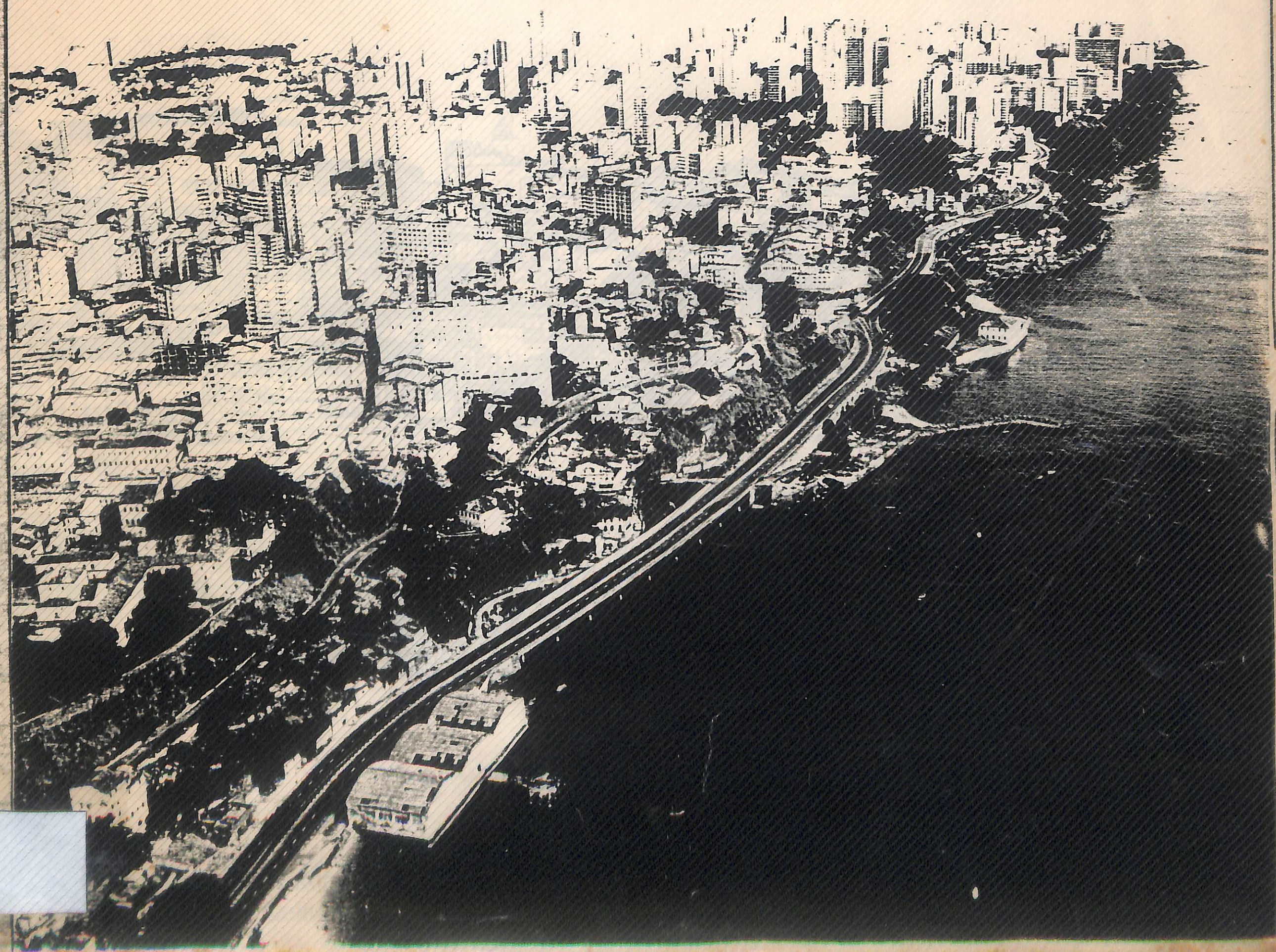
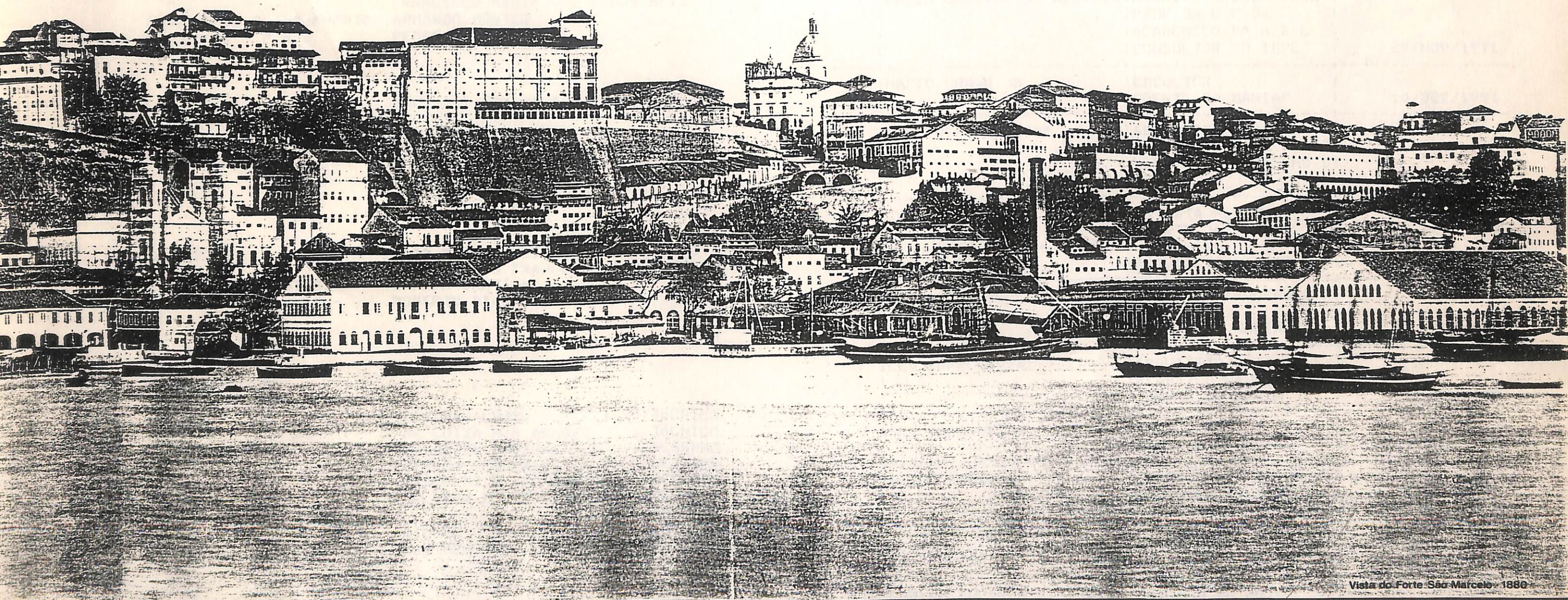


Prefeitura Municipal de Salvador
CNPJ 0240-05/12/91-ORNI-PAC-13PC



TRA-18
ex.1
1736



Vista do Forte São Marcelo 1880

Instituições Integrantes do G.T.

C.P.M. · Centro do Planejamento Municipal

I.P.A.C · Instituto do Patrimônio Artístico e Cultural · G.E.B.

I.B.P.C · Instituto Brasileiro do Patrimônio Cultural · G.F.

P.M.S · Prefeitura Municipal do Salvador

Relatório Final

PROCESSO MARINA

G.T. Criado pelo Decreto Nº 9.243 de 05/12/91 · Salvador · Ba · Dez. 92

TRA-18

PMS	CPM	GERIN
BIBLIOTECA		
1736	08 / 03 / 92	
N.º Reg.	Data	

EQUIPE TÉCNICA

C.F.M.

(CENTRO DO PLANEJAMENTO
MUNICIPAL - P.M.S.)

.ARY PENNA COSTA
.FRANCISCO ASSIS COUTO DOS REIS
.ARMANDO PONTES
.PEDRO NERY

I.P.A.C.

(INSTITUTO DO
PATRIMÔNIO ARTÍSTICO
CULTURAL - G.E.Ba.)

.ETELVINA REBOUÇAS FERNANDES

I.B.P.C.

(INSTITUTO BRASILEIRO
DO PATRIMÔNIO CULTU-
RAL - G.Fed.)

.RITA MÁRCIA OLIVEIRA SACRAMENTO
.NADIR GOHES FRANCO LIMA DOS REIS
.MÁRCIA SANT'ANA
.ROBERTO DIAS

COLABORADORES

C.F.M.

.ARY MAGALHÃES	- TÉCNICO
.M ^ã LUIZA M.M. ARAGÃO	- TÉCNICO
.EZEQUIEL FREITAS	- DESENHO
.TEREZA BERNARDES	- DESENHO
.GRAÇA M ^ã M. DE ASSIS	- DESENHO
.BELMIRO R. DE LIMA	- DESENHO
	MONTAGEM
.NILSON G. MARQUES	- DIGITAÇÃO
.RUY MENEZES	- COM. VISUAL

LISTA DAS FIGURAS EMINENTES QUE EMBASARAM A VISÃO CONCEITUAL DO TRABALHO, COM SEUS DEPOIMENTOS

ITEM	NOMES	TÍTULOS	DATA DEPOIMENTOS
1	PAULO ORMINDO DE AZEVEDO	ARQUITETO/URBANISTA PROF. DA U.F.Ba. ACADEMICO DA A.B.L. CONSULTOR DO IBPC	29/NOV/1991
2	MARIO CRAVO JR.	ESCULTOR "GENTE DA BAHIA"	10/DEZ/1991
3	DIOGENES REBOUCAS	ARQUITETO/URBANISTA PROF. DA U.F.Ba. (APOS) MEMBRO DO CONSELHO DI IBPC	11/DEZ/1991
4	CARIBE'	ARTISTA PLASTICO "GENTE DA BAHIA"	13/DEZ/1991
5	ARILDA CARDOSO	ARQUITETA/PAISAGISTA	17/DEZ/1991
6	MARIA BRANDAO	SOCIOLOGA/PROFESSORA DA U.F.Ba. CIENTISTA SOCIAL	18/DEZ/1991
7	LEV SMARCHEVSKI	ARQUITETO/ARTISTA PLASTICO/NAVEGADOR "GENTE DA BAHIA"	19/DEZ/1991
8	GEY ESPINHEIRA	SOCIOLOGO CIENTISTA SOCIAL	19/DEZ/1991
9	ERICO MENDONÇA	DIRETOR DE INVESTI- MENTO DA BAHIA TURA	20/DEZ/1991
10	HELIODORIO SAMPAIO	ARQUITETO/MESTRE EM URBANISMO PROF. DA U.F.Ba.	06/JAN/1992
11	CARLOS EDUARDO DA ROCHA	CRITICO DE ARTE PROF. DA U.F.Ba.	17/JAN/1992
12	CAPINAM	POETA E POLITICO "GENTE DA BAHIA"	17/JAN/1992
13	JORGE CALMON	JORNALISTA ACADEMICO -A.B.L.	JAN/1992
14	CID TEIXEIRA	HISTORIADOR ACADEMICO -A.B.L.	JAN/1992

NER2/astec diversos1

ESPECIALISTAS CONSULTADOS

DIÓGENES REBOUÇAS	- ARQUITETO/URBANISTA CONSELHEIRO DO I.B.P.C.
PAULO ORMINDO DE AZEVEDO	- ARQUITETO/URBANISTA PATRIMÔNIO CULTURAL DA ARQUITETURA E URBANISMO
ESTERZILDA BERENSTEIN	- ARQUITETA/PROFª UFBa DOUTORADA EM PATRIMÔNIO CULTURAL DA ARQUITETURA E URBANISMO
EDUARDO MENDES DA SILVA	- BIÓLOGO DA UFBa DO MESTRADO DE PRODUÇÃO AQUÁTICA / COORDENADOR DO CENTRO DE PESQUISAS OCEANOGRÁFICAS.
ALEIXO BELOV	- ENGENHEIRO DE CONSTRUÇÕES NAVAIS.
RUBENS SAMPAIO	- ADVOGADO DAS "ONG's" DO MEIO AMBIENTE.

O C.P.M. através do G.T. agradece a todos aqui
nominados pela liberalidade e espírito público em
contribuir.

SUMÁRIO

ATO ADMINISTRATIVO DO PREFEITO MUNICIPAL DO
SALVADOR

- 1 - APRESENTAÇÃO
- 2 - INTRODUÇÃO
- 3 - OBJETO E FUNDAMENTAÇÃO DO TRABALHO
- 4 - CARACTERIZAÇÃO DOS ASPECTOS PERTINENTES AO OBJETO DO TRABALHO
 - 4.1 - O LOCUS DO EMPREENDIMENTO
 - 4.2 - ROTINA PROCESSUAL DO(S) EMPREENDIMENTO(S) MARINA(S) - (MA)
 - 4.3 - ABRANGÊNCIA LEGAL
 - 4.3.1 - DO DIREITO MUNICIPAL
 - 4.4 - DADOS REFLEXIVOS NO QUADRO DAS ANÁLISES CRÍTICAS DO(S) EMPREENDIMENTO(S) MARINA(S).
- 5 - ELEMENTOS ESTRUTURADORES DO IDEÁRIO SOB O QUAL O G.T. ESTUDOU E ANALISOU A PROBLEMÁTICA QUE CONFLUIRAM NAS RECOMENDAÇÕES PLANTADAS SOBRE O CONTEXTO E ILUSTRADAS EM PEÇAS GRÁFICAS.
- 6 - CONSIDERAÇÕES FINAIS
 - 6.1 - UMA INTENÇÃO PROJETUAL
 - 6.2 - ESCLARECIMENTOS E RECOMENDAÇÕES COMPLEMEN-
TARES
- 7 - MINUTAS DOS DECRETOS

LISTA DAS PRANCHAS

No. PRANCHAS	CONTEUDO DAS PEÇAS GRAFICAS	ESCALAS
MA - I	PROJETO DA MARINA - I (29/03) ALVARA No. 23.795/85 RENOVAÇÃO ALVARA No. 00827/87 (02/01) SITUAÇÃO	ESCALA: 1/2.000 COPIA XEROX REDUZIDA 5%
MA - II	PROJETO DA MARINA - II ALVARA No. 0023 EXP. 14/02/90 - SITUAÇÃO	ESCALA: 1/2.000 COPIA XEROX REDUZIDA 5%
H - I	PROJETO HOTEL NA AREA-I APROVADO PELO E.T.E.L.F. - MAR/90 SITUAÇÃO -	ESCALA: 1/2.000 COPIA XEROX REDUZIDA 5%
MA - III	PROJETO DA MARINA - III (SUBSTITUIÇÃO DE PROJETO) PROTOCOLO SOB No. 13.093 15/07/91 - SITUAÇÃO	ESCALA: 1/2.000 COPIA XEROX REDUZIDA 5%
00	SUB-AREAS 1,2,3/PRAÇA CAIRU- FORTE DA GAMBOA / BORDA DA BAIÁ DE TODOS OS SANTOS	ESCALA: 1/10.000 COPIA XEROX REDUZIDA 5%
01	SUB-AREAS 02 ZONEAMENTO	ESCALA: 1/2.000 COPIA XEROX - REDUZIDA 5%
02	SUB-AREAS 02 PLANO OCUPAÇÃO COTA DE ASSENTAMENTO RN=3,10M	ESCALA: 1/2.000 COPIA XEROX REDUZIDA 5%
03	SUB-AREAS 02 INDICAÇÃO DE PERFIS (E-F') E (GG') COTA DE ASSENTAMENTO RN=3,10M	ESCALA: 1/2.000 COPIA XEROX REDUZIDA 5%
04	SUB-AREAS 02 PLANO OCUPAÇÃO PERFIS (E-F'') E (GG') COTA DE ASSENTAMENTO RN=3,10M	ESCALA: 1/775,36 COPIA XEROX REDUZIDA 5%
05	AREA-I E AREA-II-SOB REGIME DE DOMINIO UTIL AV. DE CONTOURNO 1962 SOBRE TECIDO URBANO DE 1950	ESCALA ORIGINAL 1/1.941,74 COPIA XEROX REDUZIDA 5%
06	VISTA RECOMENDAÇÕES JUSTAPOSTAS NO CENÁRIO URBANO	ESCALA ORIGINAL: 1/1.891,89 COPIA XEROX REDUZIDA 5%
07	LOCALIZAÇÃO ESPAÇO DO EMPREENDIMENTO PRESERVAÇÃO DAS VISUAIS BÁSICAS	ESCALA: 1/5.000 COPIA XEROX REDUZIDA 5%
08	PLANILHA TÉCNICA	

NER3/astec diversos1

DECRETO Nº 9.243 de 05 de dezembro de 1991

(D.O.M de 05 e 06/12/91)

Cria Grupo de Trabalho para definir parâmetros para executar empreendimentos em Área de Proteção Rigorosa.

O PREFEITO MUNICIPAL DO SALVADOR, CAPITAL DO ESTADO DA BAHIA, no uso de suas atribuições,

D E C R E T A:

Art. 1º - Em cumprimento ao disposto nos artigos 113 e 119 da Lei nº 3.289/83 incorporada, à Lei de Ordenamento do Uso e Ocupação do Solo do Município de Salvador, fica instituído o Grupo de Trabalho constituído por representantes do CPM, IPAC e IBPC, com os seguintes objetivos:

- definir parâmetros de uso e ocupação do solo para área de Preservação de Paisagem integrante da área de Proteção Rigorosa instituída pela Lei nº 3.289/83, trecho compreendido entre a Praça Cairú e o Forte da Gamboa.

- detalhar com base nos estudos elaborados, o sub-trecho pleiteado para a execução do empreendimento Bahia Marina enfocando, sob o ponto de vista de imagem ambiental urbana e impacto no entorno, os aspectos:

- uso e ocupação do solo
- localização e volumetria das edificações
- articulação com o Sistema Viário Oficial
- expansão de área urbanizável sobre o mar

Art. 2º - O Grupo de Trabalho terá um prazo de 30 (trinta) dias para consecução dos objetivos e será composto pelos seguintes técnicos:

Ary Pena Costa - CPM
Francisco de Assis Reis - CPM
Armando Pontes - CPM
Um representante do IPAC
Um representante do IBPC

Art. 3º - Este Decreto entra em vigor na data de sua publicação.

GABINETE DO PREFEITO MUNICIPAL DO SALVADOR, em 05 de dezembro de 1991.

FERNANDO JOSÉ GUIMARÃES ROCHA
Prefeito.

LUCIANO DE CERQUEIRA NEVES
Secretário de Governo em exercício

1 - APRESENTAÇÃO

Introduzido em um processo de progressivas solicitações de análises de empreendimentos, relativas à plotação de marinas no sopé da escarpa da Baía de Todos os Santos, o Grupo de Trabalho interinstitucional, criado pelo Sr. Prefeito através do Decreto Municipal nº 9.243/91 e intitulado "G.T.Marina", produziu este trabalho, configurando o curso dos estudos para recomendar o perfil crítico à demanda de investimentos a serem localizados naquela área.

2 - INTRODUÇÃO

Convivendo há sete (07) anos com o empreendimento "marina", na Avenida de Contorno, a Prefeitura Municipal do Salvador produziu análises, apreciações e aprovações dos seguidos projetos encaminhados pela "Bahia Marina Internacional", concedendo-lhe dois (02) Alvarás em oportunidades diferentes, dos quais o primeiro obteve renovação.

Durante esse período, entre os anos de 1984 a 1992, os projetos aprovados poderiam ter sido totalmente implantados. Entretanto, não sendo realizados, deixou o incômodo saldo do intruso molhe jogado ao mar, ali iniciado.

O aprofundamento da questão se deu, em fase mais recente, no âmbito do Grupo de Trabalho criado pelo Prefeito e constituído por técnicos do CPM/PMS e por representantes do IPAC/GEB e IBPC/GF, respectivamente.

Decorrido quase um (01) ano do início dos trabalhos e por razões e fatos imprevistos, extrapoladores do meio das decisões internas, o grupo agora encaminha ao Sr. Prefeito o presente relatório e suas peças basilares, refletoras dos motivos do prazo demandado.

O empreendimento, proposto pela parte demandante, provocou no ambiente técnico da comunidade baiana passagens de extrema perplexidade, repercutindo na imprensa nacional e local. O fato refluíu na grande responsabilidade dos representantes dos órgãos no "G.T." no exame da questão.

Embora as três (03) Instituições (PMS/IPAC/IBC) estivessem envolvidas na aprovação dos dois (02) alvarás anteriores, no decorrer das análises, por vários momentos houveram resistências para que se encontrasse um caminho equânime em que a cidade pudesse usufruir sócio-economicamente do impacto do investimento privado, sem contudo agredir o conceito do patrimônio cultural que envolve o locus; - ressalta-se portanto a grande valia que presta à sociedade, em regimes constitucionais, os órgãos não governamentais (ONG), a opinião dos cidadãos que pensam a cidade e a imprensa que, sem esta, não haveria ressonância.

3 - OBJETO E FUNDAMENTAÇÃO DO TRABALHO

O Decreto que criou o G.T. "objetiva definir parâmetros urbanísticos para Área de Preservação Rigorosa", instituída pela Lei Nº 3.289/83 no trecho compreendido entre a Praça Cairú e o Forte da Gamboa (inserido na ZT-3 e ZR-5, Lei 3377/84 e 3853/88), numa amplitude que exigiria a estruturação de um Plano Setorial para toda a "franja da escarpa e a baía". Terá como referencial urbano a singularidade de quadros cujas leituras são integrantes de uma moldura maior, e que foram definidos neste trabalho pelos polígonos identificados por coordenadas, constituindo-se nas sub-áreas 1, 2 e 3. (PR.00)

Ao avaliar tais questões, o G.T. centrou como objeto de análise a demanda emergente - o empreendimento (Marina) e seu locus, inserida na sub-área 2, sem descurar do quadro que a envolve, e sobre o qual se rebate.

Esquadrinhado um par de princípios basilares, primeiramente buscou-se no processo analítico contextual, no âmago das verdades, respostas lúcidas e justas otimizadas e compatibilizadas, tanto para o sistema empresarial, quanto para o que mais importa - o resguardo do patrimônio: natural e construído da cidade, que configura a sua identidade cultural.

Noutro momento, compreendendo o caráter de especificidade que extrapola a rotina da legislação urbana e assimilando a necessidade de uma maior participação no grau de apreciação da questão, o G.T. não se permitiu esgotar as análises sob a visão dos arquitetos, urbanistas, engenheiros e paisagistas. Procurou também figuras eminentes que pensam a cidade, nos diversos campos do saber que com seus depoimentos enriqueceram os elementos estruturadores das recomendações finais expostas no corpo deste relatório.

4 - CARACTERIZAÇÃO DOS ASPECTOS PERTINENTES AO OBJETO DO TRABALHO

4.1 - O Locus do Empreendimento

Do primevo, o mar, a praia e a escarpa; depois o sítio banhado de historicidade; "não por acaso os testemunhos arquitetônicos (maioria maltratada) deixam ver a importância daquele grupamento vicinal", discorre o historiador Cid Teixeira no seu depoimento ao citar o antigo "Porto de Baltazar Ferraz"; e continua; "por muito tempo a área foi cobijada por comerciantes..." é o trecho compreendido entre a igreja de N.S. da Conceição da Praia e o sítio em que Gabriel Soares fez sua atafona, evoluído até o Solar do Unhão".

Com o desenvolvimento do tecido urbano, a acessibilidade entre a parte baixa e alta da cidade se deu em vários pontos. Foram construídos conjuntos que se estruturaram em patamares escalonados, da escarpa até o mar, integrando quadros como: "Porto das Vacas", "Porto das Pedreiras", "Preguiça", "Gamboa de Baixo". Estes vestígios persistem na leitura dos remanescentes de sítios que foram desestruturados por obras, impostas pela crise de funcionalidade de circulação entre as "Duas Cidades", em momentos da evolução urbana contemporânea (Avenida de Contorno e suas articulações).

Compartilhando dos citados quadros, trapiches construídos ao mar por acrescidos de marinha, em áreas de calmas correntes e de fácil calado, canalizavam economias quedando-se no tempo a titularidade do "domínio útil", embora desativados e demolidos da sua função.

Desses dois acrescidos, o do Trapiche Porto (CIBRAZEN) e o do Trapiche Jaqueira, intervalados pelo mar em mais de duzentos metros, constituíram-se em presunção de direito ao uso do mar, por terceiros, através de documento de posse referendando a gênese dos empreendimentos propostos nas suas variantes solicitações. (PR.05)

4.2 - Rotina Processual do(s) Empreendimento(s) - Marina(s) (MA)

Os acrescidos de marinha relativas aos dois (02) antigos trapiches, nominados neste documento como Área-I (T.Porto) e Área-II (T.Jaqueira), constituíram-se nas âncoras legais para "outros" e a Empresa Bahia Marina Internacional, demandarem no tempo referido, as seguintes fases processuais:

MARINA-I-(PR.MA - I) -Clube Náutico - com estruturas de apoio às práticas náuticas.
 Processo nº0393 de 23/04/84
 Data concessão do Alvará-08/03/85
 Validade do Alvará - quatro (04) anos
 Nº do Alvará: 023.795
 Renovação do alvará
 Proc.nº 09387 e 0393 em 04/09/86.
 Data da concessão da renovação-02/06/87
 Nº do Alvará (renovado):00827
 Logradouro- Av.Lafayette Coutinho (Av. de Contorno)
 Espaço de Assentamento -Área - II.

MARINA-II (PR.MA-II) - Clube Náutico com estruturas de apoio às práticas náuticas / Pavilhão Comercial/constitui-se na ampliação da "MA-I".
 Processos nºs 04112 e 01229 de 23/05/88 e 11/02/88
 Data concessão do alvará - 14/02/90
 Nº do Alvará - 0023
 Logradouro - Avenida Lafayette Coutinho (Av. de Contorno)
 Espaço de Assentamento - Área II - prevê novos acréscidos de Marinha

POUSADA HOTEL (PR.H-1) - Apreciado pelo E.T.E.L.F. - escritório técnico de análise prévia para empreendimentos em áreas de patrimônio cultural, integrado por técnicos da PMS, IPAC e IBPC.
 Informação Técnica nº 105/90 de 14/03/90 não se opõe à pretensão.
 Logradouro - Av. Lafayette Coutinho (Av. de Contorno)
 Espaço de assentamento - Área-I- prevê novos acréscidos de marinha
 Dimensionamento - (vide PR. 08).

MARINA-III (PR.MA-III) - Através processo nº 013093 de 15/07/91 - solicita "Análise de Estudo Preliminar" de um complexo conjunto de supra estruturas.
 Logradouro - Av. Lafayette Coutinho (Av. de Contorno)
 Espaço de assentamento - Área-I e Área-II
 Prevê novos acréscidos de marinha

MARINA-IV (PR.MA-IV) - Através ofício ao G.T., datado de 10 de dezembro 1991 a Empresa Bahia Marina Internacional desiste da pretensão anterior (MA-III) solicitando a apreciação de novas indicações de uso sem apresentar registros gráficos:

- a- "Marina propriamente dita"
 - b- "Shopping-Mall com 10.000 m² de lojas"
 - c- "Hotel Padrão Meliá para 300 apartamentos."
- Logradouros - Av. Lafayette Coutinho (Av. de Contorno).
 Espaços de assentamento - ÁREA - I E ÁREA - II

Deste modo, os projetos MA-I e MA-II acima relatados foram submetidos a análise no Plano Técnico Burocrático por parte do E.T.E.L.F. (P.M.S., I.B.P.C., I.P.A.C.), Ministério da Marinha (M.M.), Instituto Nacional de Pesquisas Hidrográficas (I.N.P.H.), Centro de Recursos Ambientais (C.R.S.). A pretensão projetual MA-III foi apreciada pelo I.P.A.C. e I.B.P.C., através informação técnica nº 171/91 não obtendo aprovação quanto o gabarito de altura e remete a P.M.S.

Esta nova ampliação com características desmesuradas em acréscido de marinha, base de assentamento de várias edificações (Hotel / Centro Empresarial / Shopping-Mall / Multiresidencial/Clube Náutico com as supras estruturas de apoio), foi abandonada pela empresa.

A desistência deveu-se ao fato do Prefeito ter criado o G.T. com objetivo específico de proceder estudos e análise da área, objeto de segundas investidas, cujas pretensões dimensionais estão registradas sobre à ótica contábil em planilha técnica. (PR.08)

4.3. ABRANGÊNCIA LEGAL

A análise das demandas referidas perpassa por um conjunto de diplomas legais dos três níveis da entidade estatal.

A NÍVEL FEDERAL

- a) A Constituição Federal de 1988 define a zona costeira como patrimônio nacional, disposto no Art. 225 parágrafo 4 (quatro).
- b) Lei nº 7.661 de 16 de maio de 1988 que instituiu o "Plano Nacional de Gerenciamento Costeiro" que teve o "Objetivo de orientar a utilização racional dos recursos da zona costeira", "de forma a contribuir para elevar a qualidade de vida de sua população e proteção do seu patrimônio natural, étnico e cultural" (art.2). A resolução 01/90 de 21/11/90 da Comissão Interministerial dos Recursos do Mar (C.I.R.M.) "reapresenta a zona costeira como sendo a área de abrangência dos efeitos naturais resultantes das interações terra - mar - ar, leva em conta a paisagem físico ambiental - função dos acidentes topográficos situados ao longo do litoral, como ilhas estuários e baías, comporta em sua integridade, os processos e interações característicos das unidades ecossistêmicas litorâneas e inclui as atividades sócio-econômicas que aí, se estabeleçam". "Esta lei equivale a um desdobramento da Lei nº 6.938 de 31/08/81.
- c) Do Ministério da Marinha quanto à segurança, dentre outras limitações específicas da navegação.
- d) Do Patrimônio da União (P.U/G.F.) quanto à titularidade dos acréscidos de Marinha e o papel da antiga Companhia Docas da Bahia (empresas estrangeira/FR.), nas negociações das expropriações dessas áreas, na construção da Avenida de Contorno.
- e) Do Tombamento - Dec. Lei nº 25/37 (G.F.)

A Nível Estadual

- a) Da constituição do Estado da Bahia de 1989 define como patrimônio estadual o disposto no art. 226 inciso "V".
- b) Da Lei que invoca a ação do Centro de Recursos Ambientais (C.R.A.) procede análise sob uma ótica interdisciplinar através "Estudos de Impacto Ambiental" (E.I.A.) e Relatório de Impacto Ambiental (RIMA).

A Nível Municipal

- a) Da Lei Orgânica do Município de 1990 define como Patrimônio Municipal o disposto no art. 225 incisos "II" e "III". (Praias, Parques e Sítios Históricos)
- b) Da Lei de Ordenamento Uso e Ocupação do Solo (L.O.U.O.S.- Nº 3.377/84 com alterações e acréscimos pela Lei Nº 3.853/88. Da Lei Nº 3.289/83 de 31 de setembro de 1983 - "Do acervo arquitetônico tombado pela SPHAN e das áreas de proteção cultural e paisagística" (A.P.C.P.) de proteção e preservação rigorosa.

4.3.1. Do Direito Municipal

Os processos Marinas (MA-I, MA-II) que resultaram em alvarás de licença deram ao demandante "a presunção de definitividade e por isto não pode ser sumariamente cassado ou anulado pela Prefeitura, nem revogado sem justo motivo e indenização. Há que distinguir portanto, essas três situações para a invalidação do alvará de licença" discorre o professor e magistrado Hely Lopes Meirelles, em "Direito Municipal Brasileiro" (pag. 548, 549, 550).

Cassação - Descumprimento incorrigível do projeto em partes essenciais na execução

Anulação - Quando for obtido com fraude ou desobediência à Lei.

Revogação - Quando sobrevier motivo de interesse público que exija a não realização da obra licenciada.

A conscientização em questões do Direito Municipal, deveria ser objeto de maior preocupação da comunidade técnica e jurídica do município, para que não se venha amanhã a penalizar os escassos recursos municipais, por força de alvarás de licença de obras, em espaços da cidade cuja problemática extrapola a rotina da legislação urbana e está à exigir planos setoriais, onde o envolvimento de outras instituições dos três (03) níveis de governo se faz necessário.

4.4. DADOS REFLEXIVOS NO QUADRO DA(S) ANÁLISE(S) CRÍTICA(S) DO(S) EMPREENDIMENTO(S) MARINA(S).

- a) Fatos urbanísticos contemporâneos - obras de impacto na cidade relativa à área estudada e analisada, prevista no decreto que cria o G.T. e suas repercussões nos aspectos: históricos, geográficos, sócio-econômicos culturais técnicos e político no desenvolvimento urbano.
- b) Levantamento e seleção de documentos: Técnicos, legais, históricos, mapas, plantas urbanísticas e arquitetônicas, fotos, fatos da imprensa cotidiana e passada e outros concernentes à atmosfera do trabalho.
- c) Moção das dezenove (19) entidades presentes no II Fórum de "ONG's" Baiano. Realizado em 31 de agosto e 01 de setembro de 1991 signatárias de um clamor em defesa de paisagem e meio ambiente face ao empreendimento (MA-III) pretendido.
- d) Depoimentos de figura eminentes entre 20/11/91 e 17/01/92 que gravados, transcritos e copidescados constituem-se na memória viva da compreensão, nos vários matizes do saber humano, sobre o momento pelo qual a Cidade passa e o locus do(s) empreendimento(s) Marina(s).
- e) Apresentação ao Conselho do Patrimônio Cultural do I.B.P.C. dos trabalhos desenvolvidos pela Comissão no C.P.M., em 28/04/92 que confluíram para o consenso.
- f) *Resenha dos processos tramitados e em trâmite relativo à demanda emergente. (Marina's)*
- g) Consultas técnicas especiais no campo da oceanografia (produção aquática, correntes Marinhas) e engenharia marinha no tocante à obras náuticas.
- h) Consulta à área jurídica extra-prefeitura.

5. ELEMENTOS ESTRUTURADORES DO IDEÁRIO SOB O QUAL O G.T. ESTUDOU A PROBLEMÁTICA QUE CONFLUÍRAM NAS RECOMENDAÇÕES PLANTADAS SOBRE O CONTEXTO E ILUSTRADAS EM PEÇAS GRÁFICAS.

- a) No item 3.3 deste trabalho registra-se o conjunto de dispositivos legais que dá suporte à análise no que concerne ao cumprimento das normas que o empreendimento deverá se comportar, passando no entanto ao largo, quanto ao Direito Ético Legal dos acréscidos de marinha, por não estabelecer plenamente a figura "anfíbia" em relação ao uso do solo o que sujeita-se a alternativas.
- b) A escarpa (Área - III) é considerada imagem ambiental da cidade no seu conceito mais amplo e atual - Sócio-econômico, cultural, arquitetônico e urbanístico. (PR.05 e PR.06)
- c) A proximidade da Área - I e Área - II, âncoras do empreendimento (Marina) à monumentos tombados exige atentos cuidados relativos a volumetria, gabarito, ocupação e visuais. Quanto a Área - I (T.Porto) à sudoeste (SE), rebate-se no plano de fundo em cota elevada (40,00 m), distante num raio de 80,00m, o convento de Sta.Tereza (Museu de Arte Sacra) e quanto a Área-II (T.Jaqueira) ao lado sudoeste(SO) no mesmo nível em relação à linha d'água, num raio de 120,00m, o conjunto Solar do Unhão. (PR.05 e PR.06)
- d) Em caso especial, sem prejuízo das visuais importantes da ambiência, admitir-se-á altura máxima das construções em seis (06) andares, compatíveis aos limites dos casarões baianos da cidade baixa, com assentamento relativo à cota (RN) dos acréscidos. (PR.04, PR.07)
- e) A rua Visconde de Mauá, inaugurada em 1939, para acesso de veículos motorizados, dita pelos empreiteiros da época como obra de difícil realização, constitui-se num "cordão mirante" à Baía de Todos os Santos ladeadas de exemplos espaçados no tempo e no espaço físico, de arquiteturas merecedoras de integrar-se a um projeto de renovação urbana que possibilite ocupações de apoio ao turismo com alturas limitadas aos casarões baianos (6 andares) em trechos previamente definidos.
- f) Agregar acréscidos de marinha à Área (T.Porto) e a Área-II (T.Jaqueira) no limite necessário que possam receber infra e supra estruturas concernentes à absorção de parte do programa da empresa demandante indicado no item 3.2 Da MA - IV com as seguintes ocupações ré-avaliadas:

Na Área - I (T.P.)

- 1 - Articulação viária com Avenida de Contorno no local da Ruína do Armazém CIBRAZEN, sem prejuízo da fluidez do tráfego da Avenida, dentro de normas viárias específicas, e um estacionamento capaz.
- 2 - Os shopping-mall perfilado em três (03) andares e um (01) recuado, devendo obedecer uma ocupação de forma circular com raio de 30,00m (trinta metros), com largo afastamento da Av. Contorno.

Na Área - II (T.Jaqueira)

- 1 - Estacionamentos, hangaragem, clube náutico e um hotel com seis (06) andares (térreo e + 5 pavimentos) com capacidade para duzentos (200) apartamentos, do assentado ao SQ, no limite, acrescido no trecho onde o aclave da Contorno, se faz com maior "grade", diminuindo a interferência. Acresce à isto o recuo adotado que será superior a altura da lâmina do hotel, que por sua vez devera dispor-se de topo à Avenida. Outra lâmina com perfil-escalonado em média três (03) pavimentos e conectadas à primeira, ajustar-se-á a declividade da avenida com largo recuo. (PR.02, PR.04, PR.06)
- g) As duas Áreas I e II, com suas ampliações de acrescidos deverão ser articuladas por uma via plataforma afastada da Avenida do Contorno no trecho de aclividade, onde a leveza é vista pelo adentrar do mar sob a estrutura. Este acesso ampliar-se-á no sentido de uma "Rambla" em plataforma para a baía, que ligará as extremidades do conjunto ao NE com a Avenida e ao SQ com o Solar do Unhão através de uma via ao sopé da escarpa demandando em direção ao Forte da Gamboa, sem que a ambiência, venha a ser prejudicada. (PR.02)
- h) Deverá ser tentada a possibilidade de mais uma articulação viária secundária, para veículos leves, através trecho remanescente da Rua Fagundes Varela que sob a estrutura da Contorno alcançaria o conjunto ao mar.
- i) A presença de uma "marina", com as estruturas de apoio e de comércio e serviços (C.S.) deverá promover animação social da área e sua vizinhança, estando à exigir propostas de compartilhadas relativas a espaços resgatados ao mar para fruição do público numa proporção equânime na razão direta ao que se propõe o empreendimento para cidade. (PR.01)

- j) Ao nível da "Área - II" será reservado um espaço compatível para assentamento de uma torre de ascensores, que no caso de ampliação da estrutura hoteleira em função da demanda turística, poder-se-á conectar ao alto, via passarela sobre a Av. Contorno, com a Rua Visconde de Mauá em área previamente definida para aquela expansão. (PR.02, PR.04)

6. CONSIDERAÇÕES FINAIS

6.1 - UMA INTENÇÃO PROJETUAL

A codificação dos elementos espaciais basilares foram alicerçados pelo conteúdo dos itens 2 (dois) e 3 (três) deste relatório que CONFLUÍRAM para as determinantes conceituais, respaldadas nas análises concernentes, ao patrimônio geográfico, sócio - econômico - cultural, arquitetônico e urbanístico no sentido mais amplo do ambiental.

Com a consciência de que, o presente e o futuro, e não apenas o passado, constroem a história, o G.T. procurou objetivar através uma intenção projetual, edificada no item 4 (quatro), com uma espacialização dos assentamentos estruturados sob os conceitos, emanados de uma realidade discutida para o locus e o complexo marinha, aqui ressaltados na síntese explicitadora das peças gráficas anexas. (PR.00 a 08)

A especificidade das questões tratadas, relativas à magnitude problemática que envolveu os aspectos já enunciados, a ambigüidade jurídica dos acrescidos de marinha - continente ou mar; os exemplos das investidas anteriores ao local onde um início de obras, do 2º Alvará (o molhe), lançado ao mar, extrapolam os limites "éticos - legais" de vizinhança, o G.T., opta, por não adotar o exercício dos índices urbanísticos, tão usuais na identificação das potencialidades imobiliárias do território urbano e que como restrições não têm impedido o desastre descaracterizante da identidade da "cidade promontório", nos anos 70/80.

A zona do comércio conquistada por aterro hidráulico é regulada por normas edilícias que definem com precisão, altura da galeria, a cota do ático, balanços sobre o recuo dentre outras restrições (C.P.U.C.S. - Dec. Lei nº 701/48) não impediram, na confluência das Ruas da Grécia e Estados Unidos, erigir-se uma obra prima da arquitetura contemporânea (50-60).

6.2) ESCLARECIMENTOS E RECOMENDAÇÕES COMPLEMENTARES

À justeza das respostas que o G.T. apresenta, impõe ao setor privado respeito ao cumprimento quando da concreção projetual, sinal primeiro do interesse em não desservir a baía da Bahia; sugere-se portanto uma rotina atípica das análises para aprovação de projetos no território urbano, porquanto a qualidade da obra é ponto de honra de uma "Engenharia Municipal" que está em débito com a cidade baiana de há muito.

Esta exigência vem da compreensão de que é um empreendimento privado em espaço público consentido pela sociedade que compartilhará da fruição dos diversos espaços a serem codificados e do compromisso maior com a inserção de um novo elemento na paisagem geográfica da baía.

As recomendações deverão acoplar-se os seguintes pontos:

- a) O empreendimento esta ancorado em apenas dois (02) acrescidos de marinha que totalizam 6.087,99 m² e deverá auferir direta indiretamente, entre espaços públicos e privados um adicional de área superior a 29 mil metros quadrados. (PR.01 e 08)
- b) O acrescido, "Área - II" (4.512,37m²) documentado em processo (MA-I e MA-II), indica na sua configuração (PR.05) um remanescente à montante da Av. de Contorno, cuja área é compensada com agregação dos novos acrescidos. Quanto a "Área - I", apenas há registro da sua dimensão, em peça gráfica anexa à consulta a E.T.E.F.. (Processo H-1).
- c) Uma estruturação de modelo de administração, na qual a "modalidade híbrida do Direito Civil e do Direito Municipal" estejam alicerçando os estatutos da compartilha do novo espaço a ser incorporado à Cidade, deve ser peça prioritária.
- d) As recomendações preconizadas neste relatório, tanto a nível conceitual, como à nível técnico, só atingirão sua organicidade, quando por competência exclusiva e indelegável do Sr. Prefeito, forem expedidos os decretos de efeito externo com base nas minutas em anexo.

7 - MINUTAS DE DECRETOS (EM ANEXO)

neri/astec diversos 1

MINUTA DE DECRETO

Dispõe sobre a utilização das áreas que indica, integrantes da Borda da Baía de Todos os Santos, inclusive aquelas situadas à montante, no trecho compreendido entre a Praça Visconde de Cairú e o Forte da Gamboa e dá outras providências.

Art. 1º - Fica instituída, para fins de estudo e legislação, a Área Especial, de proteção rigorosa, envolvendo áreas da Borda da Baía de Todos os Santos, inclusive áreas situadas à montante, compreendendo o trecho entre a Praça Visconde de Cairú e o Forte da Gamboa, delimitado pelo polígono, representado em coordenadas plano-retangulares "N" e "E", referenciadas ao Sistema Cartográfico da Região Metropolitana do Salvador - SI-CAR/RMS.

Art. 2º - A área descrita no artigo anterior será compartimentada em três módulos, constituindo sub-áreas, de acordo com suas características específicas, paisagísticas, ecológicas e ambientais e serão objeto de decretos específicos.

Art. 3º - Os estudos das sub-áreas terão como escopo informações envolvendo suas características, os usos e as edificações existentes, o estado físico-construtivo de cada edificação e a imagem ambiental.

Art. 4º - As sub-áreas abrigarão, em seus espaços físicos os usos previstos na Lei do Ordenamento do Uso e da Ocupação do Solo, em especial aqueles ligados ao turismo, sócio cultural e de lazer, em escala compatível com a característica ambiental da escarpa.

Art. 5º - Os empreendimentos permitidos em cada sub-área terão indicadores que nortearão suas viabilizações e serão objeto de análise realizada pelo Centro do Planejamento Municipal-CPM -, conjuntamente com o Instituto Brasileiro do Patrimônio Cultural - IBPC - e o Instituto do Patrimônio Artístico e Cultural - IPAC.

1º - Os pedidos de aprovação de empreendimentos serão acompanhados de estudos de impacto ambiental e de volumetria, relacionados com o seu entorno, além de perfil de viabilidade técnica, econômica e financeira.

2º - Os empreendimentos deverão reservar área para uso público, de modo a permitir perfeita fruição e integração com o seu entorno.

Art. 6º - Integram o presente decreto a planilha analítica que define o polígono com as respectivas coordenadas e as plantas de localização e de situação da área especial de proteção rigorosa, cujos originais traçados sobre o sistema cartográfico - "SICAR" -, se encontram sob a custódia do Centro do Planejamento Municipal - CPM.

Parágrafo Único - As plantas referidas neste artigo, serão reduzidas para o ato de publicação deste decreto. PEÇA GRÁFICA nº 00/ESC 1/10.000-RED. 5%)

PLANILHA ANALÍTICA PARA DEFINIÇÃO DOS LIMITES DO TRECHO DA "ÁREA DE PRESERVAÇÃO DA PAISAGEM INTEGRANTES DA ÁREA DE PROTEÇÃO RIGOROSA" PELO POLÍGONO ABRANGENTE DO ESPAÇO RELATIVO AO TRABALHO DA COMISSÃO CRIADA PELO DEC. Nº 9.243 DE 05.12.1991

VÉRTICE Nº DE ORDEM	LOCALIZAÇÃO DO VÉRTICE		COORDENADAS-APOIO PLANTAS "SICAR"	
	ABICISSA LESTE	(E)	COORDENADAS NORTE	(N)
0	8.565.976		553.583	
1	8.565.948		553.610	
2	8.565.938		553.643	
3	8.565.780		553.807	
4	8.565.808		553.832	
5	8.565.788		553.850	
6	8.565.758		553.847	
7	8.565.746		553.855	
8	8.565.658		553.788	
9	8.565.494		553.688	
10	8.565.408		553.600	
11	8.565.336		553.582	
12	8.565.266		553.574	
13	8.565.182		553.513	
14	8.565.112		553.504	
15	8.565.117		553.444	
16	8.564.897		553.435	
17	8.564.866		553.408	
18	8.564.873		553.376	
19	8.564.778		553.326	
20	8.564.736		553.154	

21	8.564.724	553.089
22	8.564.588	553.093
23	8.564.568	553.072
24	8.564.552	553.010
25	8.564.494	552.922
26	8.564.484	552.892
27	8.564.418	552.845
28	8.564.382	552.836
29	8.564.316	552.856
30	8.564.310	552.775
31	8.564.312	553.717
32	8.564.400	553.722
33	8.564.452	553.743
34	8.564.500	553.773
35	8.564.528	552.810
36	8.564.544	552.815
37	8.564.576	552.856
38	8.564.594	552.922
39	8.564.606	552.932
40	8.564.644	552.936
41	8.564.672	552.946
42	8.564.722	552.943
43	8.564.760	552.964
44	8.564.792	553.988
45	8.564.806	553.014
46	8.564.836	553.032

47	8.564.870	553.083
48	8.564.932	553.096
49	8.564.990	553.152
50	8.564.006	553.187
51	8.565.012	553.213
52	8.565.065	553.258
53	8.565.126	553.316
54	8.565.166	553.336
55	8.565.174	553.322
56	8.565.237	533.355
57	8.565.228	553.369
58	8.565.371	553.376
59	8.565.398	553.320
60	8.565.423	553.332
61	8.565.414	553.352
62	8.565.425	553.359
63	8.565.422	553.365
64	8.565.498	553.429
65	8.565.487	553.442
66	8.565.540	553.484
67	8.565.573	553.434
68	8.565.810	553.666
69	8.565.830	553.659
70	8.565.942	553.550
71	8.565.976	553.583

MINUTA DO DECRETO

Dispõe sobre o uso, ocupação, tipologia e parâmetros estruturadores, para o compartimento urbano que indica, inserido na área referida no Dec. nº 9.243 de 05/12/1991, e dá outras providências.

Art. 1º - A sub área 2, ora instituída, relativa ao compartimento urbano, integrante da "Área de Proteção Rigorosa" descrita nos art. 113 e 119 da Lei nº 3.789 é definida por pontos de coordenadas e polígono sobre a planta do Sistema Cartográfico da Região Metropolitana-SICAR- que faz parte deste decreto.

PARÁGRAFO ÚNICO - Integram a sub-área 2, definida no caput deste artigo, as áreas dos antigos trapiches Porto e Jaqueira, denominadas respectivamente, Área I e Área II e a área à montante, trecho correspondente a Rua Visconde de Mauá - Área III. (PRANCHA Nº 00/05)

Art. 2º - As Áreas I e II, serão articuladas através de um sistema de "VIA RAMBLA" em estrutura (plataforma), afastada cerca de 34,00m (trinta e quatro metros), em média, em relação à Avenida de Contorno (Lafayette Coutinho).

1º - O sistema de VIA-RAMBLA será provido de:

- . Via, propriamente dita, com dois sentidos de tráfego separados por canteiro central;
- . Estacionamentos;
- . Pontos de Micro-Comércio e,
- . Mobiliário Urbano

2º - O sistema VIA RAMBLA terá as seguintes dimensões na sua secção transversal:

- . Vias canteiro central e passeio.....18,00m (dezoito metros)
- . Estacionamento e micro-comércio.....6,00m (seis metros)
- . Rambla.....16,00m (doze metros)

TOTAL: 40,00m

3º - O espaço compreendido entre o conjunto, sistema VIA RAMBLA e a Avenida de Contorno, funcionará como um espelho d'água, recreativo, com pequeno cais e equipamentos de apoio.

4º - A via se estenderá além da Área II (Trapiche Jaqueira), articulando-se com a área do conjunto do Solar do Unhão.

Art. 3º - O zoneamento e as características dos espaços, quanto a seus valores público e privado, estão definidos em planta específica que faz parte do presente decreto. (PR. 01 e 02)

DOS USOS

Art. 4º - A área de acréscido de marinha, contígua à área do Trapiche Porto - Área I -, abrigará um espaço construído, limitado a um círculo de 30,00m (trinta metros) de raio, destinado ao uso comercial e de serviços - CS - Centro de Compras, animação e lazer. (PR. Nº 01/02)

Art. 5º - Na área do antigo Trapiche Jaqueira - Área II -, em trecho de acréscido de marinha se ascentará o complexo marinha de apoio turístico, formado pelas seguintes edificações:

- . Hotel,
 - . "Placeta" e estacionamentos,
 - . Marina Clube (sede),
 - . Hangaragem para barcos,
 - . Piscinas e,
 - . Área para guarda de barco à seco
- (PR. Nº 01/02)

Art. 6º - Ao longo da Rua Visconde de Mauá - "Cordão Mirante" à Baía de Todos os Santos - e objeto de estudo de renovação urbana, serão admitidos os seguintes usos:

- a) Ao sul, equipamento de apoio turístico, cultural e de lazer - hotel e/ou apart-hotel;
 - b) Ao norte, pequeno comércio de artesanato articulado às novas funções da via, além de grimpantes em conexão com a Av. de Contorno e,
 - c) No ponto médio, apart-hotel, escalonado - tipo "zigurat"-, integrando-se com a tradicional Casa Amarela.
- (PR. Nº 01/02)

ARTICULAÇÕES ENTRE AS ÁREAS I, II E III

Art. 7º - A Área II - Trapiche Jaqueira - se articulará com a Rua Visconde de Mauá- (Área III)-, através de conjunto de torres de ascensores e passarela horizontal sobre a Avenida de Contorno.

PARÁGRAFO ÚNICO - A articulação citada neste artigo, fará parte do conjunto - como um todo -, estando previsto a reserva de área pública (PLACETA) tanto a montante, como a jusante, para assegurar sua exequibilidade.
(PR. Nº 01/02/04)

Art. 8º - A Rua Visconde de Mauá e o Museu de Arte Sacra (Convento de Stª Tereza), se articularão através de grimpantes e/ou plano inclinado.
(PR. Nº 01/02)

PARÂMETROS E ELEMENTOS ESTRUTURADORES A SEREM OBSERVADOS NA PROJEÇÃO DAS EDIFICAÇÕES

Art. 9º - Na edificação do Centro de Compras, Animação e lazer, observar-se-á:

- a) Raio de 30,00m (trinta metros) cujo ponto central deverá distar 71,00m (setenta e um metros) em relação ao meio-fio do bordo externo - lado do mar -, da Av. de Contorno (planta 02);
- b) O limite lateral da Área I, voltado para a direção "N-NE", é definido por uma linha que tangencia a figura circular fazendo um ângulo de 114º (cento e quatorze graus) com a coordenada "N" 552200, conforme planta - SICAR - que faz parte do presente decreto (planta 02 E 06).
- c) A cota de coroamento da edificação não poderá ultrapassar o RN = 20,00m (vinte metros) relativo ao RN = 00,00 (zero) do nível do mar - planta "SICAR" -, excetuando-se os equipamentos destinados às instalações especiais.
(PR. Nº 02/04)

Art. 10º - A linha que limita a Área II, com relação a direção "SE" (SUDESTE), faz um ângulo de 45º (quarenta e cinco graus) com a coordenada "E" (ESTE) 856,500, conforme planta que faz parte do presente decreto.

1º - Nesta Área II se assentarão o complexo marina e equipamentos de apoio turístico.

2º - A edificação hoteleira prevista se apresentará em 02(dois) blocos, conectados e diferenciados em altura, quando da formulação volumétrica.

3º - Um dos blocos deverá ocupar o lado SO(SUDOESTE) da Área II, afastado nunca menos de 20,00m (vinte metros) da Av. de Contorno, devendo sua maior dimensão formar um ângulo de 45º (quarenta e cinco graus) com a coordenada 552200 "SICAR" e sua dimensão de topo terá, aproximadamente, 16,00m (dezesseis metros).

4º - A cota máxima de coroamento da edificação não poderá ultrapassar 20,60m (vinte metros e sessenta centímetros) em relação ao RN = 0,00 do nível do mar (PLANTA SICAR); exceto casa de máquinas e reservatórios que obedecerão projetos técnicos específicos.(PLANTA 03 e 04)
(PR. Nº 02/04)

Art. 11º - As áreas dos terrenos lindeiros à Rua Visconde de Mauá, indicados em peça gráfica do zoneamento da sub Área III, situadas entre os RNs 53,40m e 45,50m, bem como as situadas entre os RNs 32,00m e 30,00m da planta "SICAR", previstas para abrigar empreendimentos de apoio ao turismo receberão tratamento especial no que tange a índices urbanísticos.
(PR. Nº 01/06)

1º - O gabarito das edificações nas referidas áreas não deverá ultrapassar 03 (três) pavimentos com pé direito livre de 3,00(três metros), contados da soleira, relativo ao "RN" médio entre as cotas referidas no caput deste artigo, excetuando-se os equipamentos destinados às instalações especiais.
(PR. Nº 01)

2º - Para as citadas áreas, contudo, o índice de utilização não poderá ultrapassar 1,50 (um e meio) com taxa de ocupação, máxima, de 50% (cinquenta por cento).

3º - O Desenho do "Molhe" (quebra-mar) deverá cingir-se ao que a técnica indicar e às normas do Ministério da Marinha por se tratar de construção especial, devendo respeitar o paralelismo com o alinhamento do cais da Sede do Comando do II Distrito Naval.

Art. 12º - Faz parte do presente decreto os seguintes elementos técnicos:

- Planilha técnica que define o polígono da sub-área-2 integrante da área especial de proteção rigorosa A.E.P.R. e as seguintes peças gráficas explicitadoras:

. Prancha nº 00 - Localização e Situação da sub-área 02 - Esc. 1/10.000 (Redução 5%)

. Prancha nº 01 - Zoneamento - sub-área 02 - Esc. 1/2.000 (Redução 5%)

. Prancha nº 02 - Plano de Ocupação - Esc. 1/2.000 (Redução 5%)

. Prancha nº 04 - Plano de Ocupação - Perfis transversais esquemáticos - sub-área 02 - Esc. 1/775,36 (Redução 5%)

. Prancha nº 05 - Área-I e Área-II e Avenida de Contorno (1950-1952)

. Prancha nº 06 - Recomendações, - Justaposição no cenário urbano - Esc 1/1.891,89 (Redução 5%)

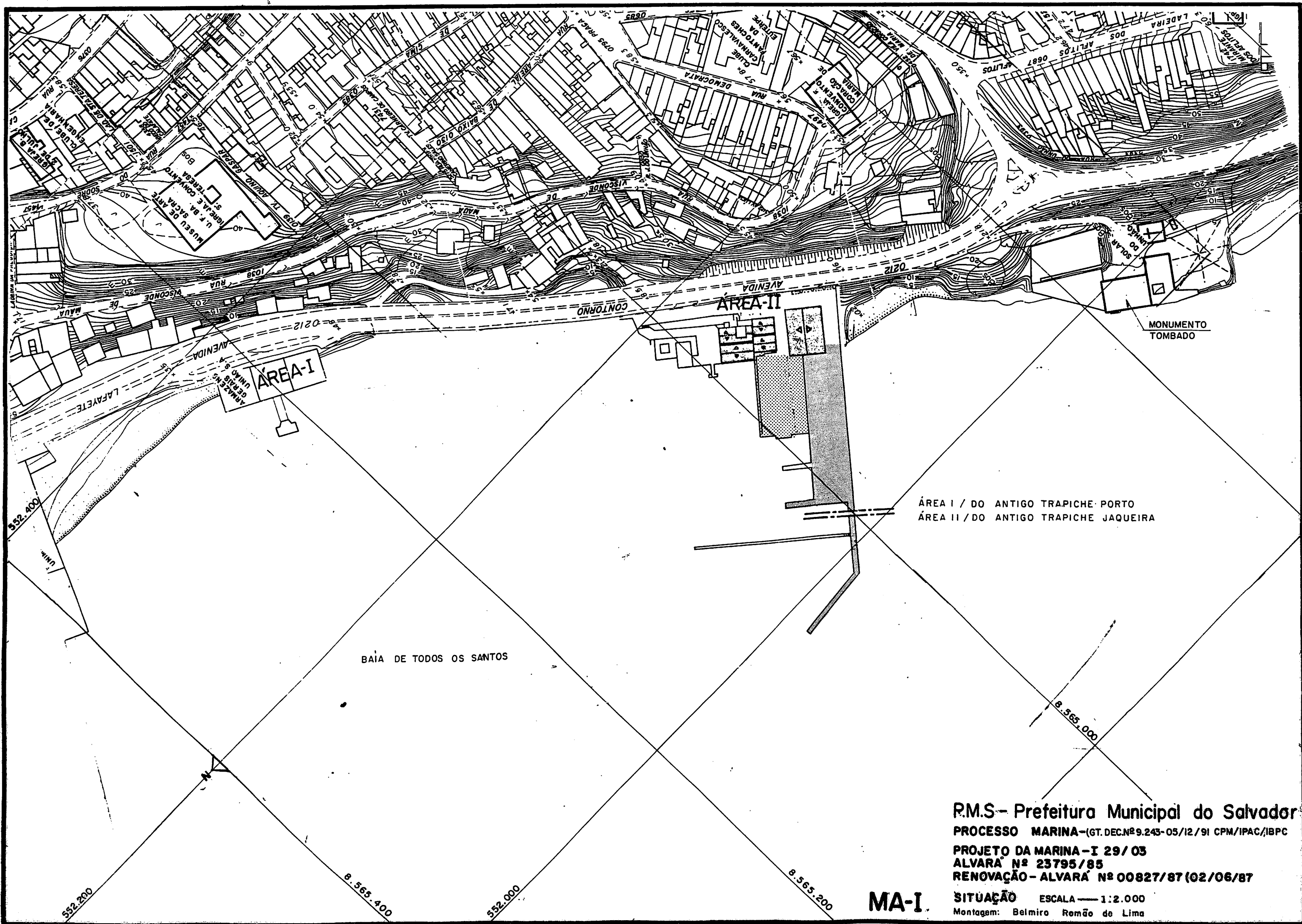
PARÁGRAFO ÚNICO - Os elementos técnicos a que se refere este artigo estão sob custódia do Centro do Planejamento Municipal - CPM, podendo ser reduzidos para ato de publicação deste decreto.

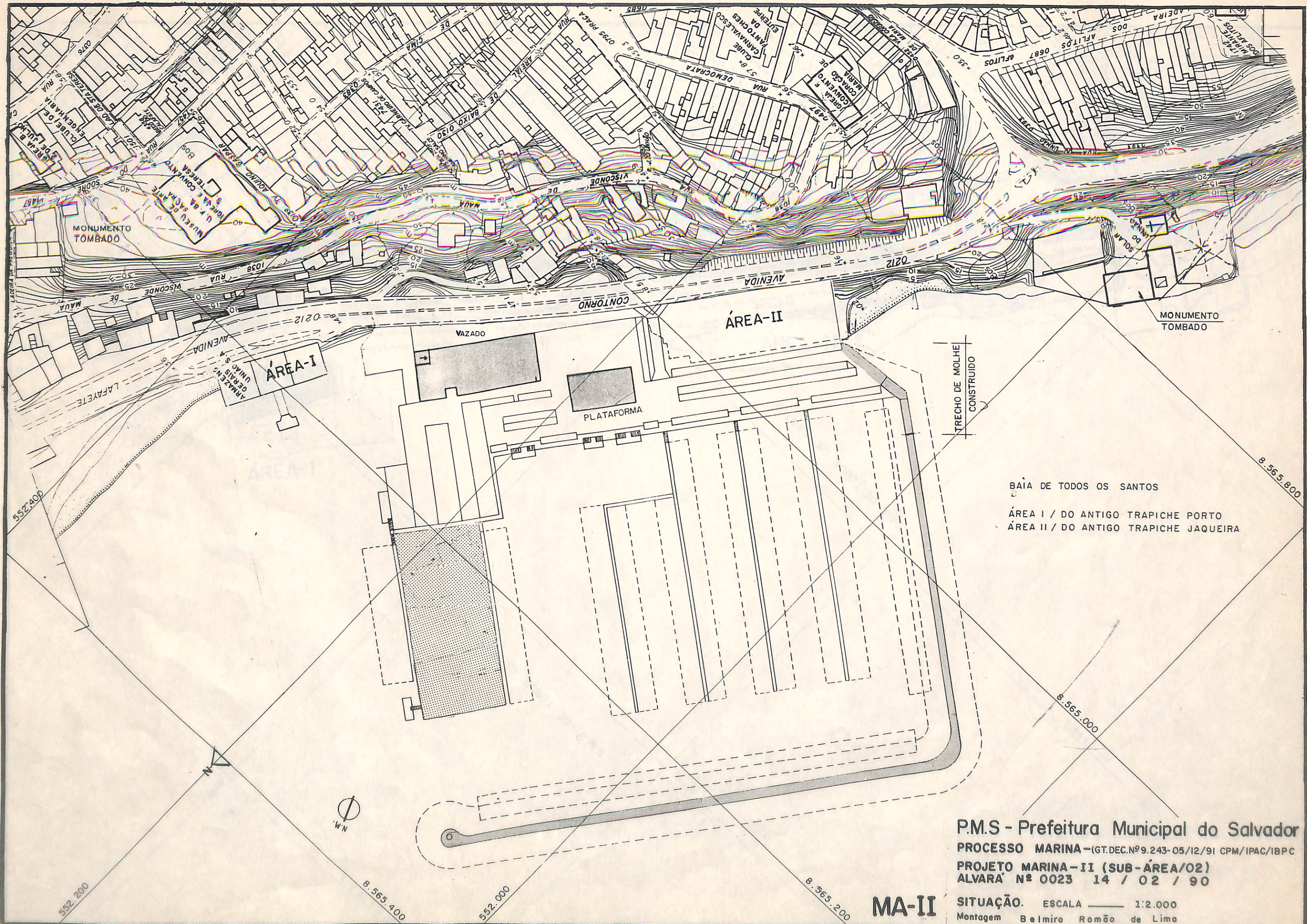
PLANILHA ANALÍTICA PARA DEFINIÇÃO DOS LIMITES DA SUB-ÁREA 2 INTEGRANTE DO TRECHO DA "ÁREA DE PRESERVAÇÃO DA PAISAGEM" DEFINIDA PELO POLÍGONO ABRANGENTE DO ESPAÇO OBJETO DE TRABALHO DETALHADO DA COMISSÃO CRIADA PELO DECRETO Nº 9.243 DE 05.12.1991.

PONTOS	COORD. E	COORD. N
0	8.565.232	553.550
1	8.565.182	553.513
2	8.565.112	553.504
3	8.565.117	553.444
4	8.564.897	553.435
5	8.564.866	553.408
6	8.564.873	553.376
7	8.564.778	553.326
8	8.564.744	553.188
9	8.564.674	553.076
10	8.564.772	553.003
11	8.564.722	552.943
12	8.564.760	552.964
13	8.564.792	552.988
14	8.564.806	553.014
15	8.564.836	553.032
16	8.564.870	553.083
17	8.564.932	553.096
18	8.564.990	553.152
19	8.565.006	553.187
20	8.565.012	553.213
21	8.565.065	553.258
22	8.565.126	553.316

23	8.565.166	553.336
24	8.565.174	553.322
25	8.565.237	552.355
26	8.565.228	552.369
27	8.565.371	553.376
28	8.565.320	553.483
29	8.565.232	553.550

decmar/astec 16

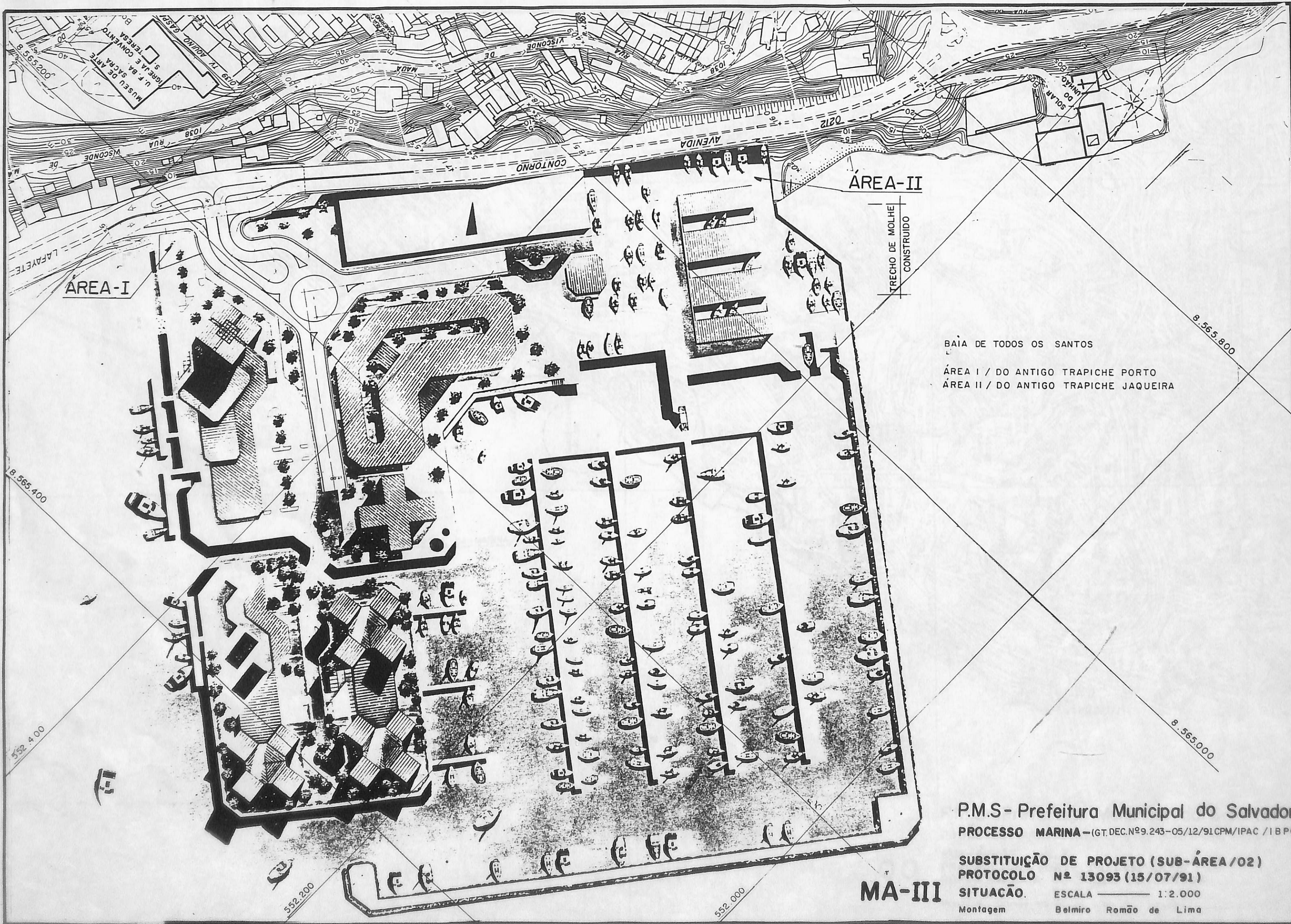




BAÍA DE TODOS OS SANTOS
ÁREA I / DO ANTIGO TRAPICHE PORTO
ÁREA II / DO ANTIGO TRAPICHE JAQUEIRA

P.M.S - Prefeitura Municipal do Salvador
PROCESSO MARINA - (GT.DEC. Nº 9.243-05/12/91 CPM/IPAC/IBPC)
PROJETO MARINA - II (SUB-ÁREA/02)
ALVARA Nº 0023 14 / 02 / 90
SITUAÇÃO. ESCALA 1:2.000
Montagem Belmiro Romão de Lima

MA-II



BAIA DE TODOS OS SANTOS

ÁREA I / DO ANTIGO TRAPICHE PORTO
ÁREA II / DO ANTIGO TRAPICHE JAQUEIRA

MA-III

P.M.S- Prefeitura Municipal do Salvador
PROCESSO MARINA - (GT. DEC. Nº 9.243-05/12/91 CPM/IPAC / I B PC)

SUBSTITUIÇÃO DE PROJETO (SUB-ÁREA/02)
PROTOCOLO Nº 13093 (15/07/91)
SITUAÇÃO. ESCALA 1:2.000
Montagem Belmiro Romão de Lima



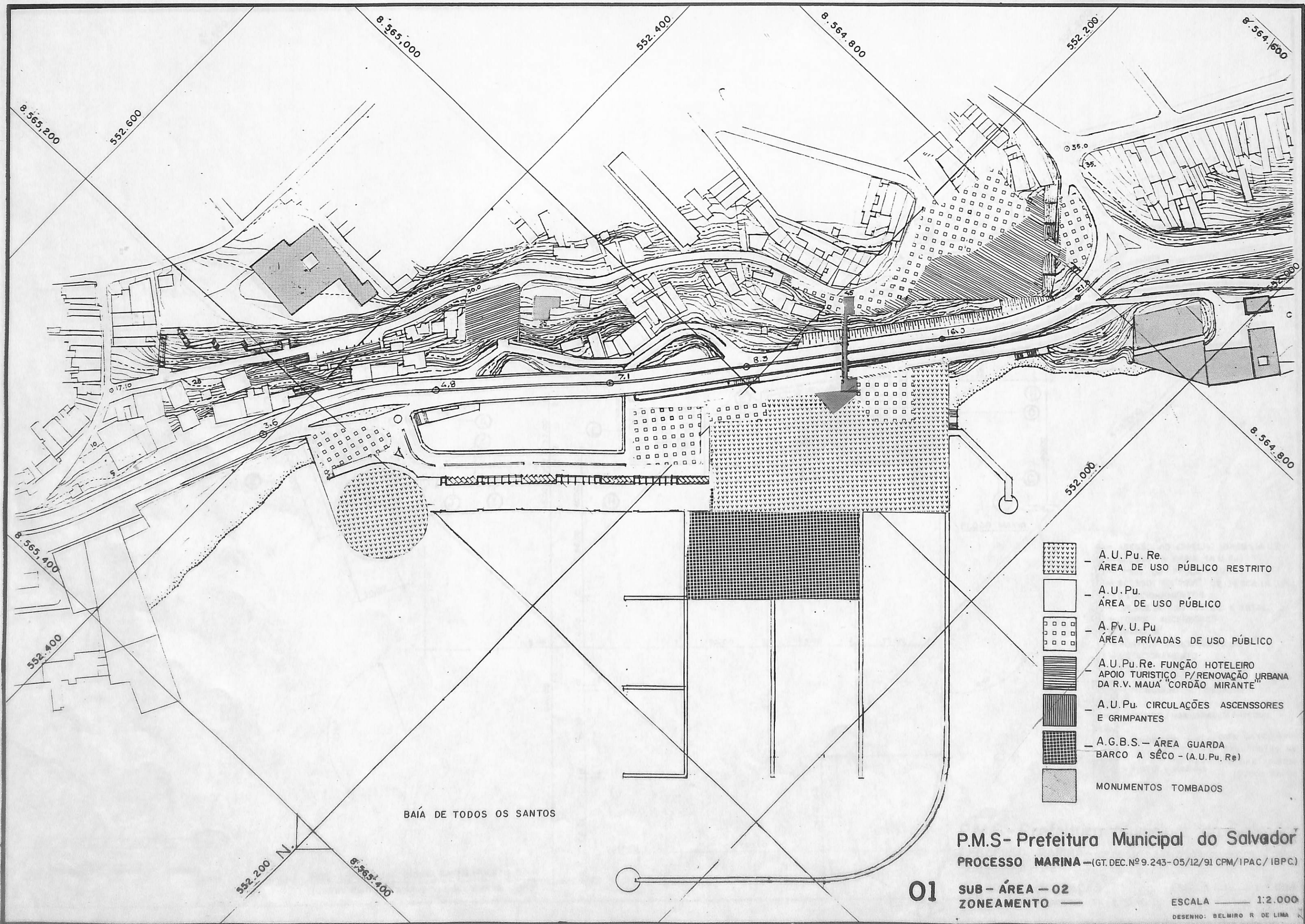
LOCAL DA MARINA

BAÍA DE TODOS OS SANTOS

P.M.S - Prefeitura Municipal do Salvador
PROCESSO MARINA - (GT. DEC. Nº 9.243-05/12/91 - CPM/IPAC/IB PC)
SUB-ÁREAS 1, 2, 3
PRAÇA CAIRÚ - FORTE DA GAMBÔA
BORDA DA BAIÁ DE TODOS OS SANTOS

00

Montagem: Belmiro Romão de Lima. Escala 1:10.000

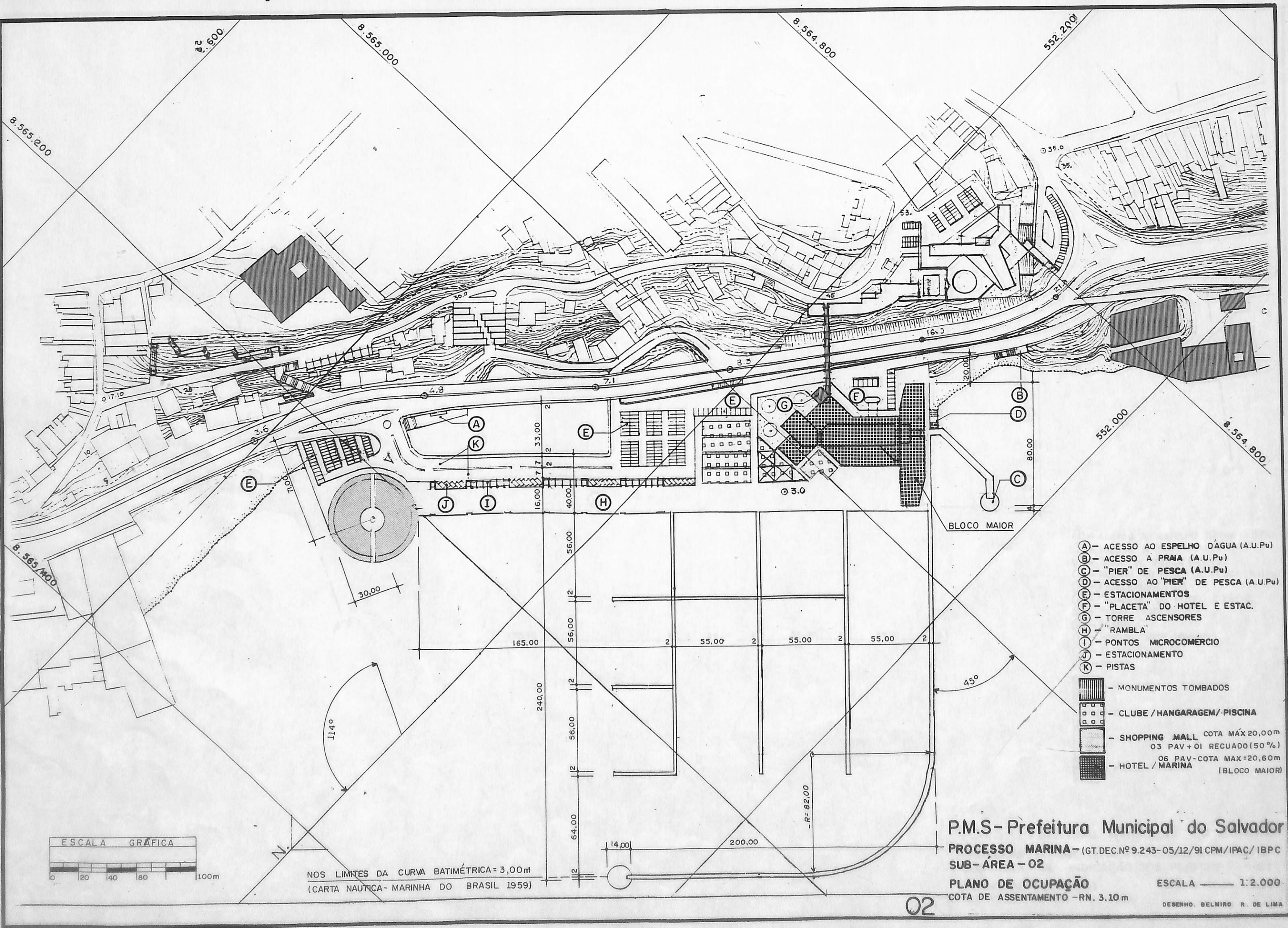


-  - A.U. Pu. Re.
ÁREA DE USO PÚBLICO RESTRITO
-  - A.U. Pu.
ÁREA DE USO PÚBLICO
-  - A. Pv. U. Pu
ÁREA PRIVADAS DE USO PÚBLICO
-  - A.U. Pu. Re. FUNÇÃO HOTELEIRO
APOIO TURÍSTICO P/RENOVAÇÃO URBANA
DA R.V. MAUA "CORDÃO MIRANTE"
-  - A.U. Pu. CIRCULAÇÕES ASCENSORES
E GRIMPANTES
-  - A.G.B.S. - ÁREA GUARDA
BARCO A SECO - (A.U. Pu. Re)
-  - MONUMENTOS TOMBADOS

P.M.S- Prefeitura Municipal do Salvador
PROCESSO MARINA - (GT. DEC. Nº 9.243-05/12/91 CPM/IPAC/IBPC)

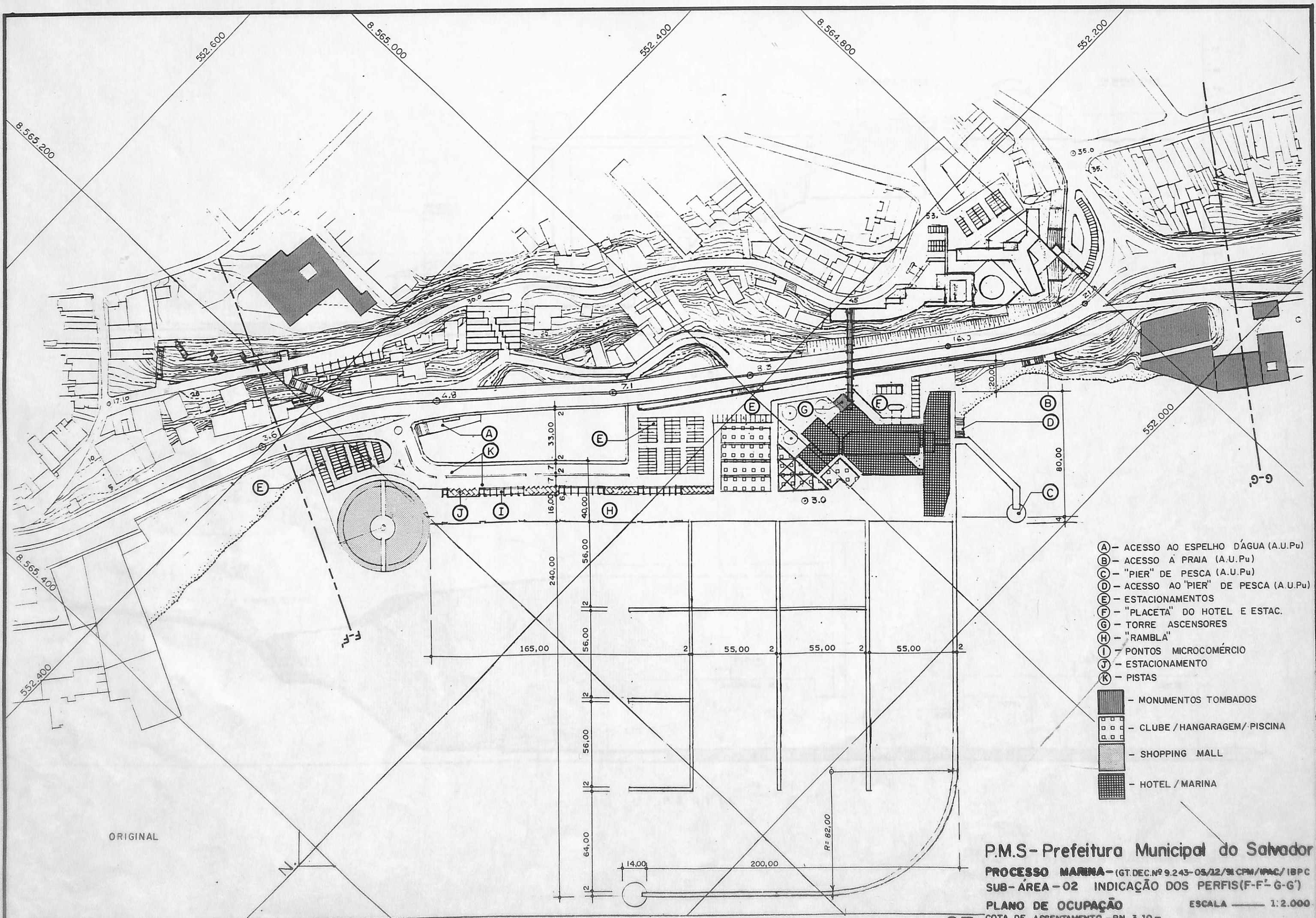
01 SUB-ÁREA - 02
ZONEAMENTO

ESCALA 1:2.000
DESENHO: BELMIRO R. DE LIMA



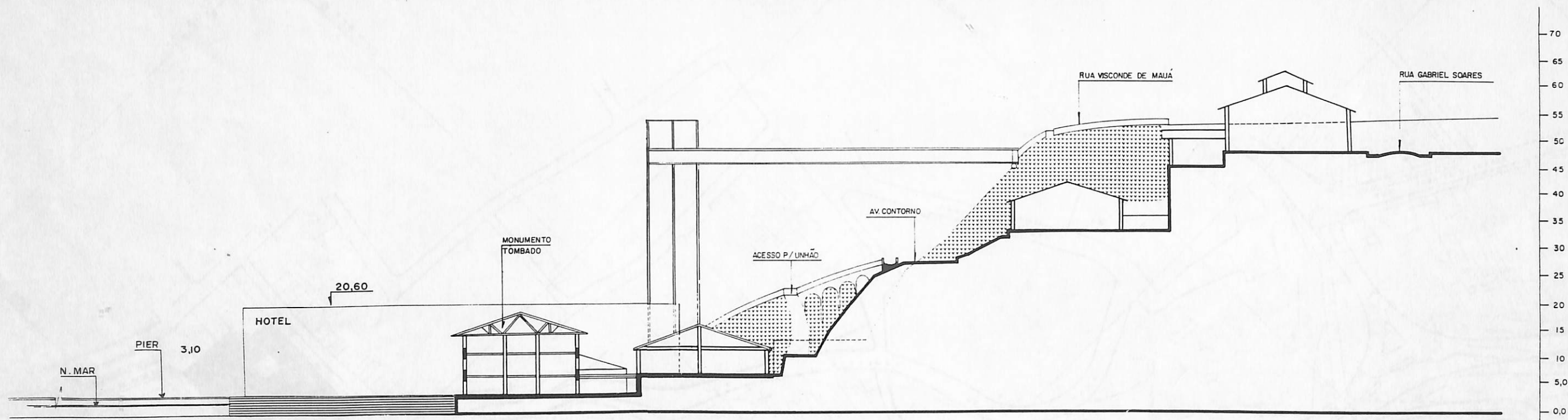
- (A) - ACESSO AO ESPELHO D'ÁGUA (A.U.Pu)
 - (B) - ACESSO À PRAIA (A.U.Pu)
 - (C) - "PIER" DE PESCA (A.U.Pu)
 - (D) - ACESSO AO "PIER" DE PESCA (A.U.Pu)
 - (E) - ESTACIONAMENTOS
 - (F) - "PLACETA" DO HOTEL E ESTAC.
 - (G) - TORRE ASCENSORES
 - (H) - "RAMBLA"
 - (I) - PONTOS MICROCOMÉRCIO
 - (J) - ESTACIONAMENTO
 - (K) - PISTAS
- MONUMENTOS TOMBADOS
 - CLUBE / HANGARAGEM / PISCINA
 - SHOPPING MALL COTA MÁX 20,00m
03 PAV + 01 RECUADO (50%)
 - HOTEL / MARINA COTA MÁX 20,60m
(BLOCO MAIOR)

P.M.S - Prefeitura Municipal do Salvador
PROCESSO MARINA - (GT.DEC.Nº 9.243-05/12/91 CPM/IPAC/IBPC
SUB-ÁREA - 02
PLANO DE OCUPAÇÃO
COTA DE ASSENTAMENTO - RN. 3.10 m
ESCALA 1:2.000
DESENHO: BELMIRO R. DE LIMA

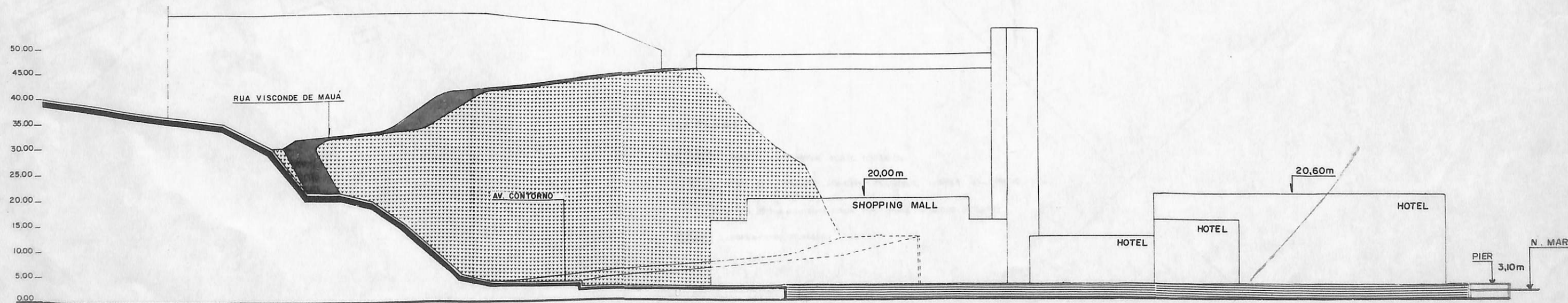


- (A) - ACESSO AO ESPELHO D'ÁGUA (A.U.Pu)
- (B) - ACESSO À PRAIA (A.U.Pu)
- (C) - "PIER" DE PESCA (A.U.Pu)
- (D) - ACESSO AO "PIER" DE PESCA (A.U.Pu)
- (E) - ESTACIONAMENTOS
- (F) - "PLACETA" DO HOTEL E ESTAC.
- (G) - TORRE ASCENSORES
- (H) - "RAMBLA"
- (I) - PONTOS MICROCOMÉRCIO
- (J) - ESTACIONAMENTO
- (K) - PISTAS
- [Hatched Box] - MONUMENTOS TOMBADOS
- [Grid Box] - CLUBE / HANGARAGEM / PISCINA
- [Dotted Box] - SHOPPING MALL
- [Cross-hatched Box] - HOTEL / MARINA

P.M.S- Prefeitura Municipal do Salvador
 PROCESSO MARINA - (GT.DEC. Nº 9.243-05/12/91 CPM/PMAC/IBPC
 SUB-ÁREA - 02 INDICAÇÃO DOS PERFIS (F-F' - G-G')
 PLANO DE OCUPAÇÃO
 COTA DE ASSENTAMENTO - RN. 3.10 m
 ESCALA 1:2.000
 DESENHO: BELMIRO R. DE LIMA



PERFIL G G'



PERFIL F F'

P.M.S - Prefeitura Municipal do Salvador

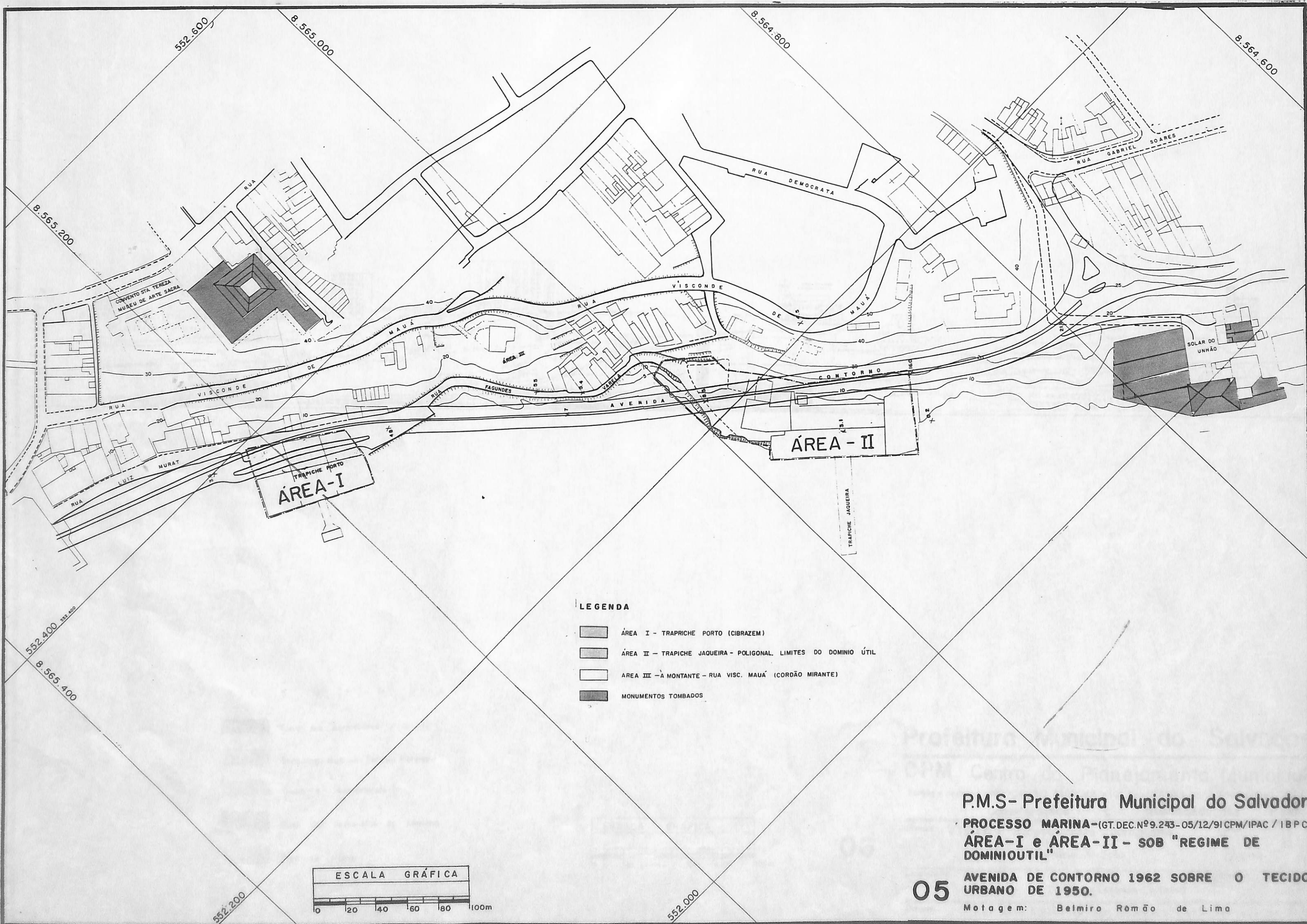
PROCESSO MARINA - (GT. DEC. Nº 9.243-05/12/91 CPM/IPAC/IBPC

SUB-ÁREA - 02

PLANO DE OCUPAÇÃO - FERFIS G G' - F F' ESCALA -

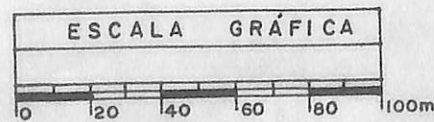
COTA DE ASSENTAMENTO - RN. 3,10m.

BELMIRO R. DE LIMA



LEGENDA

- ÁREA I - TRAPICHE PORTO (CIBRAZEM)
- ÁREA II - TRAPICHE JAQUEIRA - POLIGONAL. LIMITES DO DOMÍNIO ÚTIL
- ÁREA III - À MONTANTE - RUA VISC. MAUÁ (CORDÃO MIRANTE)
- MONUMENTOS TOMBADOS



P.M.S- Prefeitura Municipal do Salvador
PROCESSO MARINA-(GT.DEC.Nº9.243-05/12/91CPM/IPAC / IBPC
ÁREA-I e ÁREA-II - SOB "REGIME DE DOMINIOUTIL"

05

AVENIDA DE CONTORNO 1962 SOBRE O TECIDO URBANO DE 1950.

Montagem: Belmiro Rômão de Lima

DEMONSTRATIVO DE DADOS AFERIDORES SOB A OTICA CONTABIL DAS DEMANDAS PROCESSUAIS TECNICO ADMINISTRATIVAS DAS MARINAS NA SUCOM/ETELF/SBPC/ESTAGIO ATUAL - C.P.M. (COMISSAO DEC. No. 9.243/05/12/91)							
ITEM	DISCRIMINACAO DOS ELEMENTOS AFERIDORES	MARINA - I ALVARA No. 23795 EXP. 29/03/85 RE- NOVACAO - ALVARA No. 00827 EXP. 02/06/87	MARINA - II ALVARA No. 0023 EXP. 14/02/90	POUSADA HOTEL APROVADO PELO ETELF/MAR/90 DESAPROVADO P/ C.R.A. (P/INFORME ORAL)	MARINA - III SUBSTITUICAO DE PROJETO PROTOCOLO SOB No. 13093 (15/07/91)	MARINA - IV OFIC. 1942/91 DESISTENCIA DA PRE- TENSAO DA MARINA III SOLICITADA HOTEL E SHOPPING-MALL	MARINA E ESTRU- TURA DE APOIO TURISTICO ELEMENTOS DO CONTEXTO PRO- POSTO
1.0	AREA PROJECAO DAS EDIFICACOES (m2)	1.849,62	7.137,13 (2)	1.575,62 (2)	> 32.000,00	11.345,00	8.011,44
2.0	AREA DE CONSTRUCAO DAS EDIFICACOES (m2)	1.252,30 (1)	7.137,13 (1)	6.010,58 (2)	> 72.000,00 APROX	42.000,00	22.372,00
		2.617,02 (2)					
3.0	AREA DE INSTALACOES PROVISORIAS CONSTRUCAO (m2)		588,32 (1)				
4.0	AREAS DE TERRENO ACRESCIDO DE MARINHA C/ TITULO DOMINIO UTIL						
4.1	AREA-I (TRAPICHE PORTO-CIBRAZEN) (m2)			1.575,62 (2)	1.575,62 (2)	1.575,62 (2)	1.575,62 (2)
4.2	AREA-II (ANTIGO TRAPICHE JAQUEIRA)	4.512,37 (1)	4.512,37 (1)		4.512,37 (1)	4.512,37 (1)	4.512,37 (1)
5.0	AREA PROJETADA DE NOVO ACRESCIDO DE MARINHA (m2)	4.835,60 (2)			96.312,01 (2) (9,6 ha)	SEM ELEMENTOS	13.357,73
6.0	AREA ACRESCIDA DE MARINHA PROJETADA SOBRE PLATA- FORMAMA (m2) (OBRIGATORIAMENTE)		27.855,00 (2) (2,78 ha)	4.320,00 (4)		SEM ELEMENTOS	9.925,50
7.0	COMPRIMENTO DO MOLHE (QUEBRAMAR) (m1)	SEM INFORMACAO	560,00 (2)		749,33 (2)	SEM ELEMENTOS	419,00
8.0	DISTANCIA DO MOLHE A COSTA (m1)	SEM INFORMACAO	320,00		456,50 (2)	SEM ELEMENTOS	310,00
9.0	DETALHAMENTO DAS AREAS ESPECIFICAS DO CONTEXTO PROPOSTO INSERIDAS NOS ITENS: (4.1)(4.2)(5.0) E (6.0)						
9.1	AREAS DE USO PUBLICO (A.U.Pu) (m2) (A) RAMBLA - (AV. A BEIRA MAR) (B) PONTOS DE MICROCOMERCIO (C) ESTACIONAMENTOS MIRANTE (D) AREA DE CONEXAO VIARIA C/AV. DE CONTORNO (E) VIA DE ACESSO DE VEICULOS AOS SETORES DO CON- TEXTO PROPOSTO (F) PIER DE PESCA	NAO FOI PREVIS- TO NEM EXIGIDO P/ QUEM DE DI- REITO	NAO FOI PREVIS- TO NEM EXIGIDO P/ QUEM DE DI- REITO	NAO FOI PREVIS- TO NEM EXIGIDO P/ QUEM DE DI- REITO	NAO FOI PREVISTO	NAO FOI PREVISTO	8.085,50 m2
9.2	AREAS PRIVADAS DE USO PUBLICO (A.Pv.U.Pu) (m2) ESTACIONAMENTOS DE APOIO AS FUNCOES HOTELEIRA/ COMERCIAL E MARINA CLUBE "PLACETA"/ESTACIONAMENTO E HALL DE ASCENSORES	NAO FOI PREVIS- TO NEM EXIGIDO P/ QUEM DE DI- REITO	NAO FOI PREVIS- TO NEM EXIGIDO P/ QUEM DE DI- REITO	NAO FOI PREVIS- TO NEM EXIGIDO P/ QUEM DE DI- REITO	NAO FOI PREVISTO	NAO FOI PREVISTO	4.162,50
9.3	AREA DE USO PUBLICO RESTRITO (A.U.Pu.Re.) (m2) LUGAR DE ASSENTAMENTO E DO ENTORNO ESPECIFICO DAS FUNCOES HOTELEIRA, COMERCIAL E MARINA CLUBE	NAO FOI PREVIS- TO NEM EXIGIDO P/ QUEM DE DI- REITO	NAO FOI PREVIS- TO NEM EXIGIDO P/ QUEM DE DI- REITO	NAO FOI PREVIS- TO NEM EXIGIDO P/ QUEM DE DI- REITO	NAO FOI PREVISTO	NAO FOI PREVISTO	17.123,22
9.4	AREA TOTAL (9.1)+(9.2)+(9.3)						29.371,22
9.5	AREA PARA GUARDA DE BARCO A SECO (A.G.B.S.)						6.160,00
9.6	RELACAO ENTRE AS AREAS DOS DIFERENTES USOS E A AREA TOTAL (9.4): (A) A.U.Pu./A.T. (B) A.Pv.U.Pu./A.T. (C) A.U.Pu.Re./A.T.						28% 15% 58%

(1) CONSTANTE DO ALVARA; (2)CONSTANTE DAS PECAS GRAFICAS OBSERVACOES DO ITEM (7.0 e 8.0) DEPENDE DE ESTUDOS ESPECIFICOS; DO ITEM (9.1-E) O TRECHO DA VIA QUE LEVARA ATE O SOLAR DO UNHAO, NAO ESTA INCLUIDO NESTE DEMONSTRATIVO, DEVENDO MERECER ESTUDOS MAIS PROFUNDOS PARA SUA VIABILIDADE PROJETIVA. DO ITEM (9.5)- ESTA AREA NAO ENTROU NO CALCULO DA RELACAO INDICADA NO ITEM 9.6, E SUA DIMENSAO FOI ESTIMADA COM BASE EM INFORMACAO ESPECIALIZADA. (demdados/gedem9)

08
PLANILHA
TÉCNICA