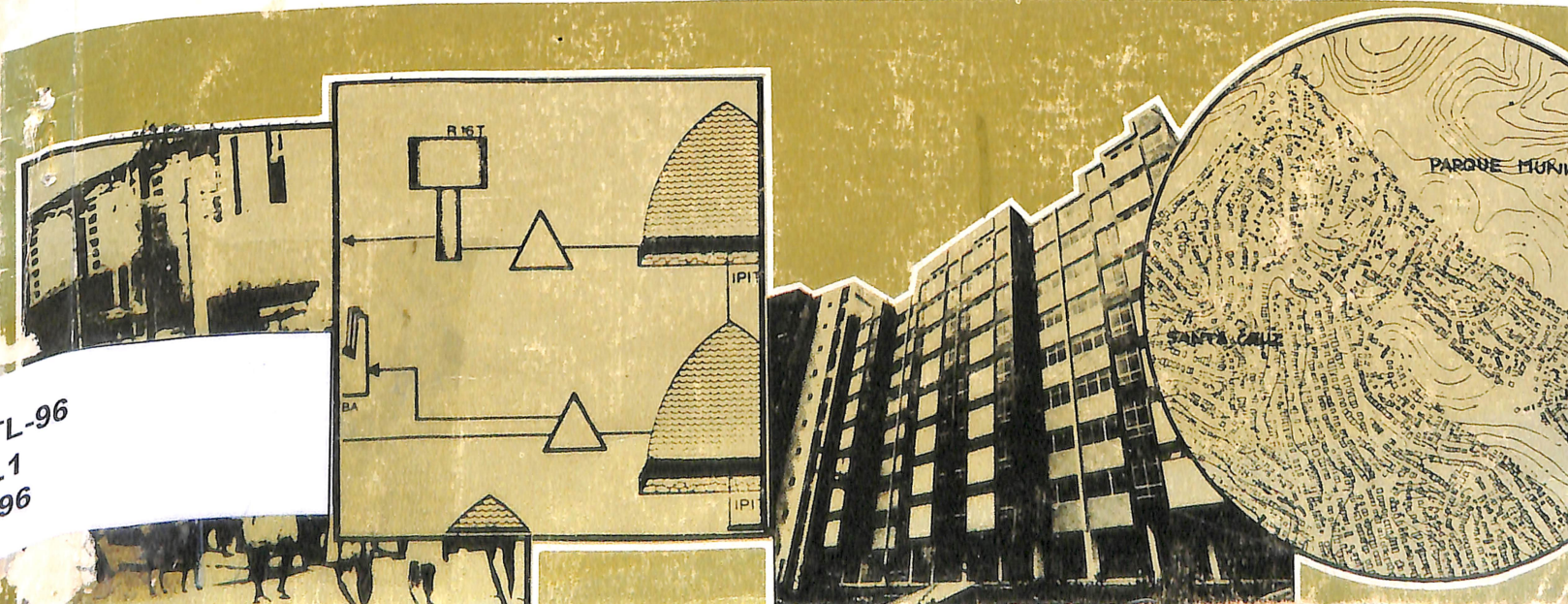


ORGÃO CENTRAL DE PLANEJAMENTO

plandurb

ENCOSTA DE S. LÁZARO



L-96
1
96

Prefeitura da Cidade do Salvador
JORGE HAGE SOBRINHO - Prefeito

Órgão Central de Planejamento - OCEPLAN
SÉRGIO MAURÍCIO BRITO GAUDENZI - Diretor

COORDENAÇÃO DA UNIDADE DE PROJETOS
ARY MAGALHÃES

Salvador 1975



PREFEITURA DA CIDADE DO SALVADOR
ORGÃO CENTRAL DE PLANEJAMENTO - OCEPLAN

PROJETO ÁREAS VERDES - MIRANTES (São Lázaro e Ondina)

1975

EXECUTADO POR

Arquitetos: ARILDA CARDOSO SOUZA, Coordenadora
IZA VARGAS LEAL MEIRA

Auxiliares Técnicos: ANA LÚCIA CASTELLANI FAJARDO
MARISA SANTOS CORTIZO
JOSÉ ROBERTO PACHECO CASQUEIRO

ENCOSTA DE SÃO LÁZARO

SUMÁRIO

1. INTRODUÇÃO: Pressupostos
2. A ÁREA DE PRESERVAÇÃO: Suas características
3. RECOMENDAÇÕES GERAIS
4. ANTE-PROJETO DE LEI

1. INTRODUÇÃO

O planejamento entendido como um processo dinâmico no tempo, contemplando por um lado das respostas aos problemas urbanos em vários níveis de profundidade e alcance, e por outro lado buscando intervenções racionalizadas a partir das variáveis de natureza social, econômica, física, política etc., acaba por condicionar uma ótica para os projetos setoriais de cunho nitidamente pragmático e operacional.

Esta ótica reflete exatamente o pressuposto de que, independente da cidade não possuir um Plano global e abrangente, nada impede de se tomar medidas e promover ações em áreas e/ou setores da vida urbana onde as pressões, a iminência do comprometimento futuro, o risco de deterioração significativa ou problemas similares, ponham em choque não só a condição atual mas inviabilize inclusive soluções futuras mais adequadas. Neste sentido, toda e qualquer legislação de proteção ao patrimônio ambiental de Salvador, notadamente aquelas de caráter preservativo dos valores de paisagem natural ou construída, assumem um caráter estratégico e altamente significativo para o futuro da cidade.

Ora, de que trata o PLANDURB nesta sua primeira etapa? exatamente de definir um Modelo Físico Territorial para Salvador, onde, parte significativa de seus esforços voltam-se para a expansão urbana, para os instrumentos de controle do crescimento da cidade, para as medidas de preservação dos seus valores culturais, paisagísticos e ambientais. Por outro lado já no seu Documento 1 (pg. 12) o PLANDURB se define como "produtivo-convergiendo para a necessidade de fixar desde suas etapas iniciais, produtos terminais de ação imediata, de modo a alimentar a administração, ao invés da perspectiva de esperas que o ciclo se complete, para só então fornecer respostas mais operacionais".

De um ponto de vista mais específico, um dos estudos do PLANDURB, o de Imagem Ambiental Urbana, ao par de recomendar nesta sua fase inicial, especial cuidado para com os Bordos da cidade (zonas de contato entre a cidade e o mar), sobretudo nas suas aberturas de vales e cumeadas de forte valor s^ígnico na percepção dos espaços urbanos, também define como alto valor de preservação os "lugares" onde habitam populações de baixa renda (favelas, invasões, barracos etc.) de modo a se evitar os problemas sócio-ecológicos gerados com o deslocamento destas populações para áreas distantes.

O sentido de "pertencer" e se "identificar" com determinado lugar é desenvolvido no tempo e na persistência de uso que o habitante faz no conjunto dos espaços urbanos, mas só alguns "lugares" da cidade assumem conotações significativas para os diferentes grupos sociais. "Reduzir as chances da população de baixa renda, se identificar com o que poderíamos chamar de "seus lugares" a não só uma irresponsabilidade técnica como uma injustiça social de cunho discriminativo, dado que as populações de alta renda não só usufruem de maior grau de escolha de seus lugares como tendem nas atuais leis do mercado imobiliário, a ocupar os lugares anteriormente favelizados pelo processo de substituição tipológica das edificações que os projetos de "reforma urbana" passam quase sempre a ditar (Relatório Preliminar - Imagem Ambiental Urbana).

Neste sentido proteger o patrimônio ambiental dos Bordos da cidade, é proteger Ondina como um dos seus pontos característicos - incluindo seu vale, suas encostas, e visuais mais significativas - é também proteger suas favelas e monumentos, de modo a que o pictório não se sobreponha ao elemento humano, mas sim deste derive.

2. A ÁREA DE PRESERVAÇÃO: Suas características

A antiga estrada de São Lázaro (Rua Aristides Novis) é um longo mirante onde se descortina uma das muitas vistas bonitas que tem a Cidade do Salvador: A Igreja, o casario se derramando pela encosta, a grande mancha verde do Parque Zoobotânico, o Campus Universitário e o mar compondo o fundo do cenário.

A encosta leste que acompanha a estrada é bastante íngreme e inviabiliza uma proposta mais concreta de agenciá-la para uso de lazer ativo. Além disto, a proximidade da praia e do Parque de Ondina, ambos com grande potencialidade de lazer, praticamente torna dispensável uma intervenção que além de ser onerosa dificilmente corresponderia as expectativas, se considerarmos a deficiência de espaços planos na área e a viabilidade de outras e melhores opções de lazer para os possíveis usuários.

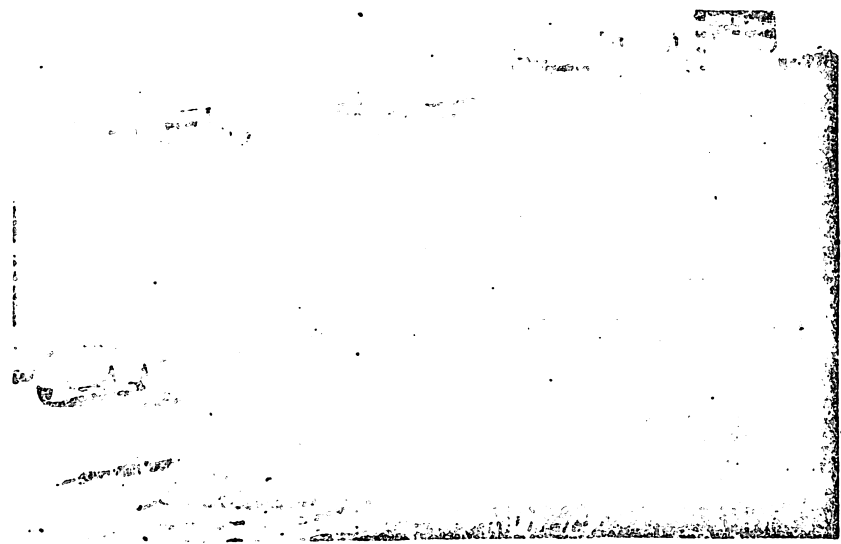
Uma vez posta em segundo plano, a vocação da área para atividade de lazer ativo, deve-se entretanto salientar o seu grande interesse como atividade de lazer contemplativo.

A função PANORAMA deve ser preservada e esta não pressu

põe o caráter de "Área non aedificandi" como uma condição essencial. É possível manter as suas características paisagísticas, sem ônus para a Municipalidade, evitando desapropriações desnecessárias, podendo-se permitir aos proprietários edificarem em alguns trechos sem prejuízo daqueles valores.

3. RECOMENDAÇÕES GERAIS

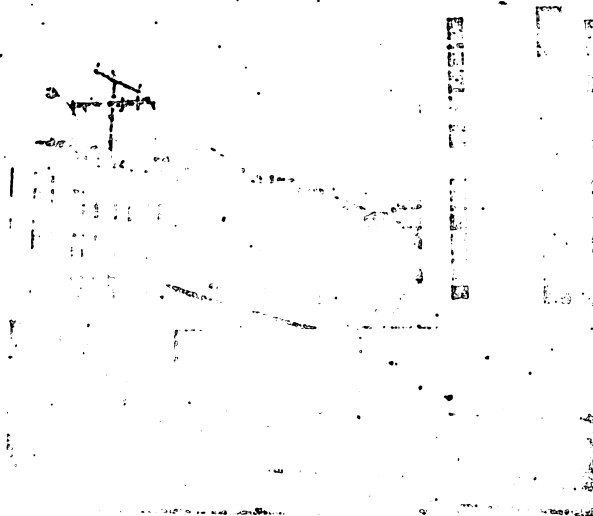
Podemos concluir portanto, já que consideramos a área 5 ANE sem maiores interesses para uso recreacional, pela viabilidade de se vir a permitir edificações em alguns trechos da encosta, desde que fique assegurada a preservação da vegetação, a função de mirante na rua Aristides Novis e a integridade do sítio de São Lázaro, observando-se as seguintes recomendações:



1. condicionar a permissão de construir à obrigação de preservar toda a vegetação de porte existente;
2. fixar a cota máxima de teto das edificações permiti

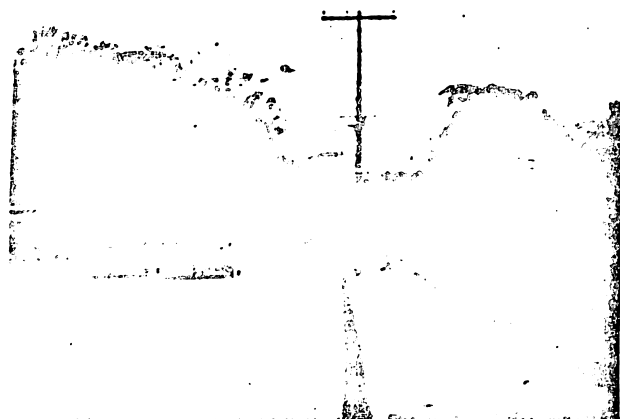
das na encosta leste das Ruas: Aristides Novis (trecho do Loteamento D. Sarah até o local confronte o portão que dá acesso à Faculdade de Educação) e a Rua Camilo Torrão para uma altura igual ou inferior ao nível do meio fio destas Ruas;

3. estabelecer limites de recuo e de profundidade das construções e quais os trechos da Rua Aristides Novis, onde estas serão permitidas;
4. manter o caráter de área não edificável, e desapropriar: o trecho da encosta da colina onde se assenta a Igreja de São Lázaro (trecho entre o portão da Faculdade de Educação e o começo da Favela); o trecho entre as edificações da Rua Aristides Novis e o sopé do morro;



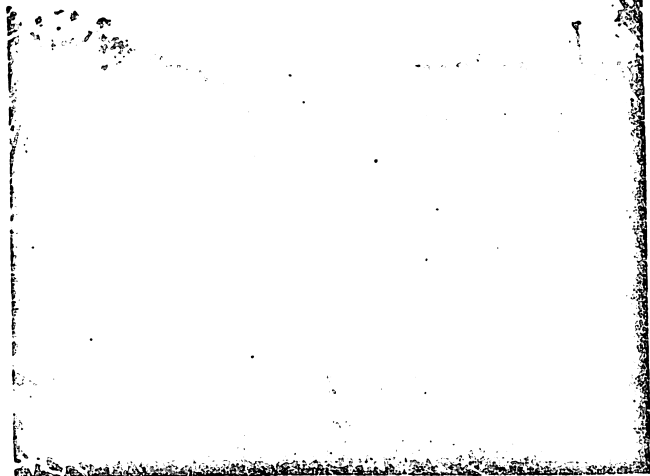
5. conservar o tecido urbano que contorna a colina, introduzindo as obras de saneamento básico necessárias para a melhoria das condições de vida na Favela. Não permitir novas construções nestas encostas a não ser aquelas destinadas para instalação de equipamentos comunitários do bairro. Estas construções devem manter as características de volumetria e materiais de construção existentes;

9. restaurar o Largo da Igreja: o sítio de São Lázaro também é visto de vários outros pontos dos seus arredores, principalmente de algumas aberturas ao longo das Avenidas Cardeal da Silva e Ademar de Barros, da estrada que vai para o mirante do alto de Ondina e de algumas aberturas na Avenida Presidente Vargas.



SÍTIO DE SÃO LÁZARO

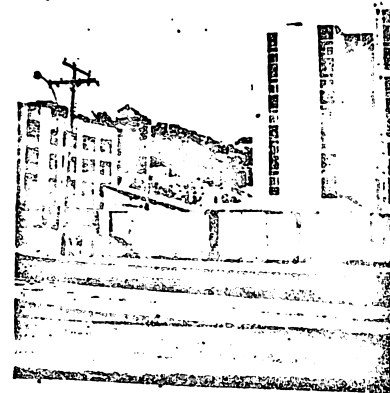
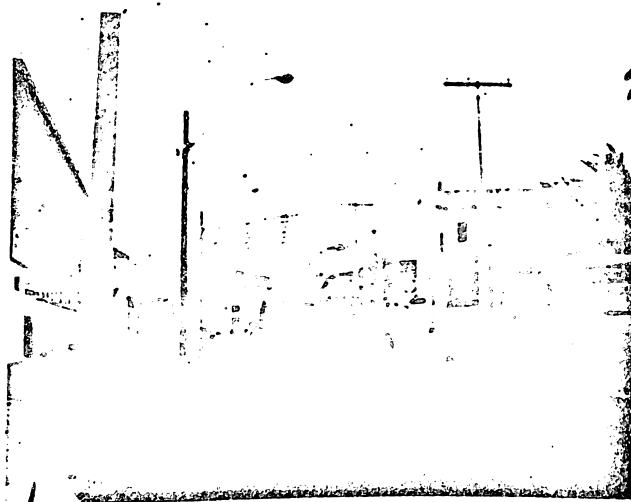
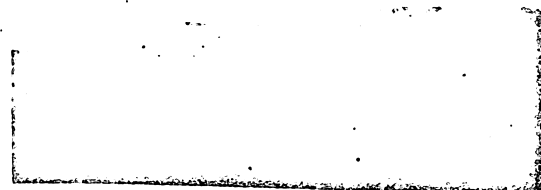
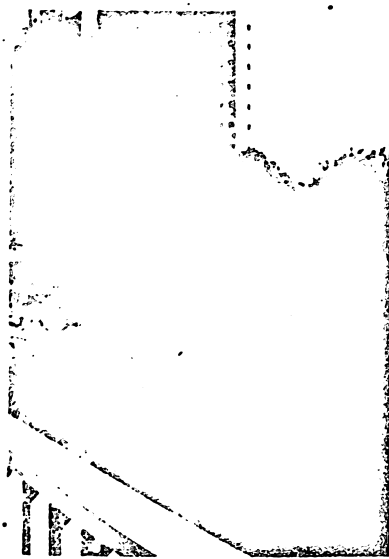
Visto da Avenida Cardeal da Silva



SÍTIO DE SÃO LÁZARO

Visto da Avenida Ademar de Barros

Esta visibilidade embora já prejudicada em alguns ângulos ainda persiste porque praticamente apenas se esboçou um processo de ocupação vertical nos arredores do Sítio.



Aos primeiros espigões sucederão outros que pouco a pouco vão escondendo nossos monumentos, nossas paisagens.

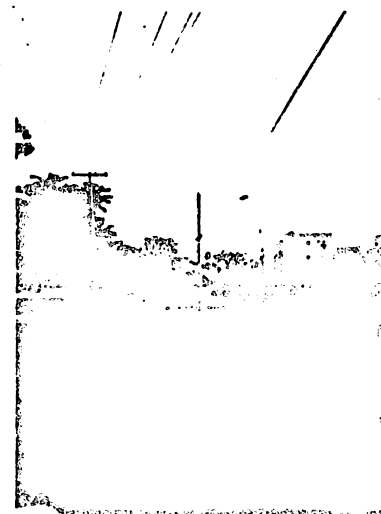
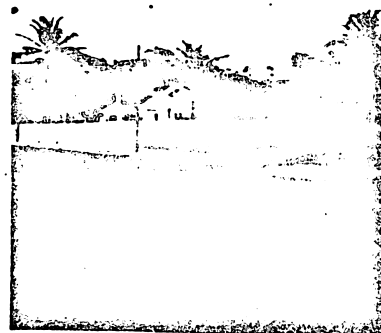
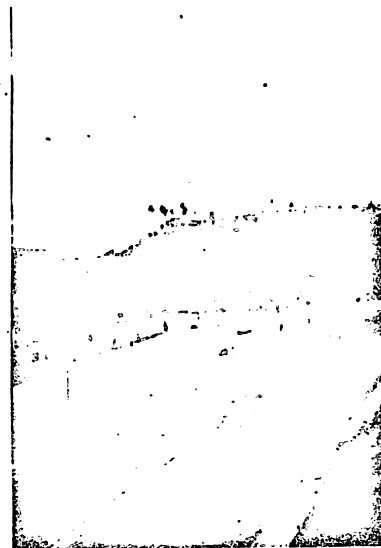
Como na área em estudo este processo de ocupação apenas se iniciou, ainda há pouco de se tomar medidas que visem a preservação da paisagem destes sítios, protegendo os mirantes da interferência de outras torres de concreto.

A Relação de vizinhança entre o sítio de São Lázaro, a Orla Marítima, o Parque Zoo-Botânico de Ondina e o Campus Universitário levou-nos a extrapolar este trabalho para encontrar um denominador comum, um limite de altura para as edificações que se constituem numa resposta consoante com todo o conjunto.

Assim, se encontrou, através de estudo de visuais tiradas dos locais de abertura mais amplas (viadutos, topos de ladeiras, avenidas de vale) para os pontos de vista de maior interesse (praia, Igreja São Lázaro, Morro de Ondina, Campus Universitário) uma altura para as edificações de 11,00 metros, o que corresponde a um gabarito máximo de 3 pavimentos acima do andar térreo.

Este parâmetro corresponde à tipologia arquitetônica existente ao longo das avenidas Garibaldi, Cardeal da Silva, Ademar de Barros e Rua Aristides Novis. Coincide também o limite fixado pela Lei 2.403 (Código de Urbanismo) para a primeira linha de Quadras em relação a Orla Marítima.

Por imposição da morfologia, esta limitação de gabarito de altura deveria penetrar pelo grotão formado pela Avenida Ademar de Barros e quadras adjacentes, impedindo-se desta forma que construções mais altas venham a desfigurar a silhueta, nivelando a topografia, e prejudicar a harmonia do tecido urbano existente.



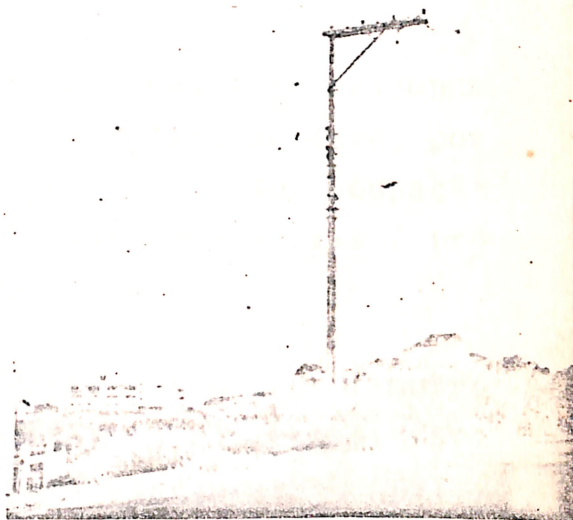
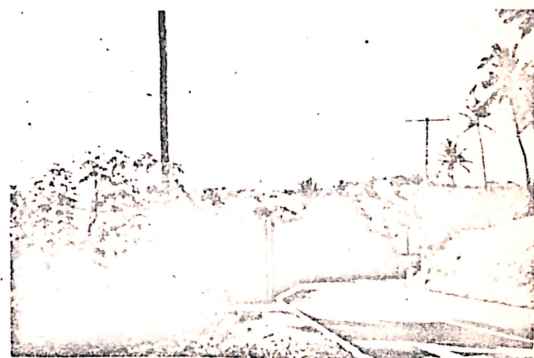
A estrada que dá acesso ao mirante de Ondina, deverá ter visibilidade panorâmica em todo o seu percurso. Para tanto seria necessário restringir mais ainda os gabaritos de altura no trecho final da Rua Macapã, de modo a impedir que as construções ultrapassem a cota do greide daquela estrada. Também, os tapumes de concreto que limitam a estrada com os terrenos das casas da Rua Macapã, deveriam ser removidos e substituídos por cerca viva formada com arbustos de porte inferior a um metro.

Esta restrição não somente significa uma medida de proteção da paisagem como também acrescenta melhoria às condições de segurança impostas à proteção do Palácio do Governador.

A necessidade de proteger simultaneamente a vizinhança dos sítios de São Lázaro, Parque Zoo-Botânico, Praia de Ondina e Campus Universitário nos leva a concluir por envolver todo o conjunto num grande anel de proteção ambiental dentro do qual as construções não ultrapassem o máximo de 3 pavimentos acima do nível do terreno. Este anel teria como limites: a faixa de Orla, a Avenida Cardeal da Silva e a Estrada de São Lázaro.

Considerandô-se o fato de que dentro deste perímetro apenas os edifícios:

Suites Sabres (hotel)
Ondina Praia Hotel
Salvador Praia Hotel
Othon Palace Hotel



Avenida Ademar de Barros
Avenida Ademar de Barros
Avenida Ademar de Barros
Avenida Ademar de Barros

Edifício Pedra da Sereia	Avenida Ademar de Barros
Edifício em construção nº 564	Avenida Ademar de Barros
Edifício Maria Clarisse	Avenida Ademar de Barros
Mansão Luigi Breda	Avenida Ademar de Barros
Condomínio Alto de Ondina	
Condomínio em construção nº 286	Rua Almirante Barroso
Edifício Nadja nº 170	Rua Macapá
Edifício Helena nº 209	Rua Macapá
Edifício Peixes nº 211	Rua Macapá

ultrapassam este parâmetro, e, que todos os demais se coadunam com a nossa proposta entendemos que a Municipalidade deve, por que ainda está em tempo, corrigir este processo de ocupação que se esboça tomando as providências legais necessárias à proteção da imagem ambiental destes sítios.

Embora também estejam incluídos neste perímetro o morro da Sereia e a colina de São Lázaro, entendemos que esta restrição de gabaritos não seria suficiente para assegurar a paisagem urbana existente, constituída de pequenas casinhas encrustadas na topografia.

Uma nova ocupação embora com pequenos edifícios de 3 pavimentos acabaria por destruir toda a beleza destas paisagens. Para estes dois locais recomendamos que se estabeleça critérios de proteção mais rigorosos visando conservar o tecido urbano existente, mantendo nas novas construções as mesmas características de volumetria e materiais de construção das casinhas existentes.

4. ANTE-PROJETO DE LEI

ELEMENTO PARA ELABORAÇÃO DE UM DECRETO ESTABELECENTO CRITÉRIOS DE PROTEÇÃO AMBIENTAL AOS SÍTIOS DE SÃO LÁZARO, PARQUE ZOOBOTÂNICO DE ONDINA, CAMPUS UNIVERSITÁRIO DA FEDERAÇÃO, PRAIAS DE ONDINA E RIO VERMELHO E MORRO DA SEREIA E PARA MODIFICAR OS LIMITES DA ÁREA 5 ANE DO DECRETO 4756 DE 13 DE MARÇO DE 1975.

Fica criado um anel de proteção aos sítios acima referidos cujo perímetro fica definido por uma linha que partindo do Largo da Mariquita no Rio Vermelho segue pelas Avenidas Vasco da Gama, Luzíadas, Cardeal da Silva e Caetano Moura até encontrar o edifício do Hospital de Clínicas Salvador, daí tomando a direção Sul, segue pelo vale da Baixa de Vai Quem Quer acompanhando este vale até encontrar a Avenida Presidente Vargas. Daí segue em direção a praia e acompanha esta até o Largo da Mariquita fechando o perímetro.

I - Dentro deste perímetro

as edificações não podem ultrapassar ao gabarito máximo de 3 pavimentos acima do pavimento térreo.

- a) quando o terreno onde será construído por frente para duas ruas de níveis diferentes, a altura

sa a ter a seguinte definição:

Encosta Leste da Rua Prof. Aristides Novis. Área compreendida na encosta Leste da Rua Aristides Novis, abrangendo a cota 50 até 20, desde a jaqueira da Escola de Engenharia até o Parque Garcia D'Ávila e Igreja de São Lázaro. Fica excluída desta área passando a ser considerada Área arborizada e com os limites de alturas das edificações fixados no c) deste Decreto, a faixa de 20 metros compreendida entre a frente do portão da Faculdade de Educação, na Rua Aristides, Novis e o limite dos terrenos da Escola de Engenharia na Rua Padre Torrand.

das edificações não poderão ultrapassar uma linha teórica que ligaria os pontos mais altos permitidos em ambas as testadas;

- b) na Rua Macapá, no trecho de lado ímpar entre o nº 211 e o final da rua a altura das edificações não poderão ultrapassar a cota do grade da estrada que vai para o Palácio de Ondina, sem prejuízo das disposições anteriores;
- c) na encosta Leste da Rua Padre Torrand e Aristides Novis (trecho compreendido entre aquela Rua e o local confronte ao portão da Faculdade de Educação) a altura das edificações não poderão ultrapassar a cota do meio-fio destas Ruas; podendo-se permitir acima deste nível apenas um pequeno abrigo com área máxima de $50,00m^2$, com fachadas tratadas com material transparentes, destinado a vestíbulo ou portaria da edificação;
- d) as edificações destinadas a habitação pluri-domiciliar deverão ter o pavimento térreo vasado e de uso destinado para play-ground;
- e) no Morro da Sereia e na encosta da Colina de São Lázaro deverá ser mantido o tecido urbano e a vegetação existente. Qualquer nova edificação deverá manter as características de volumetria e material de construção das habitações populares existentes, e somente deverão ser permitidas se destinadas a funções de uso comunitário.