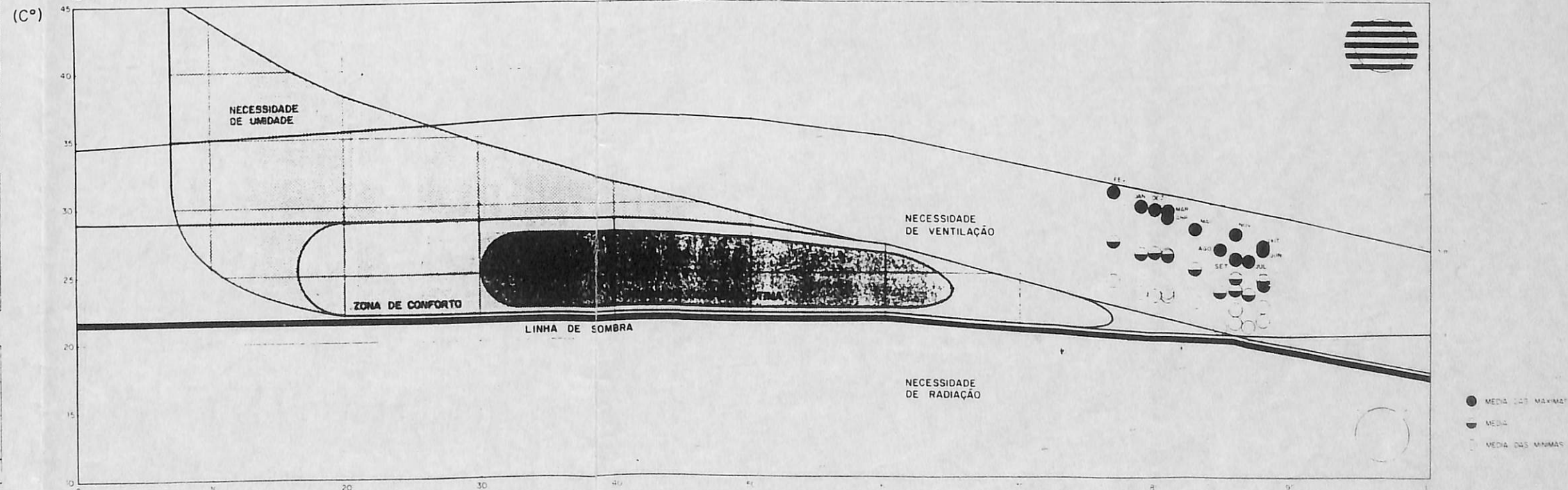
## MACRO-CLIMA BAHIA



## CLIMA LITORÂNEO



## DIAGRAMA DE CONFORTO



PMS - Prefeitura Municipal do Salvador  
CPM - Centro do Planejamento Municipal - IAB.Ba

16 Concurso Público Nacional  
**PARQUE DO AEROCULUBE**

ESTUDO EÓLICO SOLAR



# 8. PARÂMETROS URBANÍSTICOS

(Lei de Ordenamento do Uso e da Ocupação do Solo - lei 3853/88)

A Orla Atlântica contém as seguintes zonas de concentração de usos residenciais (ZR): ZR-2 (Barra), ZR-3 (Ondina), ZR-4 (Rio Vermelho), ZR-9 (Amaralina), ZR-12 (Pituba), ZR-19 (Costa Azul), ZR-28 (Patamares), ZR-29 (Itapuã), ZR-34 (Abaeté).

As ZR são divisões territoriais estabelecidas e delimitadas pela Lei e para as quais são atribuídas permissões e restrições de uso de ocupação do solo. Assim como as ZR, existem as ZT (concentração de usos comerciais e de serviços), as ZS (concentração de usos industriais) (Ver Planta 18).

TABELA VII-1  
RESTRICÇÕES DE USO E DE OCUPAÇÃO APLICÁVEIS AS ZONAS DE CONCENTRAÇÃO DE USOS RESIDENCIAIS (ZR)

| ZONA DE USO | LOCALIZAÇÃO   | USOS PERMITIDOS            | RESTRICÇÕES DE OCUPAÇÃO (m) |      |      |     |                |           |                |           |                      |               |
|-------------|---------------|----------------------------|-----------------------------|------|------|-----|----------------|-----------|----------------|-----------|----------------------|---------------|
|             |               |                            | U                           | D    | Q    | L   | LARGURA MINIMA |           | RECUELO MINIMO |           | ÁREA DE PAVIMENTAÇÃO | ÁREA DE VERDE |
|             |               |                            |                             |      |      |     | DE LADO        | DE FRENTE | DE LADO        | DE FRENTE |                      |               |
| ZR-2        | Caneta, Barra | Uniresidencial             | 1,5                         | 0,2  | 0,5  | 360 | 12             | 4         | 1,5            | 2,5       | 2,5                  | 2,5           |
|             |               | Multiresidencial           | 1,5                         | 0,2  | 0,45 | 490 | 14             | 4         | 1,5            | 2,5       | 2,5                  | 2,5           |
|             |               | Industrial                 | 1,5                         | 0,2  | 0,5  | 360 | 12             | 4         | 1,5            | 2,5       | 2,5                  | 2,5           |
|             |               | Comercial e Serviços Misto | 1,5                         | 0,2  | 0,5  | 360 | 12             | 4         | 1,5            | 2,5       | 2,5                  | 2,5           |
| ZR-3        | Ondina        | Uniresidencial             | 1,5                         | 0,2  | 0,5  | 360 | 12             | 4         | 1,5            | 2,5       | 2,5                  | 2,5           |
|             |               | Multiresidencial           | 1,5                         | 0,2  | 0,45 | 490 | 14             | 4         | 1,5            | 2,5       | 2,5                  | 2,5           |
|             |               | Industrial                 | 1,5                         | 0,2  | 0,5  | 360 | 12             | 4         | 1,5            | 2,5       | 2,5                  | 2,5           |
|             |               | Comercial e Serviços Misto | 1,5                         | 0,2  | 0,5  | 360 | 12             | 4         | 1,5            | 2,5       | 2,5                  | 2,5           |
| ZR-4        | Rio Vermelho  | Uniresidencial             | 1,5                         | 0,2  | 0,5  | 250 | 10             | 4         | 1,5            | 2,5       | 2,5                  | 2,5           |
|             |               | Multiresidencial           | 1,5                         | 0,2  | 0,45 | 360 | 12             | 4         | 1,5            | 2,5       | 2,5                  | 2,5           |
|             |               | Industrial                 | 1,5                         | 0,2  | 0,5  | 250 | 10             | 4         | 1,5            | 2,5       | 2,5                  | 2,5           |
|             |               | Comercial e Serviços Misto | 1,5                         | 0,2  | 0,5  | 250 | 10             | 4         | 1,5            | 2,5       | 2,5                  | 2,5           |
| ZR-9        | Amaralina     | Uniresidencial             | 1,5                         | 0,2  | 0,5  | 360 | 12             | 4         | 1,5            | 2,5       | 2,5                  | 2,5           |
|             |               | Multiresidencial           | 1,5                         | 0,2  | 0,45 | 490 | 14             | 4         | 1,5            | 2,5       | 2,5                  | 2,5           |
|             |               | Industrial                 | 1,5                         | 0,2  | 0,5  | 360 | 12             | 4         | 1,5            | 2,5       | 2,5                  | 2,5           |
|             |               | Comercial e Serviços Misto | 1,5                         | 0,2  | 0,5  | 360 | 12             | 4         | 1,5            | 2,5       | 2,5                  | 2,5           |
| ZR-12       | Pituba        | Uniresidencial             | 1,8                         | 0,2  | 0,5  | 360 | 12             | 4         | 1,5            | 2,5       | 2,5                  | 2,5           |
|             |               | Multiresidencial           | 2                           | 0,2  | 0,45 | 490 | 14             | 4         | 1,5            | 2,5       | 2,5                  | 2,5           |
|             |               | Industrial                 | 1,8                         | 0,2  | 0,5  | 360 | 12             | 4         | 1,5            | 2,5       | 2,5                  | 2,5           |
|             |               | Comercial e Serviços Misto | 1,8                         | 0,2  | 0,5  | 360 | 12             | 4         | 1,5            | 2,5       | 2,5                  | 2,5           |
| ZR-19       | Costa Azul    | Uniresidencial             | 1,2                         | 0,2  | 0,5  | 360 | 12             | 4         | 1,5            | 2,5       | 2,5                  | 2,5           |
|             |               | Multiresidencial           | 2                           | 0,2  | 0,45 | 490 | 14             | 4         | 1,5            | 2,5       | 2,5                  | 2,5           |
|             |               | Industrial                 | 1,2                         | 0,2  | 0,5  | 360 | 12             | 4         | 1,5            | 2,5       | 2,5                  | 2,5           |
|             |               | Comercial e Serviços Misto | 1,2                         | 0,2  | 0,5  | 360 | 12             | 4         | 1,5            | 2,5       | 2,5                  | 2,5           |
| ZR-28       | Boca do Rio   | Uniresidencial             | 1                           | 0,15 | 0,5  | 125 | 5              | 2         | 1              | 2         | 2                    | 2             |
|             |               | Multiresidencial           | 1                           | 0,15 | 0,5  | 250 | 10             | 2         | 1              | 2         | 2                    | 2             |
|             |               | Industrial                 | 1                           | 0,15 | 0,5  | 125 | 5              | 2         | 1              | 2         | 2                    | 2             |
|             |               | Comercial e Serviços Misto | 1                           | 0,15 | 0,5  | 125 | 5              | 2         | 1              | 2         | 2                    | 2             |
| ZR-29       | Pituaçu       | Uniresidencial             | 1                           | 0,25 | 0,45 | 490 | 14             | 5         | 2              | 3         | 3                    | 3             |
|             |               | Multiresidencial           | 1                           | 0,25 | 0,45 | 490 | 14             | 5         | 2              | 3         | 3                    | 3             |
|             |               | Industrial                 | 1                           | 0,25 | 0,45 | 490 | 14             | 5         | 2              | 3         | 3                    | 3             |
|             |               | Comercial e Serviços Misto | 1                           | 0,25 | 0,45 | 490 | 14             | 5         | 2              | 3         | 3                    | 3             |

TABELA VIII  
RESTRICÇÕES DE USO E DE OCUPAÇÃO APLICÁVEIS AS ZONAS DE CONCENTRAÇÃO DE USOS RESIDENCIAIS (ZR)

| ZONA  | LOCALIZAÇÃO | USOS PERMITIDOS            | RESTRICÇÕES DE OCUPAÇÃO             |             |        |             |             |             |               |                  |
|-------|-------------|----------------------------|-------------------------------------|-------------|--------|-------------|-------------|-------------|---------------|------------------|
|       |             |                            | Índice                              | Coeficiente | Índice | Coeficiente | Área Mínima | Área Máxima | Altura Máxima | Distância Mínima |
| ZR-28 | Palmares    | Uniresidencial             | R-1 (2,4,1,5,1 e 6)                 | 0,3         | 0,4    | 0,35        | 250         | 10          | 4             | 1,5              |
|       |             | Multiresidencial           | R-3 (4,2,5,2 e 6)                   | 0,3         | 0,35   | 0,35        | 250         | 10          | 4             | 1,5              |
|       |             | Industrial                 | IG-1 (1,1,4 e 1,5)                  | 0,3         | 0,4    | 0,4         | 250         | 10          | 4             | 1,5              |
|       |             | Comercial e Serviços Misto | CS-1 (2,3,4,1,5,6,10,12,13,15 e 17) | 0,3         | 0,4    | 0,4         | 250         | 10          | 4             | 1,5              |
| ZR-29 | Itapua      | Uniresidencial             | R-1 (2,4,1,5,1 e 6)                 | 0,2         | 0,5    | 0,45        | 250         | 10          | 4             | 1,5              |
|       |             | Multiresidencial           | R-3 (4,2,5,2 e 6)                   | 0,2         | 0,45   | 0,45        | 250         | 10          | 4             | 1,5              |
|       |             | Industrial                 | IG-1 (1,1,4 e 1,5)                  | 0,2         | 0,5    | 0,5         | 250         | 10          | 4             | 1,5              |
|       |             | Comercial e Serviços Misto | CS-1 (2,3,4,1,5,6,10,12,13,15 e 17) | 0,2         | 0,5    | 0,5         | 250         | 10          | 4             | 1,5              |
| ZR-34 | Abaete      | Uniresidencial             | R-1 (2,4,1,5,1 e 6)                 | 0,5         | 0,4    | 0,35        | 500         | 25          | 6             | 4                |
|       |             | Multiresidencial           | R-3 (4,2,5,2 e 6)                   | 0,5         | 0,4    | 0,35        | 500         | 25          | 6             | 4                |
|       |             | Industrial                 | IG-1 (1,1,4 e 1,5)                  | 0,5         | 0,4    | 0,35        | 500         | 25          | 6             | 4                |
|       |             | Comercial e Serviços Misto | CS-1 (2,3,4,1,5,6,10,12,13,15 e 17) | 0,5         | 0,4    | 0,35        | 500         | 25          | 6             | 4                |

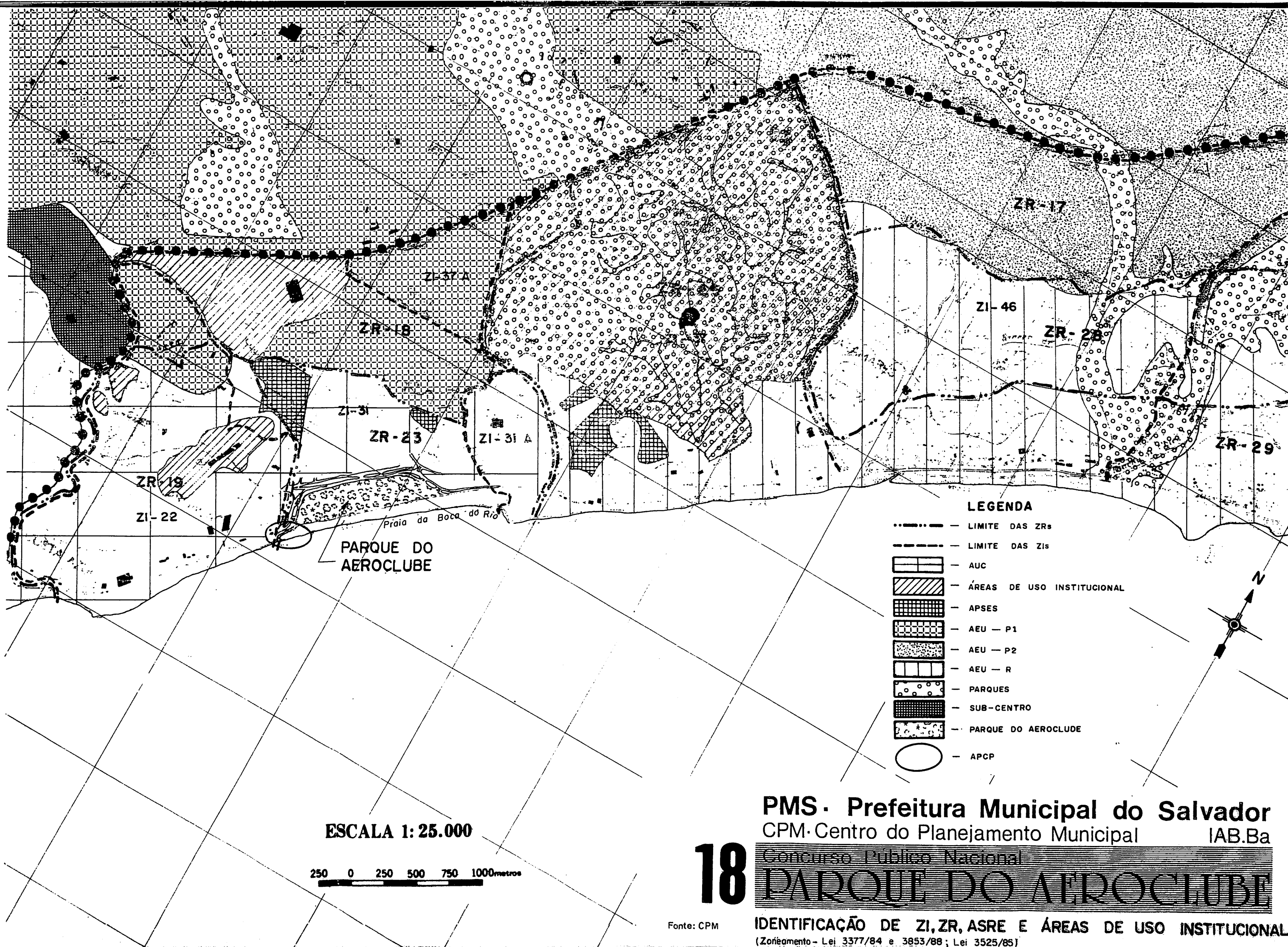
NOTAS:

- Os Usos Institucionais (I) e Usos Especiais (E), podem ocorrer em qualquer zona com as mesmas restrições de ocupação estabelecidas para os Usos Comerciais e de Serviços (CS) segundo a zona que se localize, desde que atendam aos critérios de compatibilidade locacional do Anexo nº 5.
- As restrições de uso e de ocupação contidas nos Anexos nº 5 e 6 prevalecem sobre as desta tabela com exceção do contido na observação (4) e (6) abaixo, que prevalecerão sobre as disposições desta Lei.
- Os Usos Residenciais (R) e Mistos (M) deverão atender a quota de conforto mínima de 10m²/hab (dez metros quadrados por habitante).
- Os Usos Especiais do sub grupo E-5 2 só poderão ocorrer nas Zonas de Concentração de Usos Residenciais onde o Uso Multiresidencial é permitido.
- Postos de revenda de gás liquefeito de petróleo poderá ocorrer em áreas enquadradas ou passíveis de enquadramento como Áreas de Proteção Sócio Ecológica, independente dos critérios de compatibilidade locacional, obedecidas as disposições constantes de 5.1.4.5.9 do Anexo 5 desta Lei.

OBSERVAÇÕES:

- Complementam estas normas as contidas em 5.1.4.2.2 do Anexo nº 5.
- Complementam estas normas as contidas em 5.1.4.2.1 do Anexo nº 5.
- Complementam estas normas as contidas em 5.1.4.2.3 do Anexo nº 5.
- Os usos e índices urbanísticos aplicáveis aos lotes integrantes dos loteamentos Itagira, aprovado pelo Decreto nº 5.007/76, Vela Branca, aprovado pelo Decreto nº 5.769/79 e Parque Morro do Conselho, aprovado pelo Decreto nº 5.120/77, serão aqueles estabelecidos nos respectivos Termos de Acordo e Compromisso - TAC's vigentes em fevereiro de 1984.
- Nos lotes de parcelamentos aprovados até a entrada em vigor desta Lei, ou decorrentes de remembramentos do qual resultem lotes com testada igual ou inferior a 16 (dezesseis) metros, o índice de Ocupação Máximo - I<sub>o</sub> será igual a 0,5 e os recuos 6m (seis metros) de frente 1,5m (um metro e meio), das laterais e 2,5m (dois metros e meio) de fundo.
- Nos lotes integrantes dos Loteamentos Parque Florestal, aprovado pelo Decreto nº 4.085/71, Parque Luísa, aprovado pelo Decreto nº 4.221/71, Quinta do Candeal, aprovado pelo Decreto nº 5.548/73 e Caminho das Árvores, aprovado pelo Decreto nº 4.735-A/74, permanecerão os usos e índices urbanísticos, estes quando houverem estabelecidos pelos respectivos TAC's vigentes em 31.12.84.
- Nos lotes integrantes do loteamento Costa Verde, aprovado pelo Decreto nº 4.875/75, permanecerão os usos e índices urbanísticos estabelecidos pelo respectivo TAC vigente em 24.05.1976.

Substituída através do Art. 15 da Lei nº 3853/88



A subdivisão do território do Município em Zonas de Concentração de Uso de Natureza Residencial se complementa com a instituição das Áreas Sob Regime Específico (ASRE) para efeito de aplicação de normas urbanísticas. Essas seriam sub-espacos superpostos, parcial ou totalmente, a uma ou várias Zonas que pela natureza dos problemas físicos ou sociais incidentes, definem indicadores próprios e diversos daqueles incidentes na Zona na qual a mesma se situa. (Ver Planta 19)

As ASRE representam sub espacos diferenciados em função do seu potencial Cultural e Paisagístico, APCP, de abrigar recursos naturais à proteger, APRN, (Áreas de Proteção aos Recursos Naturais) de abrigar populações de baixa renda sob ameaça de expulsão, APSE (Áreas de Proteção Sócio Ecológica), e/ou em função das características acima mencionadas mereçam um programa de intervenção (AP).

Algumas áreas do espaco Orla já foram protegidas com base neste dispositivo legal. Entretanto outras áreas ainda precisam ser contempladas.

Na Orla Atlântica existem 2 APCP, nos seguintes locais:

- Rio Vermelho; (área tombada a nível Municipal)
- Praia do "Chega Nego" na Armação (área tombada a nível federal - Casa de Pedra)

As áreas de Proteção Sócio Ecológica - APSE são as seguintes:

- |                       |                   |
|-----------------------|-------------------|
| - Jardim Pituaçu      | - em Pituaçu      |
| - Barreiro            | - em Boca do Rio  |
| - Jardim Imperial     | - em Pituaçu      |
| - Caxundé             | - em Armação      |
| - Alto do Coqueirinho | - em Itapuã       |
| - Nova Brasília       | - "               |
| - Alto da Sereia      | - no Rio Vermelho |
| - Alto da Alegria     | - "               |

Os Parques da Orla estão enquadrados nas APRN (Áreas de Proteção aos Recursos Naturais) e podem também conter APSE e as 2 APCP.

A LOUOS fixa gabaritos de altura para as áreas de Borda (áreas de contato ou proximidade com o mar que definem o perfil urbanístico - silhueta- da cidade).

TABELA VI. 4  
RESTRICÇÕES DE USO E OCUPAÇÃO APLICÁVEIS ÀS ÁREAS DE BORDA

| ÁREA SOB CONTROLE E SUAS CARACTERÍSTICAS                                                                                                                                                    | RESTRICÇÕES                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | EXIGÊNCIAS DO PROJETO | A. DA FISCALIZAÇÃO<br>B. DO ALVARÁ DE CONCLUSÃO DE OBRAS                                                                                      |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 6.4. Borda<br>A delimitação destas áreas e a constante do mapa traçado sobre originais componentes do SICAR, refendo nos artigos 7 e 33 desta Lei, integrante da planta nº 3 do Anexo nº 10 | <p>Para fins de ordenamento do uso e da ocupação do solo, tais áreas ficam divididas em dois subconjuntos (I e II), que por sua vez se desdobram nos seguintes trechos:</p> <p>I - Borda da Baía de Todos os Santos</p> <p>Trechos:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Subúrbios;</li> <li>2. Península Itapagipana;</li> <li>3. Calçada/Praça Cairu;</li> <li>4. Praça Cairu/Colina de Santo Antonio da Barra;</li> <li>5. Colina de Santo Antonio da Barra/Farol da Barra.</li> </ol> <p>II - Borda Atlântica</p> <p>Trechos:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Farol da Barra/Morro da Sereia;</li> <li>2. Morro da Sereia/Largo de Amaralina;</li> <li>3. Largo de Amaralina/Av. Magalhães Neto;</li> <li>4. Av. Magalhães Neto/Av. Pinto de Aguiar;</li> <li>5. Av. Pinto de Aguiar/Farol de Itapua;</li> <li>6. Farol de Itapua/Limites do Município.</li> </ol> <p>Os empreendimentos de edificação nestas áreas ficam sujeitos às restrições indicadas na planta nº 3 (três) traçada sobre originais componentes do Sitem Cartográfico Metropolitano - SICAR, integrante do Anexo nº 10.</p> <p>No trecho I-3 - Calçada/Praça Cairu:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>a) em terrenos situados ao longo das encostas, só será permitida a substituição de edificações, quando não se exceda, na nova edificação, o gabarito de altura da anterior;</li> <li>b) Revogado pelo Art. 14 da Lei nº 3853/88</li> </ol> <p>No trecho II-2-Morro da Sereia/Largo de Amaralina, desde a enseada da Paciência até o Largo da Marquiza, não se exigirá o recuo das edificações linderas a estes logradouros.</p> <p>Podrá o Executivo Municipal, fundamentado em estudos elaborados por órgão competente, estabelecer outras restrições de uso e ocupação nestas áreas, mediante prévia autorização legislativa.</p> |                       | <p>A</p> <p>O desatendimento às medidas mencionadas implicará em cassação automática da licença, sem prejuízo de outras medidas cabíveis.</p> |

**Anexo 5 - Critérios e restrições a serem obedecidos no exame e aprovação de projetos de empreendimentos e pedidos de concessão de licenças para a realização de atividades que configuram o uso e a ocupação do solo**

- 5.1.4 - Aplicáveis aos Empreendimentos de Edificação**  
Toda obra de edificação só poderá ser iniciada após comprovada a conclusão das obras relativas aos empreendimentos de intervenção nas características e morfologia do terreno de acordo com as condições especificadas no Anexo nº 8 desta Lei.
- 5.1.4.1 - Alinhamentos e Nivelamentos**
- I - Toda edificação só poderá ser executada em observância ao(s) alinhamento(s) e nívelamento(s) fornecido(s) pela Prefeitura do(s) logradouro(s) para o(s) qual(is) esteja voltada.
  - II - Em lotes de esquina aplicar-se-á a norma do item anterior, fixando-se também a curva de concordância com os referidos alinhamentos.
- 5.1.4.2 - Parâmetros Urbanísticos (Nova redação dada pelo inciso VI do Art. 10º da Lei 3853/88)**
- I - Qualquer edificação, quanto aos recuos de frente, de fundo e laterais, taxa de ocupação e de permeabilização, coeficiente de aproveitamento e gabarito, atenderá aos parâmetros urbanísticos das Áreas de Borda (Anexo nº 6 desta Lei), Faixa Direcional ou de Servidão para Implantação de redes e rotas (inciso V do Parágrafo único do artigo 33 desta Lei), Áreas Sujetas a Regime Específico (inciso III do artigo 33 desta Lei), Zonas de Concentração de Usos e Concentrações Lineares de Usos Múltiplos conforme Tabela VII (1, 2, 3 e 4) integrantes do Anexo nº 7 desta Lei.
  - II - As normas acima mencionadas são complementadas pelos dispositivos explicitados em 5.1.4.2.1, 5.1.4.2.2, 5.1.4.2.3, 5.1.4.2.4 e 5.1.4.2.5.
- 5.1.4.2.1 - Índice de Ocupação Máxima (Io)**
- I - Não serão consideradas como área ocupada, para efeito do cálculo do Índice de Ocupação Máxima - Io, as áreas discriminadas em 5.1.4.2.4.
  - II - Os empreendimentos comerciais e de serviços localizados nas ZT's (1, 9 e 12) voltados para qualquer via, terão os Índices de Ocupação Máxima calculados de acordo com os seguintes critérios:
    - a) a área do pavimento térreo será resultante, no máximo, da aplicação de recuos frontal e de fundo previsto na Tabela VII.3 do Anexo nº 7 desta Lei;
    - b) a área do primeiro pavimento será resultante, no máximo, da aplicação de recuo de fundo previsto na Tabela VII.3 do Anexo nº 7 desta Lei, obrigando-se a ter galeria no pavimento térreo ao longo das fachadas laterais aos logradouros com profundidade mínima de 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros);
    - c) o segundo pavimento, bem como os seguintes, terão área máxima equivalente a 70% (setenta por cento) da ocupação permitida para o pavimento térreo.
  - III - Os empreendimentos comerciais e de serviços localizados nas ZT's (2, 3, 4, 5, 6, 7 e 8), voltados para qualquer via, terão os Índices de Ocupação Máxima calculados de acordo com os seguintes critérios:
    - a) a área do pavimento térreo será resultante, no máximo, da aplicação de recuos frontal e de fundo previsto na Tabela VII.3 do Anexo nº 7 desta Lei;
    - b) a área do primeiro pavimento será resultante, no máximo, da aplicação de recuo de fundo previsto na Tabela VII.3 do Anexo nº 7 desta Lei, devendo ter galeria no pavimento térreo, ao longo das fachadas laterais aos logradouros com profundidade mínima de 4,00m (quatro metros) e pe-direito de 5,50m (cinco metros e cinquenta centímetros);
    - c) o segundo pavimento, bem como os seguintes, terão área máxima equivalente a 70% (setenta por cento) da ocupação permitida para o primeiro pavimento.
  - IV - Os empreendimentos comerciais e de serviços, localizados nas ZT's (10 e 11), voltados para qualquer via, terão os Índices de Ocupação Máxima calculados de acordo com os seguintes critérios:
    - a) as áreas do pavimento térreo e do primeiro pavimento serão resultantes, no máximo, da aplicação dos recuos frontal, lateral e de fundo previstos na Tabela nº VII.3 do Anexo nº 7 desta Lei;
    - b) o pavimento térreo, deverá além do recuo frontal previsto na letra anterior, ter galeria ao longo das fachadas laterais aos logradouros, com profundidade mínima de 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros);
    - c) o segundo pavimento, bem como os seguintes, terão área máxima equivalente a 70% (setenta por cento) da ocupação permitida para o pavimento térreo e o primeiro pavimento.
  - V - Os empreendimentos comerciais e de serviços, localizados nas Concentrações Lineares de Usos Múltiplos, terão os Índices de Ocupação Máxima calculados de acordo com os seguintes critérios:
    - a) as áreas do pavimento térreo e do primeiro pavimento serão resultantes, no máximo, da aplicação dos recuos frontal, lateral e de fundo previstos na Tabela VII.4 do Anexo nº 7 desta Lei;
    - b) o pavimento térreo, além do recuo frontal previsto na letra anterior, deverá ter galeria ao longo da fachada lateral aos logradouros com profundidade mínima de 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros);
    - c) o segundo pavimento, bem como os seguintes, terão área máxima equivalente a 70% (setenta por cento) da ocupação permitida para o pavimento térreo e o primeiro pavimento;
  - VI - Os empreendimentos de Uso Misto (M) e Comercial e Serviços (CS) localizados nas ZR's e voltados para Vias Coletoras I (VCI) ou Arterial II (VAII) terão os Índices de Ocupação Máxima (Io) calculados de acordo com os seguintes critérios:
    - a) as áreas do pavimento térreo e do primeiro pavimento serão resultantes, no máximo, da aplicação dos recuos frontal, lateral e de fundo previstos na Tabela nº VII - 1 do Anexo nº 7 desta Lei;
    - b) o pavimento térreo, além de recuo frontal, previsto na letra anterior, deverá ter galeria ao longo da fachada lateral aos logradouros, com profundidade mínima de 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros) e pe-direito de 5,50m (cinco metros e cinquenta centímetros) sempre que houver mezanino;
    - c) o segundo pavimento, bem como os seguintes, terão área máxima equivalente ao Índice de Ocupação previsto na Tabela VII.1 do Anexo nº 7 desta Lei.
- 5.1.4.2.2 - Índice de Utilização ou coeficiente de Aproveitamento (Iu).**
- I - Os coeficientes de aproveitamento estabelecidos nas Tabelas VII (1 e 3), integrantes do Anexo nº 7 desta Lei, serão modificados nas seguintes condições:

- a) serão ampliados, para empreendimentos de Urbanização Integrada, nas seguintes zonas:
- 1 - ZR (10, 13, 16, 23, 27, 30, e 33) - O lu de 1 passa a 1,2;
  - 2 - ZR (24) - O lu de 1,2 passa a 1,5;
  - 3 - ZR (31, 32 e 37) O lu 1 passa a 1,5;
  - 4 - ZR (17 e 18) O lu de 2 passa a 2,5;
- b) será ampliado para 1,5 quando se tratar de empreendimento de Urbanização Integrada, situada na ZR-7 em terrenos que tenham acesso direto, através de Vias Marginais - VM e ou vias Arteriais II - VAI;
- c) serão ampliados, nos empreendimentos de Uso Residencial (R) da subcategoria Edifícios de Apartamentos ou Grupo de Edifícios de Apartamentos (R-3), na Zr (17 e 18), obedecendo as seguintes disposições:
- 1 - para lotes de área igual ou superior a 1.000m<sup>2</sup> (mil metros quadrados) e inferior a 2.000m<sup>2</sup> (dois mil metros quadrados) o lu passa a 2,2;
  - 2 - para lotes de área igual ou superior a 2.000m<sup>2</sup> (dois mil metros quadrados) o lu passa a 2,5;
- II - Para cálculos de área construída com base no coeficiente de aproveitamento (lu), não serão computadas as áreas discriminadas em 5.1.4.2.4.

5.1.4.2.3. - Recuos

I - Os recuos laterais, de frente e de fundo, exigidos quando da implantação da edificação no terreno, são definidos em função:

a) da zona, estabelecidos na Tabela VII (1, 2, 3 e 4) do Anexo nº 7 desta Lei;

b) do empreendimento:

- 1 - segundo sua especificidade, discriminados na Tabela V.2 deste Anexo;
- 2 - para empreendimentos com até 4 (quatro) pavimentos a se implantarem em lotes existentes anteriormente a data de entrada em vigor desta Lei com testada inferior a 12,00m (doze metros), os recuos laterais atenderão as seguintes disposições:
  - 2.1 - para lotes com testada igual ou superior a 10,00m (dez metros), e inferior a 12,00m (doze metros), o recuo lateral será exigido em relação a apenas uma das laterais;
  - 2.2 - para lotes com testada inferior a 10,00m (dez metros) será dispensado o recuo lateral;

c) da via:

- 1 - nas avenidas Rector Miguel Calmon, Centenario, Afrânio Peixoto e Donval Caymmi, exigir-se-á um recuo mínimo de 14,00m (quatorze metros) em relação ao bordo externo da via;
- 2 - nas Vias Arteriais II, constituídas de pista única em duplo sentido ou pista dupla com duplo sentido, os recuos frontais não poderão ser inferiores a 10,00m (dez metros).
- 3 - São isentos da aplicação do recuo frontal, os seguintes logradouros:
  - 3.1 - Av. Sete de Setembro (trecho entre a Praça Castro Alves e a Praça Dois de Julho);
  - 3.2 - Rua Carlos Gomes;
  - 3.3 - Rua Senador Costa Pinto;
  - 3.4 - Rua Miguel Calmon;
  - 3.5 - Av. da França;
  - 3.6 - Rua Frederico Pontes;
  - 3.7 - Av. Jequitiaia;
  - 3.8 - Rua Oscar Pontes;
  - 3.9 - Rua Fernandes da Cunha.

d) do empreendimento, da zona e da via:

- 1 - para os empreendimentos com mais de dois pavimentos nas ZRs, os recuos frontais variarão de acordo com as vias que dão acesso ao terreno, atendendo as formulas:

|                  |                      |
|------------------|----------------------|
| Via Local:       | $R = RU + 0,4 (N-2)$ |
| Via Coletora II: | $R = RU + 0,6 (N-2)$ |
| Via Coletora I:  | $R = RU + 0,8 (N-2)$ |
| Via Arterial II: | $R = RU + 1,0 (N-2)$ |

R = recuo mínimo

RU = recuo mínimo da zona fixada na Tabela VII.1 do Anexo nº 7 desta Lei

N = número de pavimentos;

- 2 - para os empreendimentos com mais de 4 (quatro) pavimentos, nas ZRs, os recuos laterais atenderão a fórmula  $R = 1,5 - 0,2 (N-4)$  onde R = recuo e N = número de pavimentos;

II - Quando se aplicar mais de uma restrição relativa a recuos prevalecerá sempre a de maior grandeza.

III - Será dobrado o recuo lateral exigido, sempre que a edificação encostar-se em uma das divisas laterais;

IV - Os recuos exigidos nesta Lei são considerados como áreas não edificáveis, salvo as exceções previstas em 5.1.4.2.4.

5.1.4.2.4 - Elementos da edificação que terão tratamento especial para aplicação dos parâmetros urbanísticos.

As edículas e partes da edificação e obras receberão os seguintes tipos de tratamento especial quando da aplicação dos parâmetros urbanísticos:

I - Poderão situar-se na área de recuo:

II - Não serão computados no Índice de Ocupação Máxima, desde que respeitado o Índice de Permeabilização Mínimo fixado nas Tabelas VII.1, VII.2 e VII.3 do Anexo nº 7 desta Lei.

III - Não serão computados como área construída para efeito da aplicação do Índice de Utilização.

a) Serão aplicáveis os itens I, II, e III:

- 1 - marquise até, no máximo, metade do recuo;
- 2 - abrigo de medidores, de lixo, de hidrantes; caixa e tubos de água, esgoto, energia; reservatório enterrado; saída de incêndio (na parte fora da projeção da edificação); abrigo de bombas;
- 3 - acessos a edificação ou passagens externas, com pergolas vazadas no mínimo 50% (cinquenta por cento) da área, ou cobertas, sendo a largura dos acessos ou soma destes igual ou menor que 1,6 (um sexto) da testada do terreno e a largura de cada passagem entre 1,00m (um metro) e 3,00m (três metros);
- 4 - bilheterias, portarias, guaritas, desde que o somatório de suas áreas úteis cobertas seja menor que 0,5% (meio por cento) da área ocupada pela edificação, respeitando o limite máximo de 10,00m<sup>2</sup> (dez metros quadrados);

TABELA V 1

PARAMETROS MINIMOS PARA DIMENSIONAMENTO DAS AREAS PARA USOS COMPLEMENTARES, OUTROS USOS E SISTEMA DE CIRCULACAO EM LOTEAMENTOS, LOTEAMENTOS POPULARES, RELOTEAMENTOS E PARCELAMENTOS EM CONDOMINIO

| ZONA DE USO | USOS COMPLEMENTARES (I) |                    |                         |                      |                  |       |      | OUTROS USOS (I) |                     |                    | SISTEMA DE CIRCULAÇÃO (I) |        |
|-------------|-------------------------|--------------------|-------------------------|----------------------|------------------|-------|------|-----------------|---------------------|--------------------|---------------------------|--------|
|             | AREAS ESCOLARES (2)     |                    | AREAS VERDES E LAZER    |                      |                  |       | USOS | SAUDE           | COMERCIO E SERVICOS | CENTRO COMUNITARIO |                           |        |
|             | PAVIMENTO               | PAVIMENTO DE AREIA | AREA DE JOGO DE FUTEBOL | AREA DE JOGO DE BOLA | AREA DE ASSOMBRA | TOTAL |      |                 |                     |                    | INSTITUCIONAIS            |        |
| ZR-1        | -                       | 4,9                | 5,25                    | 5,25                 | 4,5              | 15    | -    | 0,035           | 1,75                | 1,75               | 11,215                    | 13,315 |
| ZR-2        | -                       | 4,9                | 5,25                    | 5,25                 | 4,5              | 15    | -    | 0,035           | 1,75                | 1,75               | 11,215                    | 13,315 |
| ZR-3        | -                       | 4,9                | 5,25                    | 5,25                 | 4,5              | 15    | -    | 0,035           | 1,75                | 1,75               | 11,215                    | 13,315 |
| ZR-4        | 5                       | 4,2                | 4,5                     | 4,5                  | 6                | 15    | -    | 0,03            | 1,50                | 1,5                | 12,47                     | 14,27  |
| ZR-5        | 4                       | 3,5                | 3                       | 3                    | 9                | 15    | -    | 0,02            | 1,00                | 1,0                | 14,98                     | 15,48  |
| ZR-6        | 5                       | 4,2                | 4,5                     | 4,5                  | 6                | 15    | -    | 0,03            | 1,50                | 1,5                | 12,47                     | 14,27  |
| ZR-7        | 5                       | 4,2                | 4,5                     | 4,5                  | 6                | 15    | -    | 0,03            | 1,50                | 1,5                | 12,47                     | 14,27  |
| ZR-8        | -                       | 4,9                | 5,25                    | 5,25                 | 4,5              | 15    | -    | 0,035           | 1,75                | 1,75               | 11,215                    | 13,315 |
| ZR-9        | -                       | 4,9                | 5,25                    | 5,25                 | 4,5              | 15    | -    | 0,035           | 1,75                | 1,75               | 11,215                    | 13,315 |
| ZR-10       | 9                       | 6,2                | 6,75                    | 6,75                 | 1,5              | 15    | -    | 0,45            | 2,25                | 2,25               | 9,3                       | 11,1   |
| ZR-11       | -                       | 4,9                | 5,25                    | 5,25                 | 4,5              | 15    | -    | 0,035           | 1,75                | 1,75               | 11,215                    | 13,315 |
| ZR-12       | 5                       | 5,5                | 6                       | 6                    | 3                | 15    | -    | 0,04            | 2,00                | 2                  | 12,96                     | 12,46  |
| ZR-13       | 9                       | 6,2                | 6,75                    | 6,75                 | 1,5              | 15    | -    | 0,45            | 2,25                | 2,25               | 8,3                       | 11,1   |
| ZR-14       | -                       | 4,9                | 5,25                    | 5,25                 | 4,5              | 15    | -    | 0,035           | 1,75                | 1,75               | 11,215                    | 13,315 |
| ZR-15       | -                       | 4,9                | 5,25                    | 5,25                 | 4,5              | 15    | -    | 0,035           | 1,75                | 1,75               | 11,215                    | 13,315 |
| ZR-16       | 9                       | 6,2                | 6,75                    | 6,75                 | 1,5              | 15    | -    | 0,45            | 2,25                | 2,25               | 9,3                       | 11,1   |
| ZR-17       | 9                       | 5,5                | 6                       | 6                    | 3                | 15    | -    | 0,04            | 2,00                | 2                  | 14,96                     | 12,46  |
| ZR-18       | -                       | 4,9                | 5,25                    | 5,25                 | 4,5              | 15    | -    | 0,035           | 1,75                | 1,75               | 11,215                    | 13,315 |
| ZR-19       | -                       | 4,9                | 5,25                    | 5,25                 | 4,5              | 15    | -    | 0,035           | 1,75                | 1,75               | 11,215                    | 13,315 |
| ZR-20       | 4                       | 3,5                | 3                       | 3                    | 9                | 15    | -    | 0,02            | 1,00                | 1,0                | 14,98                     | 15,48  |
| ZR-21       | 6                       | 4,2                | 4,5                     | 4,5                  | 6                | 15    | -    | 0,03            | 1,5                 | 1,50               | 12,47                     | 14,27  |
| ZR-22       | 6                       | 4,2                | 4,5                     | 4,5                  | 6                | 15    | -    | 0,03            | 1,5                 | 1,5                | 12,47                     | 14,27  |
| ZR-23       | 7                       | 4,9                | 5,25                    | 5,25                 | 4,5              | 15    | -    | 0,035           | 1,75                | 1,75               | 11,215                    | 13,315 |
| ZR-24       | 8                       | 5,5                | 6                       | 6                    | 3                | 15    | -    | 0,04            | 2,00                | 2                  | 12,96                     | 12,46  |
| ZR-25       | 3,5                     | 3,5                | 2,25                    | 2,25                 | 10,5             | 15    | -    | 0,015           | 1,75                | 1,75               | 15,735                    | 15,735 |
| ZR-26       | 7                       | 4,9                | 5,25                    | 5,25                 | 4,5              | 15    | -    | 0,035           | 1,75                | 1,75               | 11,215                    | 13,315 |
| ZR-27       | 9                       | 6,2                | 6,75                    | 6,75                 | 1,5              | 15    | -    | 0,45            | 2,25                | 2,25               | 9,3                       | 11,1   |
| ZR-28       | 3,5                     | 3,5                | 2,25                    | 2,25                 | 10,5             | 15    | -    | 0,015           | 1,75                | 1,75               | 15,735                    | 15,735 |
| ZR-29       | 5                       | 4,2                | 4,5                     | 4,5                  | 6                | 15    | -    | 0,03            | 1,50                | 1,5                | 12,47                     | 14,27  |
| ZR-30       | -                       | 4,9                | 5,25                    | 5,25                 | 4,5              | 15    | -    | 0,035           | 1,75                | 1,75               | 11,215                    | 13,315 |
| ZR-31       | 5                       | 5,5                | 6                       | 6                    | 3                | 15    | -    | 0,04            | 2,00                | 2                  | 14,96                     | 12,46  |
| ZR-32       | 8                       | 5,5                | 6                       | 6                    | 3                | 15    | -    | 0,04            | 2,00                | 2                  | 12,96                     | 12,46  |
| ZR-33       | 9                       | 6,2                | 6,75                    | 6,75                 | 1,5              | 15    | -    | 0,15            | 2,25                | 2,25               | 9,3                       | 11,1   |
| ZR-34       | 5                       | 3,5                | 3,75                    | 3,75                 | 1,5              | 15    | -    | 0,025           | 1,25                | 1,25               | 13,725                    | 15,225 |
| ZR-35       | 3,5                     | 3,5                | 3,75                    | 3,75                 | 1,5              | 15    | -    | 0,001           | 1,35                | 1,35               | 15,419                    | 16,449 |
| ZR-36       | 3,5                     | 3,5                | 3,75                    | 3,75                 | 1,5              | 15    | -    | 0,001           | 1,05                | 1,05               | 15,449                    | 16,449 |
| ZR-37       | 8                       | 5,5                | 6                       | 6                    | 3                | 15    | -    | 0,04            | 2,00                | 2                  | 12,96                     | 12,46  |
| ZS (6)      | -                       | -                  | -                       | -                    | -                | 15    | 5    | -               | -                   | -                  | 15                        | -      |
| ZT (6)      | -                       | -                  | -                       | -                    | -                | 15    | 5    | -               | -                   | -                  | 15                        | -      |
| C (6)       | -                       | -                  | -                       | -                    | -                | 15    | 5    | -               | -                   | -                  | 5                         | -      |

- OBSERVAÇÕES:
- (1) - Porcentagem minima em relação à área total do empreendimento.
  - (2) - A Taxa de Ocupação (Io) para as áreas escolares, independentemente da zona em que se situe, será de:
    - a) 0,6 (seis décimos) quando a construção da unidade escolar, estiver sob a responsabilidade da Prefeitura;
    - b) 0,4 (quatro décimos) quando a unidade escolar dispuser de 2 (dois) pavimentos.
  - (3) - Quando a unidade escolar for edificada às expensas do empreendedor e doada à Prefeitura, juntamente com a área do terreno.
  - (4) - As áreas de reserva serão destinadas a:
    - a) ampliação do parque de bairro;
    - b) formação de praças e jardins públicos;
    - c) preservação de bosques;
    - d) incorporação de parques distritais e metropolitanos;
    - e) formação de faixas de proteção em Zonas de Concentração de Usos Residenciais - ZR.
  - (5) - Quando a unidade escolar dispuser somente de um pavimento.
  - (6) - Todas as Zonas e Concentrações Lineares.

NOTAS:

- As categorias e características das áreas verdes e de lazer serão definidas pelo Órgão competente da Prefeitura, quando da expedição das diretrizes.
- As áreas destinadas a lazer serão dotadas de mobiliário adequado: bancos, brinquedos e similares.

### 8.1. Diretrizes do Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano - PDDU

A Orla Atlântica distribui-se em diferentes sub-espacos... com características e funções diferenciadas na estrutura urbana proposta pelo PDDU:

AUC - Area Urbana Contínua - Amaralina, Pituba,  
Armação e Boca do Rio

AEU - Areas de Expansão Urbana

AEUP - 1 - Imbuí e Setor Militar Urbano

AEUP - 2 - Beribeira

AEU - R - Itapuã, Abaeté, Aeroporto, Base  
Aérea e Praias do Flamengo.

#### Definições:

*Área Urbana Contínua* é aquela em que o tecido urbano se caracteriza pela continuidade apresentando um mínimo de espaços vazios.

*Área de Expansão Urbana de Ocupação Prioritária 1 (AEUP -1)* é aquela para qual é prevista o maior incremento populacional e cuja indução à ocupação exige a ação concentrada do Poder Público.

*AEUP-2* é a área para onde é previsto um incremento populacional menor.

*AEU-R (área de Expansão Urbana de Ocupação Restringida)* é a área que incorpora características físico-ambientais que recomendam restrições ao uso e ocupação intensivos do solo

Para a qualificação da Orla Atlântica deve-se recorrer ainda as ZI (Zonas de Informação) definidas pelo PDDU como bases territoriais de trabalho para sistematização, análise e projeção de dados, a uma escala micro-espacial, quanto às variáveis população e emprego. (Planta 18).

### 8.2. Parâmetros Propostos

Com a elaboração do Plano de Estruturação da Orla, pretende-se complementar, rever e atualizar as indicações da LOUOS e do PDDU. Os Planos Urbanísticos e Setoriais são, segundo o PDDU, os instrumentos legais para tal fim.

A proposta do Plano de Estruturação da Orla Marítima - trecho Amaralina/Itapuã, desenvolveu 3 hipóteses de alternativas de ocupação para serem submetidas a um debate amplo na cidade.

A Alternativa 1 simula a utilização dos limites máximos de ocupação permitidos pela LOUOS num ajuste entre os usos permitidos e a estrutura perseguida pelo PDDU, com atenção à preocupação ecológica e sócio-ecológica através da delimitação e

garantia de áreas afins.

Do ponto de vista de massa construída, a legislação se limita a garantir recuos mínimos entre as edificações e entre estas e os logradouros, além de estabelecer uma regressividade padronizada na verticalização à medida que as edificações se aproximam da praia.

A utilização dos limites máximos de ocupação provoca 2 situações básicas, ao nível de visualização de bordo:

- 1 - Uma moldura vertical composta de edificações de 4 pavimentos distantes 4 metros entre si (Amaralina, Pituba, Jardim dos Namorados e Jardim de Alá);
- 2 - Ocupação segundo padrões já consolidados a nível domiciliar permitindo uma amplitude maior de visão compondo o emolduramento de bordo com base nos elementos morfológicos mais marcantes do meio natural (Boca do Rio, Jaguaribe, Loteamentos do Farol de Itapuã, de Stella Maris, de Patamares e do Costa Verde).

Nos trechos anteriores, verifica-se:

- a) edificações de mais de 4 pavimentos em sobreposição a loteamentos unidomiciliares já infra-estruturados (ex.: Loteamento Ampliação Cidade da Luz - Pituba);
- b) controle da mudança de uso em áreas consolidadas, como na Boca do Rio e Itapuã;
- c) ocorrência de padrões variados em áreas não urbanizadas.

Para a construção desta alternativa, são observadas as condições legais atuais: hierarquização do sistema viário, gabaritos de altura permitidos, usos permitidos por zonas, APSE, zonas de preservação rigorosa, áreas institucionais. A LOUOS associa os índices de ocupação e de utilização, as áreas e testadas dos lotes e os recuos a cada uso permitido no interior de cada zona.

Na Orla Atlântica, trecho Amaralina/Itapuã, todas as zonas são de concentração de usos residenciais (ZR). Os usos de comércio e serviço se localizam ao longo das vias Coletora I e Arteriais I e II. O gabarito máximo, para uso uniresidencial é de 2 pavimentos e para uso multiresidencial, o limite máximo é de 12 pavimentos.

A Alternativa 2 foi construída a partir da interpretação dos anseios da comunidade residente e usuária, e se expressa em diretrizes para o saneamento, soluções de tráfego e transportes, e pelas seguintes referências do ponto de vista da massa construída:

- manutenção do padrão construtivo suave na área de bordo, especificamente : Costa Azul, Corsário, Jaguaribe, Piatã, Itapuã, Abaeté, Stella Maris e Aeroporto;
- verticalização na Pituba;
- verticalização esparsa na Orla e interdição à verticalização na faixa interior imediata em Pituaçu e Patamares;
- verticalização esparsa e recuada em relação à praia nas demais áreas (Amaralina, Costa Azul, Armação e Boca do Rio);
- nos trechos internos as referências coincidem com as da alternativa 1.

A Alternativa 3 que interpreta os anseios do setor imobiliário, valoriza a paisagem, os valores ecológicos da área, usos e referencia, do ponto de vista da massa construída as seguintes posições:

- parques em alguns trechos entre a praia e as edificações;
- estabelece grandes afastamentos entre as edificações e entre estas e os logradouros ao mesmo tempo que libera o gabarito até 15 pavimentos em Amaralina, Pituba, Costa Azul, Stiep, Armação Imbuí, Pituaçu (interior), Paralela, Patamares e Costa Verde;
- assume a verticalização, fixando o número mínimo de pavimentos entre 12 e 15;
- estabelece uma taxa de ocupação menor ou igual a 25%;
- considera o índice de utilização entre 1,5 e 2,5;
- preserva os padrões tipológicos na Boca do Rio, em Itapuã e em Jaguaribe;
- estabelece gabarito máximo de 2 pavimentos para o núcleo de Boca do Rio, Patamares (Orla), Jaguaribe, Costa Verde e Stella Maris;
- estabelece preservação integral nos Parques de Pituaçu e Abaeté;
- nos trechos internos, as referências coincidem com as da Alternativas 1.

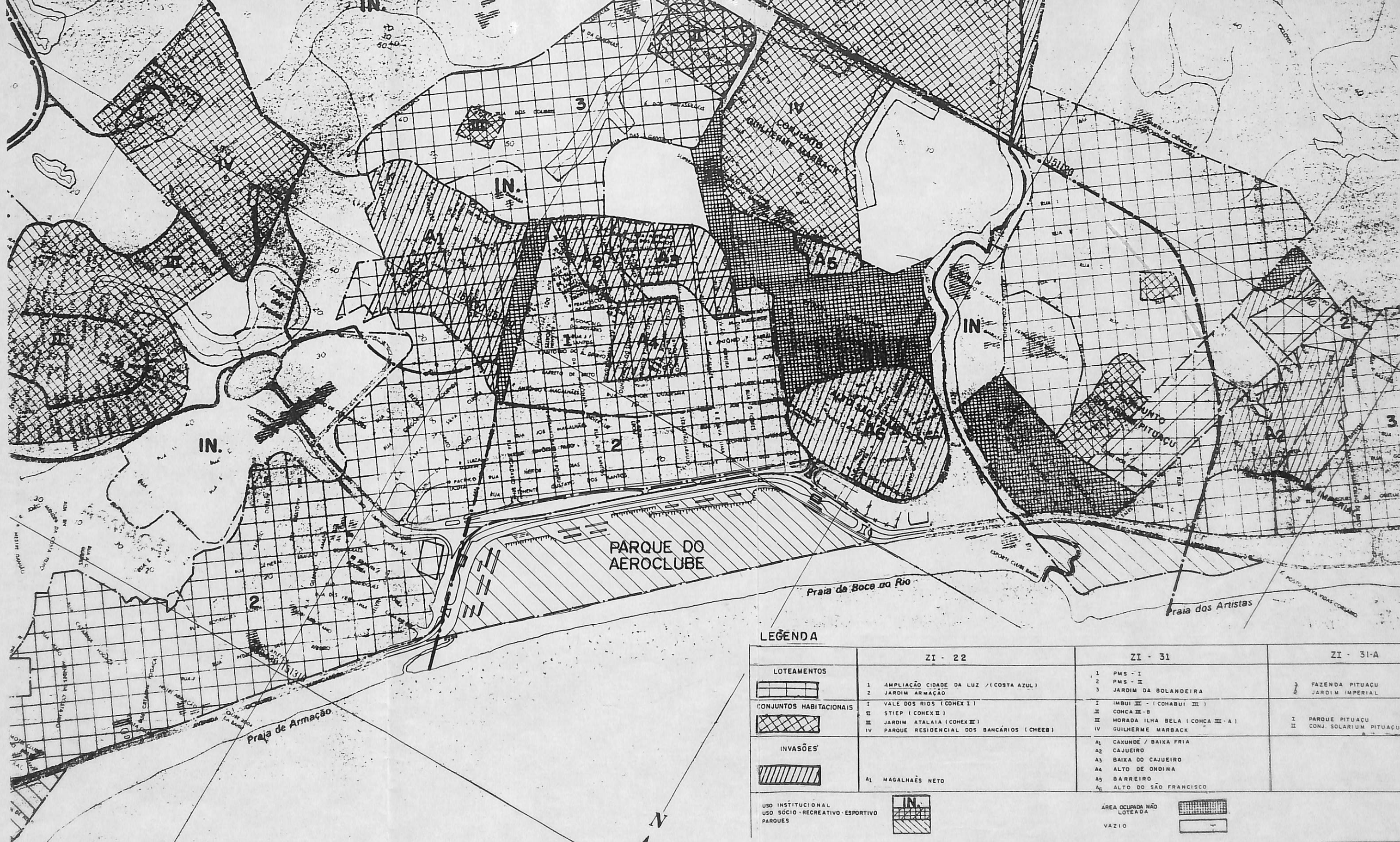
Definições para sub-áreas da zona formada pela Orla Atlântica e por sua área de influência imediata, representado por um conjunto de bairros:

*Orla:* faixa de aproximadamente 250m, a partir da pista a beira-mar;

*Planície:* trecho compreendido entre a linha limite da faixa da Orla e o sopé das colinas, em alguns locais, ou a adutora em outros;

*Borda:* área posterior da planície limitada pela linha de borda da LOUOS;

*Paralela:* área entre a linha de borda e a Av. Luiz Viana Filho (Av. Paralela).



#### LEGENDA

|                                                                | ZI - 22                                                                                                                           | ZI - 31                                                                                                                        | ZI - 31-A                                     |
|----------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------|
| LOTEAMENTOS                                                    | 1 AMPLIAÇÃO CIDADE DA LUZ (COSTA AZUL)<br>2 JARDIM ARMAÇÃO                                                                        | 1 PMS - I<br>2 PMS - II<br>3 JARDIM DA BOLANDEIRA                                                                              | 3 FAZENDA PITUAÇU<br>2 JARDIM IMPERIAL        |
| CONJUNTOS HABITACIONAIS                                        | I VALE DOS RIOS (COHEX I)<br>II STIEP (COHEX II)<br>III JARDIM ATALAIA (COHEX III)<br>IV PARQUE RESIDENCIAL DOS BANCÁRIOS (CHEED) | I IMBUI III - (COHABUI III)<br>II COHCA III - B<br>III MORADA ILHA BELA (COHCA III - A)<br>IV GUILHERME MARBACK                | I PARQUE PITUAÇU<br>II CONJ. SOLARIUM PITUAÇU |
| INVASÕES                                                       | A1 MAGALHÃES NETO                                                                                                                 | A1 CAXUNDÉ / BAIXA FRIA<br>A2 CAJUEIRO<br>A3 BAIXA DO CAJUEIRO<br>A4 ALTO DE ONDINA<br>A5 BARREIRO<br>A6 ALTO DO SÃO FRANCISCO |                                               |
| USO INSTITUCIONAL<br>USO SOCIO-RECREATIVO-ESPORTIVO<br>PARQUES | IN.                                                                                                                               | ÁREA OCUPADA NÃO LOTEADA<br>VAZIO                                                                                              |                                               |

PMS - Prefeitura Municipal do Salvador  
CPM - Centro do Planejamento Municipal - IAB.Ba

19 Concurso Público Nacional  
**PARQUE DO AEROCULUBE**

QUALIFICAÇÃO DE SUB-ÁREAS

---

CONCURSO PÚBLICO NACIONAL DE IDEIAS  
PARA URBANIZAÇÃO DO PARQUE DO AERoclUBE

---

SALVADOR  
BAHIA

DOCUMENTÁRIO FOTOGRÁFICO DO PARQUE DO AERoclUBE







