

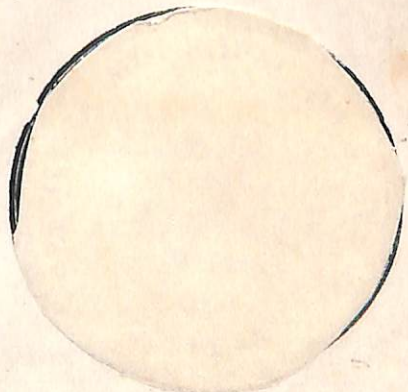
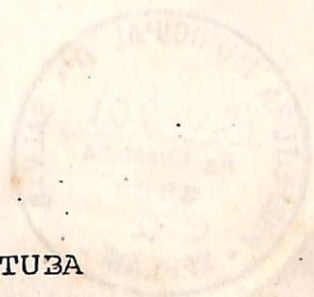


PREFEITURA DA CIDADE DO SALVADOR  
ORGÃO CENTRAL DE PLANEJAMENTO - OCEPLAN

PLANO DE DESENVOLVIMENTO URBANO - PLANDURB

PROJETO PITUBA  
(versão preliminar)

Salvador, junho de 1976







PREFEITURA DA CIDADE DO SALVADOR  
ORGÃO CENTRAL DE PLANEJAMENTO - OCEPLAN

Este Projeto integra o  
Plano de Desenvolvimento Urbano-PLANDURB  
e foi elaborado com a  
colaboração da FINEP e do DESENBANCO





## SUMÁRIO

### EXPOSIÇÃO DE MOTIVOS

### EQUIPE TÉCNICA

1. ANTECEDENTES	10
2. CRITÉRIOS DE PLANEJAMENTO E SELEÇÃO DA ÁREA	13
3. LOCALIZAÇÃO E DELIMITAÇÃO	17
4. CARACTERIZAÇÃO	21
4.1 Padrão de Ocupação e Funções	21
4.2 Estrutura Fundiária	24
4.3 Parcelamento do Solo	25
4.4 Uso do Solo - Situação Atual	31
5. PROPOSIÇÃO	42
5.1 Uso do Solo	42
5.2 Parâmetros de Ocupação	53
5.3 Quadros de População Máxima	60
5.4 Normas de Edificação	73
5.5 Sistema Viário	74
5.6 Espaços Abertos	76
6. ARTICULAÇÃO DO PROJETO COM O PLANO	83
6.1 Medidas Cautelares quanto à Futura Estrutura Urbana	83
6.2 Medidas e Providências Necessárias para o Êxito do Projeto	89
7. INSTITUIÇÃO DO PROJETO	97
ÍNDICE DE PLANTAS	98
ÍNDICE DE QUADROS	99
ÍNDICE DE TABELAS	100

### ANEXO:

DECRETO Nº 5.065, DE 30 DE NOVEMBRO DE 1976.





## EXPOSIÇÃO DE MOTIVOS

Excelentíssimo Senhor Prefeito,

Tenho a honra de submeter à elevada consideração de Vossa Excelência a inclusa minuta sobre a instituição da Zona Homogênea da Pituba, segundo as diretrizes urbanísticas fixadas no Estudo Técnico elaborado em consonância e dentro das diretrizes do Plano de Desenvolvimento Urbano de Salvador, que este Órgão Central de Planejamento está executando.

A versão definitiva que ora encaminho a Vossa Excelência encampou, basicamente, as sugestões apresentadas pelos Senhores Membros do Conselho de Desenvolvimento Urbano - CONDURB, em sessão extraordinária realizada, sob a Presidência de Vossa Excelência, no dia 06 de agosto p.p.

Outras modificações, também foram posteriormente introduzidas pelo OCEPLAN, visando aperfeiçoar o Decreto nos aspectos urbanísticos e de técnica legislativa, sem

Excelentíssimo Senhor  
Dr. JORGE HAGE SOBRINHO  
Digníssimo Prefeito da Cidade do Salvador  
N e s t a





contudo, desvirtuar a filosofia original orientadora do referido Projeto.

Assim é que, ao artigo 7º foi acrescentado um § 2º, dispondo sobre a fixação dos gabaritos de altura máxima - nas áreas residenciais não abrangidas pelo Anexo II, visando definir de forma mais segura os parâmetros de ocupação naquelas áreas, de modo a evitar possíveis conflitos na interpretação do texto legal.

Outra alteração que se operou no Decreto, refere-se à impermeabilização do solo nas áreas destinadas a estacionamento de uso público - nas edificações comerciais, cujo percentual mínimo foi elevado de sessenta (60) para setenta (70) por cento, garantindo uma margem segura para o escoamento das águas pluviais e possibilitando o oferecimento de maior número de vagas aos futuros usuários.

Nova redação foi dada, também, ao Item I, do Artigo 8º, fixando o gabarito de altura máximo, até a cota de 32m (trinta e dois metros), acima do *grade* da via principal, na área comercial do trecho Iguatemi - A Tarde, evitando-se o critério da Cota do Morro, que a experiência tem revelado de efeito desastroso, para a fixação de gabarito das edificações pluridomiciliares.

Finalmente, dispositivo de ordem geral foi introduzido no Decreto (Art. 26), fixando critérios adicionais com o intuito de dirimir prováveis conflitos resultantes da aplicação dos parâmetros de ocupação estabelecidos na presente minuta.

É com satisfação que vemos após alguns meses de trabalho na elaboração do Plano de Desenvolvimento Urbano de Salvador, surgir o primeiro instrumento destinado a disciplinar o crescimento da nossa Cidade, organizando-a de forma





PREFEITURA DA CIDADE DO SALVADOR  
ORGÃO CENTRAL DE PLANEJAMENTO - OCEPLAN

mais equilibrada e racional. Vossa excelência encontrará, na própria justificativa do Decreto que ora lhe submetemos à consideração, as razões que levaram a escolha de Zona Homogênea da Pituba, como a primeira área a merecer um detalhado estudo e disciplinamento. A experiência que colheremos com a institucionalização dessa Zona Homogênea será de fundamental importância para os trabalhos do Plano de Desenvolvimento Urbano, que dentro de mais algum tempo estará concluindo.

Esperando que a presente proposta venha a se transformar num instrumento válido de operacionalidade de Administração, reitero a Vossa Excelência os sentimentos do meu efetivo apreço.

Salvador, novembro de 1976

*Sergio*  
SÉRGIO MAURÍCIO BRITO GAUDENZI  
Diretor





EQUIPE TÉCNICA

COORDENAÇÃO: WALDECK VIEIRA ORNÉLAS

TÉCNICOS: ARILDA CARDOSO DE SOUZA  
ELÍRIA LINS DE S. SANT'ANA  
MARIA DO SOCORRO A. FIALHO DA SILVA  
PAULO DE ARRUDA PENTEADO FILHO  
TEREZINHA LÚCIA GONSALVES RIOS

ESTAGIÁRIOS: FRANCISCO DA COSTA M. FILHO  
FRANCISCO JAVIER ALFAYA  
HÉLIO DOS SANTOS  
JANDIRA MARIA FRANÇA  
LÚCIA HELENA CERQUEIRA REIS  
REGINA MARIA DE LIRA

COLABORADORES: ANTÔNIO HELIODORIO LIMA SAMPAIO  
ARY MAGALHÃES ANDRADE  
GILDÁSIO ALVES XAVIER  
HELOISA OLIVEIRA DE ARAÚJO  
JOFRE SILVA DALCUM  
JOSÉ ANTÔNIO GOMES DE PINHO  
MARIA DAS GRAÇAS TORREÃO FERREIRA  
OSCAR PIRES DE ARAGÃO E MELLO NETO

DESENHOS: TANIA MARIA VITA MUNIZ ADERNE





1. ANTECEDENTES

Encontra-se já em fase relativamente avançada a elaboração da 1ª etapa do Plano de Desenvolvimento Urbano de Salvador. O fato, contudo, de que a Cidade não haja sido, nos últimos trinta anos - mais precisamente desde o encerramento das atividades do antigo EPUCS e até os nossos dias - objeto de estudos específicos e globais, fez com que a equipe técnica da Prefeitura se visse impedida de formular, de pronto, uma proposta concreta e pormenorizada para o desenvolvimento futuro da metrópole. Na concepção do Plano, tal como metodologicamente estabelecido, muitos insumos haveriam de ser agregados ao acervo analítico ora em fase de produção, antes que tal formulação pudesse ser feita.

A Cidade não pode, entretanto, ter sustadas as suas atividades, interrompido o seu crescimento, bloqueado o seu dinamismo, enquanto se elabora o Plano; por outro lado, este não deve se ver atropelado pelo aprofundamento de tendências espontâneas não necessariamente compatíveis com novos objetivos e critérios.

Em relação às atividades do setor público esta compatibilização, entre a necessidade de continuar investindo e a simultânea elaboração do Plano, revelou-se relativamente fácil de equacionar e definir. Com efeito, vindo o aparelho administrativo, há vários anos, dedicando-se quase que exclusivamente à ampliação do sistema viário urbano, deixou para trás toda uma gama diversificada de a





reas de atuação, cuja defasagem em relação ao crescimento do volume demográfico e ao nível geral de desenvolvimento da Cidade tornou possível optar-se, inquestionavelmente, pelo atendimento a estas outras várias áreas de atuação municipal, de forma não-contraditória com as diretrizes estruturais a serem estabelecidas no bojo do PLANDURB.

Tal orientação está expressa e formalizada no PROPAC-Programa de Ação Prioritária a Curto Prazo, implementado no decorrer de 1975, e no PROAP-Programa de Ação Prioritária, em execução no corrente exercício.

Face ao setor privado, contudo, o estabelecimento de uma orientação normativa, e dos respectivos mecanismos indutores, tem persistido até agora como um grande vazio, que necessita ser coberto quanto antes, tanto para possibilitar, de parte dos particulares, maior segurança nos investimentos, como para evitar, em função do próprio Plano, que a ausência de definições resulte na aplicação de elevado volume de recursos, alguns em projetos de grande porte e de caráter estrutural, fora do contexto mais amplo em que devam se situar - o de uma concepção geral de desenvolvimento para a Cidade.

Assim, fiel ao objetivo adrede estabelecido de manifestar-se o PLANDURB produtivo ao longo do processo mesmo de sua elaboração (1), e utilizando-se as informações

---

(1) Ornelas, Waldeck Vieira e Sampaio, Heliódório - Plano de Desenvolvimento Urbano, sobre o processo de planejamento. Cadernos OCEPLAN, Série Documentos de Trabalho nº 1, Salvador, Setembro, 1975, pags.10 a14.





já disponíveis, revelou-se possível, agora, estabelecer diretrizes operativas voltadas para o setor privado, em especial para a indústria de construção civil, à qual se reconhece que "a par de seu dinamismo e significação econômica resulta ser, nas áreas urbanas, uma das mais importantes fontes de absorção de mão-de-obra carente de qualificação" (2).

Por seu turno, o fator tempo se impõe como um ponto de rigidez cada vez mais sensível, na medida em que:

- a Cidade experimenta um ritmo de crescimento e dinamismo dos mais significativos, face à consolidação do processo de desenvolvimento industrial em sua zona de influência imediata;
- as atividades imobiliárias se modernizam, passando a incorporar tecnologia mais avançada e ganhando velocidade na realização dos seus empreendimentos;
- a ampliação do número de automóveis não apenas congestiona o centro mas também faz com que as atividades terciárias se deslocalizem espacialmente;
- a aleatoriedade predominante na implantação de grandes estruturas faz com que a Cidade se espalhe e se funda em seu processo de expansão;
- a ampliação do sistema viário facilita a pulverização na oferta de terrenos e de habitações, dando margem à formação de núcleos habitacionais dispersos e, por consequência, uma estrutura urbana marcada por espaços vazios.

---

(2) Ornelas, Waldeck Vieira e Sampaio, Heliódório - PLAN DURB, definição da 1ª etapa. Cadernos OCEPLAN, Série Documentos de Trabalho, nº 2, setembro, 1975, pag. 11.





Resulta válido, portanto, o estabelecimento de um projeto capaz de absorver, por algum tempo, a demanda do setor imobiliário, e de oferecer, por antecipado, uma área para o desenvolvimento e a localização de atividades econômicas de significativa importância, de acordo com orientação já derivada do PLANDURB.

Tal é o escopo e o objetivo do presente projeto.



## 2. CRITÉRIOS DE PLANEJAMENTO E SELEÇÃO DA ÁREA

Os objetivos gerais do PLANDURB, balizados pela definição político-administrativa de promover a melhoria da qualidade de vida da maioria da população e a humanização da Cidade, foram tecnicamente operacionalizados através de critérios dentre os quais cabe, no caso específico, destacar:

- a minimização dos custos de urbanização .
- a organização funcional intra-urbana .
- o estabelecimento de padrões de ocupação que resultem na melhor utilização da infra-estrutura.
- a repartição institucional da cidade em espaços-programa
- a valorização do acervo urbanístico-cultural pré-existente
- o remanejamento da circulação urbana de forma compatível com a ocupação, e adequada à futura implantação de sistema de transporte de massa
- a consideração de cada um dos comprometimentos existentes em relação à construção de alternativas para a estrutura urbana





Outrossim, tendo em vista os objetivos específicos do projeto, foram estabelecidos cinco fatores como determinantes para a seleção da área, quais sejam:

- 1 - apresentar uma quantidade de terra disponível de proporções significativas;
- 2 - ser atendida pelo sistema viário existente, de modo a dispensar a execução de vias de integração;
- 3 - não ter compromissos de grande monta com a "história" da Cidade, vale dizer, com o seu passado remoto ou recente e o patrimônio ambiental urbano dele resultante;
- 4 - ter atributos que possibilitem o atendimento a distintas camadas da população, dentre aquelas com mais elevado padrão de demanda;
- 5 - caracterizar-se por uma estrutura fundiária que, não sendo excessivamente fracionada, também não seja monopólica.

A verificação da ocorrência conjunta destes fatores indicaram no sentido da opção pela área aqui denominada PITUBA, na qual se constatou:

- somar cerca de 650 ha, dos quais mais da metade se constitui ainda num grande vazio;
- estar praticamente toda circundada por vias do sistema viário principal da Cidade, a saber, as Avenidas Antônio Carlos Magalhães, Magalhães Neto e Otávio Mangabeira, e por meio delas articulada com a Orla Marítima, Zona Central, CAB, CIA, COPEC, aeroporto, etc.



- ter pouca interferência em termos ambientais urbanos, salvo se for ocupada no alto grau de verticalização do Parque Júlio Cesar ou comprometer ainda mais a faixa da Orla;
- ostentar fortes atrativos para algumas das camadas de renda a que atende o mercado formal de habitação, particularmente aquelas que optam pela casa isolada ou por apartamentos de elevado nível construtivo e qualidade de acabamento;
- reunir cerca de uma dezena de grandes glebas vazias - algumas com loteamentos aprovados, outras nem isto - a par com uma grande quantidade de loteamentos já implantados, mas apenas parcialmente ocupados.

Ao lado destas características - que respondem aos critérios específicos de seleção - a área reúne também outras, que atendem aos critérios gerais de planejamento adotados pelo PLANDURB, anteriormente enunciados, devendo-se salientar que:

- conta com toda a infra-estrutura urbana no melhor padrão de Salvador: água, esgotos sanitários, luz, telefone, rede de drenagem e viária;
- pode absorver densidades relativamente fortes, não obstante a presença de vários loteamentos e conjuntos residenciais unidomiciliares;
- possui equipamentos pontuais - educação, saúde, recreação - em condições satisfatórias;





- dispõe de sub-centro bem definido e caracterizado: o shopping-center Iguatemi;
- caracteriza-se como ponto terminal, no vetor da Orla, da ocupação contínua derivada do assentamento inicial da Cidade.

Diante da conjugação destes fatores, considerou-se viável proceder, em relação a esta zona, a uma antecipação do modelo de ocupação físico-territorial, que deverá constituir-se, em relação a toda a Cidade, num dos produtos terminais da 1.ª etapa do PLANDURB.



### 3. LOCALIZAÇÃO E DELIMITAÇÃO

A área escolhida para antecipação de um projeto zonal localiza-se no vetor da Orla, praticamente na extremidade da zona de urbanização contínua, havendo, no entanto, grandes variações, quanto à intensidade de ocupação, entre ela e a zona central da cidade, até mesmo no sentido do litoral, onde as articulações viárias (avenidas Otávio Mangabeira, Sete de Setembro e Centenário) são mais antigas (planta nº 1).

Neste vetor, ultrapassada a zona escolhida, e afora conjuntos habitacionais, ocorrem apenas os antigos assentamentos isolados da Boca do Rio e Itapuã/S. Cristovão, além de alguma ocupação rarefeita e recente em lotesamentos esparsos.

A boa localização da área, tanto em relação à Cidade quanto a equipamentos metropolitanos, pode ser medida pela distância em que se situa de alguns pontos e equipamentos importantes:

- Pituba-Barra	8,50km
- Pituba-Centro Histórico	7,20km
- Pituba-Universidade Federal	5,70km
- Pituba-Estacionamento de S. Raimundo	7,20km
- Pituba-Vila Olímpica	5,40km
- Pituba-Zona Portuária/ Empresarial	7,70km
- Pituba-Acesso Norte	1,50km
- Pituba-Centro Administrativo	5,70km





- Pituba-Aeroporto 17,00km
- Pituba-Centro Industrial  
de Aratu 28,00km

Além de ser parte integrante da orla marítima da cidade, a zona é vizinha à estação rodoviária e conta com a maior área recreacional existente do Município - o Parque da Cidade.

A sua delimitação, tomando em conta recentes obras e edificações, adota como ponto de referência o pioneiro loteamento Cidade da Luz - gênese de toda a ocupação - mas se estende por área bem mais ampla que a popularmente conhecida como bairro da Pituba, atingindo até onde é possível antecipar-se, por força dos compromettimentos existentes, a predominância dos mesmos elevados níveis de renda e padrões de consumo. Desta forma, a área engloba não apenas o Parque da Cidade, mas também o shopping-center Iguatemi e boa parte do park-way do Camorugipe, ficando assim delimitada:

ponto inicial na interseção da Av. Octávio Mangabeira com a Rua Pará - limite do loteamento Cidade da Luz;

toma o eixo da Rua Pará, prolongado até encontrar o limite posterior do Parque da Cidade (margeante à Ladeira do Alto de Santa Cruz);

atingida a Av. Juracy Magalhães Júnior, segue por esta e pela Av. Antonio Carlos Magalhães, até alcançar o Rio Camorugipe, entre o shopping-center e a estação rodoviária;

segue pelo Rio Camorugipe até a sua foz;



rias propostas setoriais e parcelares existentes para o desenvolvimento da Cidade.

Finalmente, a área é uma das mais dinâmicas em termos de ritmo de crescimento, como se pode observar da evolução do número de domicílios aí existentes:

QUADRO I  
ZONA DA PITUBA-EVOLUÇÃO DO NÚMERO DE DOMICÍLIOS  
1970/1975

Setor Censitário	1970	1975
620 (*)	103	140
621	215	408
622	295	288
623	239	275
651	83	1.589
652	210	375
653	385	431
655 (**)	108	-
659	204	445
<b>T O T A L</b>	<b>1.842</b>	<b>3.951</b>

FONTE: Censo Demográfico, 1970  
Estudo de Uso do Solo e Transportes para a RMS,  
PLANAVE/CONDER, 1975 (dados preliminares)

(\*) Foi feito um ajuste percentual, devido a parte do setor não pertencer à zona.

(\*\*) A parte do setor que integra a zona é praticamente desocupada.





Observa-se, assim, que o crescimento é de cerca de 1,3 vezes no curto espaço de cinco anos, com incremento em praticamente todos os setores. A única exceção se refere ao setor 622 e o decréscimo pode ser atribuído a dois fatores:

- mudança de uso, posto que aí se localizam hoje vias unidades utilizadas por serviços turísticos e de abastecimento, e
- substituição de antigos casebres por unidades domiciliares de alto padrão.

Outrossim, convém salientar que o crescimento do bairro tem estado até agora concentrado na faixa da orla (Loteamento Cidade da Luz), a qual está sujeita a restrições quanto à intensidade de ocupação.

#### 4.2 Estrutura Fundiária

A área delimitada abrange um total de aproximadamente 6.682.000m<sup>2</sup>, o que corresponde a 668,2 ha, dos quais 302,0 ha estão total ou parcialmente ocupados, deixando livres 366,2 ha - o equivalente a 54,8% da zona objeto de estudo.

Basicamente é sobre esta área livre que a Prefeitura poderá atuar através de um modelo normativo (de planeja-mento), se bem que toda a zona comporta ainda proposta de substanciais intervenções.

Para efeito de análise da estrutura fundiária - um dos fatores que propiciaram a seleção da área - procedeu-se, isoladamente, à desagregação da porção ocupada



e da desocupada ou livre, que passaremos a considerar como vazio.

Quanto à área total ou parcialmente ocupada, 117,7ha são loteadas, enquanto que 184,3ha prescindiram de lotização para serem utilizadas, o que pressupõe o uso com projetos de grande porte, uma vez que não se trata de uma zona de baixa renda.

Com efeito, a discriminação das áreas ocupadas, como pode ser observado na Tabela 1, mostra-nos a presença de um shopping-center, do Parque da Cidade, de escritórios da Petrobrás, do Jardim dos Namorados, e de vários conjuntos residenciais; o que permite afirmar que os empreendimentos de porte significativo dominam a categoria das áreas ocupadas.

Com relação aos vazios (Tabela 2) predominam as áreas loteadas, embora persistam 154,8 ha sem comprometimento quanto ao uso, enquanto que dos 211,4 ha loteados, 118,5 ha pertencem a uma única gleba, cujo processo de parcelamento encontra-se ainda em fase de tramitação.

A planta 2 possibilita nítida percepção da estrutura fundiária da zona e da importante participação dos vazios no conjunto.

#### 4.3 Parcelamento do Solo

O processo de comprometimento da gleba com base em loteamentos teve início em 1932, quando foi aprovado o "Loteamento Cidade da Luz", abrangendo uma área de ..... 498.860m<sup>2</sup>, na faixa litorânea, com um total de 807 lotes, dos quais cerca de 70% estão atualmente ocupados.

Mais de duas décadas decorreram até que novos comprome



ZONA DA PITUBA

TABELA 1 - ÁREAS TOTAL OU PARCIALMENTE OCUPADAS

INTERESSADO	ÁREA m <sup>2</sup>	U S O	OCUPAÇÃO	
			TOTAL	PARCIAL
Joventino Silva	498.860	Loteamento(Cidade da Luz)		x
Odilon Franco	101.960	Loteamento(Ampliação Cid. da Luz)		x
Alcides Cazé	248.060	Loteamento(Ampliação Cid. da Luz)		x
Enio J.Egypto de Sá Leitão	184.800	Loteamento(Jardim Pituba)		x
Pitubasa	144.000	Loteamento(Parq.N.S. da Luz)		x
	43.000	Conj.Residencial(Paulo VI)	x	
	96.440	Conj.Resid.(J.América/Cohafaz/Agronomos)		x
Dow Química	19.400	Conjunto Residencial	x	
	29.800	Conj.Residencial Juracy Júnior	x	
Cia.Com. Imóveis	215.610	Conj.Resid. (N.S. da Luz/ACM)		x
Ministério do Exército	30.680	Conj. Residencial (VI R.M.)	x	
	41.000	Desmembramento (Chega Nego)		x
	16.000	Editora (A Tarde)	x	
Nacional Empreend.Ltda.S.A.	76.880	Shopping Center Iguatemi	x	
Const.Luiz Pereira de Araujo	24.600	Escrit. de Empresa Industrial		x
Concic/B. Econômico	42.750	Indústria		x
Petróleo Brasileiro S.A. e				x
Hotéis Vela Branca S.A.	79.000	Escritórios/Hotelaria	x	
Prefeitura Municipal	711.000	Recreação (Parque da Cidade)	x	
Prefeitura Municipal	81.500	Recreação(Jardim dos Namorados)	x	
Ministério do Exército	182.500	Educação (Colégio Militar)	x	
	15.200	Educação (Tereza de Lisieux)	x	
	8.500	Educação(Cent.Educacional J. Silva)	x	
Prefeitura Municipal	90.500	Park-Way (Av.Magalhães Neto)	x	
Prefeitura Municipal	38.500	Park-Way (Av.Ant.Carlos Magalhães)	x	
<b>T O T A L</b>	<b>3.020.540</b>			

FONTE: OCEPLAN - GT/PLANDURB, junho de 1976.

26

ZONA DA PITUBA

TABELA 2 - ESTRUTURA FUNDIÁRIA DOS VAZIOS

GLEBA	ÁREA ( m <sup>2</sup> )	PROPRIETÁRIO	OBSERVAÇÕES
A	1.184.840	EMPROL	Projeto de loteamento em tramitação
B	28.800	Afonso Habio	
C	188.000	Paes Mendonça S/A	
D	84.000	União Espírita da Bahia	Loteado
E	36.102	União Espírita da Bahia	
F	82.800	Eliezer José Vicente	Loteado
G	221.760	Nacional Empreendimentos	
H	549.980	Const.Norberto Odebrecht	Loteado
I	123.500	Cia. Agrícola Contendas	
J	183.500	Gões Cohabita (Joquei)	
K	212.720	Petrônio Ramos de Araujo	Loteado
L	6.500	Cia. Agrícola Contendas	
M	132.000	E.C.T.	
N	621.000	Joventino Silva	
O	6.200		Remanescente da Gleba do Colegio J. Silva
	3.661,702		









timentos surgissem, cuja evolução pode ser assim resumida:

QUADRO II  
ZONA DA PITUBA - EVOLUÇÃO DA ÁREA LOTEADA

Período	Área (m <sup>2</sup> )	% da gleba	% dos loteam.
Década de 30	498.860	7,45	15,15
Década de 60	228.000	3,40	6,93
Década de 70 (*)	2.565.160	38,35	77,92
TOTAIS	3.292.020	49,20	100,00

FONTE: OCEPLAN - GT PLANDURB, junho de 1976.

(\*) Foi incluído o loteamento Itaigara, com ....  
1.184.840m<sup>2</sup>, ainda em fase de tramitação.

Como se observa, os comprometimentos de uso com base em loteamentos correspondiam, até a década passada, a menos de 25% dos assumidos já na presente década, e incidiam sobre apenas 11% da área total da zona, denotando o rápido processo de ocupação que recentemente se prenuncia.

Conforme a Tabela 3, os loteamentos existentes na zona abrangem uma área de 329,2ha e envolvem um número total de 3.587 lotes. Destes loteamentos, em número de 10, apenas 3 estabelecem restrições quanto à ocupação, sendo um deles estritamente unidomiciliar e os dois outros com áreas também para ocupação pluridomiciliar, ficando todos os demais sujeitos às normas gerais de ocupação do setor.



**ZONA DA PITUBA**

**TABELA 3 - INVENTÁRIO DE LOTEAMENTOS**

DADOS DE TRAMITAÇÃO			IDENTIFICAÇÃO			Área Gleba (M2)	Num. de lotes	Lot. Pad. (M2)	Uso do solo				C.de ocup.		Área p/equipam.					LOTES
DEC. E OU ANO PPR.	T A C		PROCESSO Nº ANO	DENOMINAÇÃO	PROPRIETÁRIO				R	I	CO	CH	T.OC %	REC. M	E	S	A	R	EC	
	Lv	Fl.																		
01	Julho/32	-	-	-	Cidade da Luz	Joventino Silva	498.860	807	360	X		X					X			
02	2.565/64	2	165,																	
		3	9 e 22	30751/68	P.N.S. da Luz	Pitubasa-Pituba Imob. S.A.	144.000	227	450			50	4							
03	3495/68	3	1	50732/65	Parq.Sto.Antonio	União Espírita da Bahia	84.000	166	312			50	4	X		X	X			
04	3554/70	3	2	34778/66	Parq.S.Vicente	Eliezer José Vicente	82.800	126	360	X		50	4	X		X		Q-14 a 19, Lotes. 3, 4, 5, 6-		
05	4037/70	3	12	1480/70	Jardim Pituba	Henio J.E.de Sá Leitão	184.800	231	450	X		50	4	X		X	X			
06					Amp.Cidade da Luz	Alcídes Souza Casé	248.060	411	375	X				X						
07		3	34 e 53	2356/70	Amp.Cidade da Luz	Odilon J.Franco Sobrinho	101.960	274	360	X						X		11, 12, 13, Q-XIII, 3 e 10,		
08	4532/73	3	42	2640/73	Aquarius	Petrônio R. de Araujo	212.720	247	375	X		50	4	X		X	X	Q-A, Q-F, Q-G, Q-H, Lotes 1		
09	4735/74	3	49 e 50	1901/72	Cam.das Árvores	Const.Norberto Odebrecht S.A	549.980	521	600	X		50	5	X				(1a12)Q-1, (1a64)Q-2, (1a		
10					Itaigara	EMBASA-Emp. Pituba S. A.	1.184.840	577	603	X	X		Var.	X		X	X			
							3.292.020	3.587												

FONTE: OCEPLAN - GT-PLANDURB, junho de 1976.

**NOTAS:**

**CONVENÇÕES UTILIZADAS:**

R - Residencial

I - Industrial

CH- Chácara

CO- Comercial

E - Escola

S - Saúde

A - Abastecimento

R - Recreação

EC - Equipamentos contratuais

IE - Infra-Estrutura

R	EC	LOTES CAUCIONADOS	Prazo p/IE Anos	Pavi- menta ção	Implantação e ocupação			OBSERVAÇÕES
					Lotes Nº	Ocup. %	Ruas a- bertas %	
X			2 e meio	Asfalto	628		100	Quadras comerciais não observadas
							100	
X		Q-14 a 19, Lotes. 3, 4, 5, 6-Q E	5				100	
			10	Cascalho	10		70	
X					35		100	Ocup. unidomic. c/3 glebas p/conj. P.J. César
					147		90	
		11, 12, 13, Q-XIII, 3 e 10, Q-XIV, 13, 25, 26, Q-XVIII			44		80	
X		Q-A, Q-F, Q-G, Q-H, Lotes 1 e 2, Q-E	3	Asfalto	0		10	
		(1a12)Q-1, (1a64)Q-2, (1a34)Q-3, (1a74)Q-4 (1a62), Q-5	3	Asfalto	0	0	100	Ocupação unidomiciliar
X				Asfalto	0	0	0	Em transição ocup. uni e pluridomiciliar misto residencial-comercial





Quanto à rede viária, 8 deles estão com mais de 70% implantada, sendo que os dois restantes são o Itaigara - ainda em fase de tramitação - e o Aquarius, já com prazo de implantação esgotado. Do exposto conclue-se que:

- 56% da área loteada dispõe de rede viária proposta implantada;
- apenas 27% dos lotes - 978 lotes em um total de 3.587 - não dispõe de facilidades de acesso, sendo que 520 deles são lotes de ocupação unidomiliar, o que representa muito pouco da capacidade de absorção populacional da área.

#### 4.4 Uso do Solo - Situação Atual

A análise do uso do solo, em suas condições atuais, já nos permite proceder a algum refinamento quantitativo, particularmente no que diz respeito a glebas apenas parcialmente ocupadas, embora não se possa ampliar esse aperfeiçoamento às áreas loteadas, devido à intermitência com que se dão aí os vazios.

Cinco categorias de uso foram destacadas na gleba: o residencial - com desagregação para os conjuntos - o terciário, o educacional, o recreacional e o viário - do sistema principal urbano (planta nº 3).

O quadro resumo que se segue, extraído da Tabela 4, propõe observar a participação percentual de cada um dos usos, havendo nítida dominância do residencial (loteamentos e desmembramentos), que juntamente com os conjuntos (uso residencial não loteado), ocupa 164,5 ha



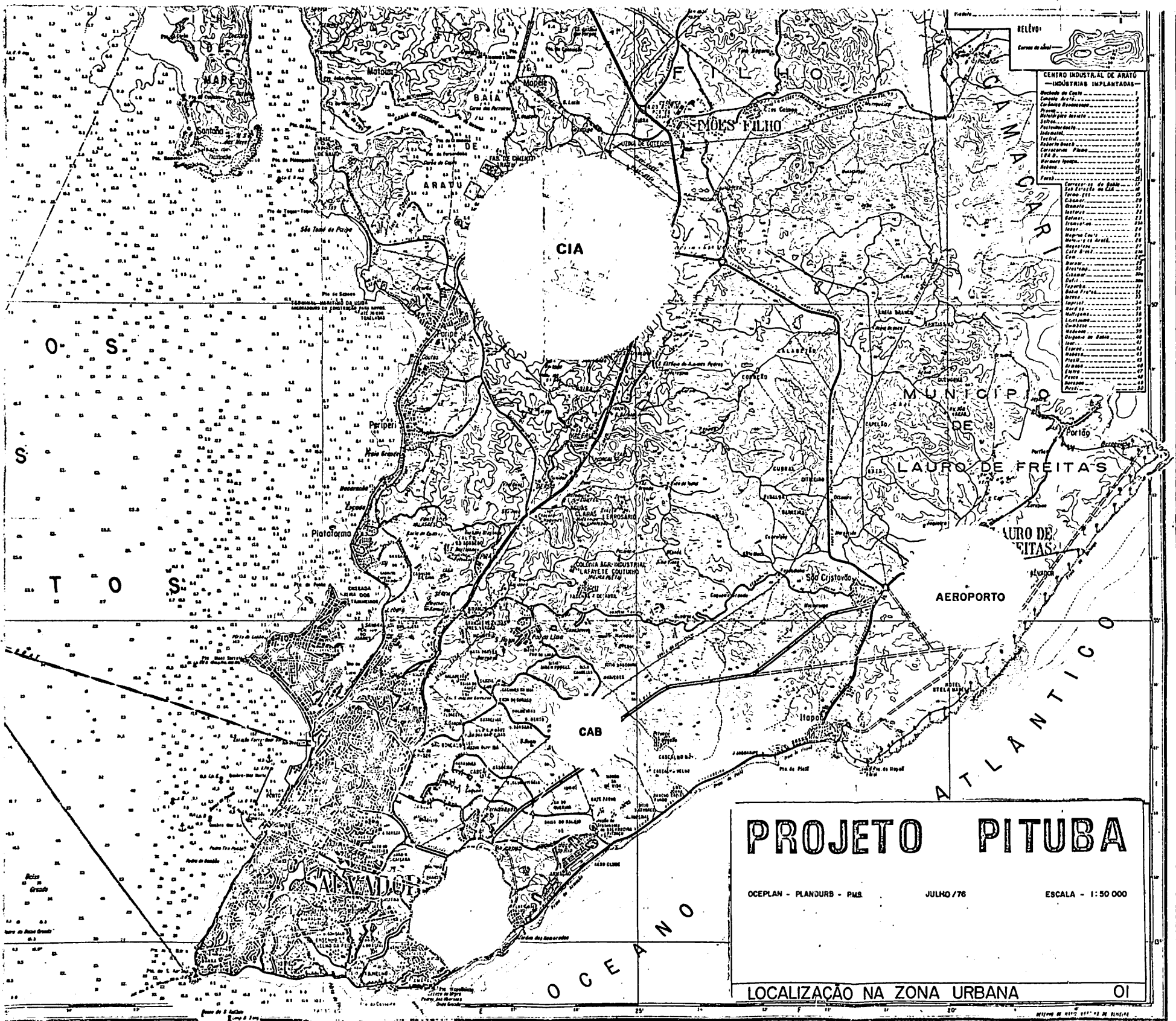
acompanhando a Av. Otávio Mangabeira, reencontra o pon  
to inicial.

Como decorrência, fica também definido o limite leste do Nordeste de Amaralina, cuja demarcação não havia si  
do possível tornar precisa quando da realização dos es  
tudos existentes sobre aquela área.

Por seu turno, o Rio Camorugipe, além de constituir-se num elementos natural - e por conseguinte dos mais in  
dicados para efeito de delimitação - assinala realmente uma mudança nos padrões de ocupação e níveis de renda da população, haja vista, em sua outra margem, a dominância dos conjuntos habitacionais do STIEP, dos sar  
gentos e dos bancários, este último ainda em constru -  
ção.

Embora a futura definição de estrutura urbana possa vir a implicar em algum remanejamento nos limites ora propostos, a zona pode ser vista e tratada, desde já, como uma das sub-unidades em que deverá ser repartida a cidade para fins de gestão, planejamento e alocação de recursos.





**RELEVO**

Curvas de nível

**CENTRO INDUSTRIAL DE ARATÓ**

**INDÚSTRIAS IMPLANTADAS**

Machado de Castro	1
Canal de Arató	2
Carretera de Arató	3
Indústria de Arató	4
Indústria de Arató	5
Indústria de Arató	6
Indústria de Arató	7
Indústria de Arató	8
Indústria de Arató	9
Indústria de Arató	10
Indústria de Arató	11
Indústria de Arató	12
Indústria de Arató	13
Indústria de Arató	14
Indústria de Arató	15
Indústria de Arató	16
Indústria de Arató	17
Indústria de Arató	18
Indústria de Arató	19
Indústria de Arató	20
Indústria de Arató	21
Indústria de Arató	22
Indústria de Arató	23
Indústria de Arató	24
Indústria de Arató	25
Indústria de Arató	26
Indústria de Arató	27
Indústria de Arató	28
Indústria de Arató	29
Indústria de Arató	30
Indústria de Arató	31
Indústria de Arató	32
Indústria de Arató	33
Indústria de Arató	34
Indústria de Arató	35
Indústria de Arató	36
Indústria de Arató	37
Indústria de Arató	38
Indústria de Arató	39
Indústria de Arató	40
Indústria de Arató	41
Indústria de Arató	42
Indústria de Arató	43
Indústria de Arató	44
Indústria de Arató	45
Indústria de Arató	46
Indústria de Arató	47
Indústria de Arató	48
Indústria de Arató	49
Indústria de Arató	50
Indústria de Arató	51
Indústria de Arató	52
Indústria de Arató	53
Indústria de Arató	54
Indústria de Arató	55
Indústria de Arató	56
Indústria de Arató	57
Indústria de Arató	58
Indústria de Arató	59
Indústria de Arató	60
Indústria de Arató	61
Indústria de Arató	62
Indústria de Arató	63
Indústria de Arató	64
Indústria de Arató	65
Indústria de Arató	66
Indústria de Arató	67
Indústria de Arató	68
Indústria de Arató	69
Indústria de Arató	70
Indústria de Arató	71
Indústria de Arató	72
Indústria de Arató	73
Indústria de Arató	74
Indústria de Arató	75
Indústria de Arató	76
Indústria de Arató	77
Indústria de Arató	78
Indústria de Arató	79
Indústria de Arató	80
Indústria de Arató	81
Indústria de Arató	82
Indústria de Arató	83
Indústria de Arató	84
Indústria de Arató	85
Indústria de Arató	86
Indústria de Arató	87
Indústria de Arató	88
Indústria de Arató	89
Indústria de Arató	90
Indústria de Arató	91
Indústria de Arató	92
Indústria de Arató	93
Indústria de Arató	94
Indústria de Arató	95
Indústria de Arató	96
Indústria de Arató	97
Indústria de Arató	98
Indústria de Arató	99
Indústria de Arató	100

# PROJETO PITUBA

OCEPLAN - PLANURB - PMS      JULHO / 76      ESCALA - 1:50 000

LOCALIZAÇÃO NA ZONA URBANA      01



#### 4. CARACTERIZAÇÃO

##### 4.1 Padrão de Ocupação e Funções

Antiga fazenda, o atual bairro da Pituba começou a urbanizar-se como zona de veraneio, mediante ocupação dos lotes mais próximos à praia, dentre aqueles integantes do pioneiro Loteamento Cidade da Luz, projetado na década de 20 por Teodoro Sampaio e aprovado pela Prefeitura em 1932. Mais recentemente afirmou-se como zona residencial, surgindo aí modernas casas de alto nível construtivo e padrão de acabamento, como alternativa, talvez, à inelasticidade da oferta e aos altos preços dos terrenos nas tradicionais zonas da Vitória, Barra, Barra Avenida e Graça - localização imediatamente anterior das classes de renda mais elevada.

A Pituba, contudo, não surgiu como a única alternativa mais recente para a localização destas camadas privilegiadas da população - já agora motorizadas - sendo, no entanto, dentre elas, a mais próxima do " core" inicial da Cidade.

A expansão do sistema viário urbano, em especial a abertura das avenidas de Vale do Camorugipe, do Bonocô e de Nazaré, facilitando-lhe o acesso direto ao comércio da Cidade Baixa (já existia, relativamente antigo, e pelo litoral, o acesso à zona comercial da Cidade Alta), a localização aí do Colégio Militar, a pavimentação asfáltica de praticamente todas as ruas do bairro, a instalação da Paróquia e construção da Igreja de Nossa Senhora da Luz, a implantação do Centro Administrativo estadual na Av. Paralela, a caminho do aeroporto, fizeram porém com que a nova tendência, mal se delineava, começasse a sofrer modificações.

A criação do BNH e a conseqüente dinamização das atividades da indústria de construção civil, basicamente do





seu segmento imobiliário, vieram atribuir um ritmo bastante acelerado a este processo.

Inicialmente foram os conjuntos residenciais - bem verdade que quase todos de natureza unidomiciliar - que se instalaram na parte posterior do bairro. São desta fase o Nossa Senhora da Luz e o Juracy Magalhães Júnior, este último à margem da ainda então chamada "Estrada Brotas-Pituba"; posteriormente, foi a verticalização que se manifestou, através de conjuntos habitacionais - como o Júlio Cesar - tanto quanto por meio de edifícios isolados, possibilitando o acesso à área a populações de outras faixas de renda, todas no entanto com relativamente elevado poder de compra - e repetindo, assim, um modelo espontâneo e típico de uma expansão urbana conduzida pelo mercado, pouco antes imposto à Vitória, Barra, etc.

Este processo ganha proporções bastante acentuadas a partir de 1975, quando, não obstante a grande disponibilidade de terras, começa a existir substituição tipológica do padrão unidomiciliar pelos edifícios de apartamentos, dando à zona uma característica bem definida, com predominância, ora de habitações unidomiciliares, ora de edifícios de apartamentos.

Simultaneamente, o crescente congestionamento do tráfego no centro e a inexistência de um plano diretor para a Cidade, fez com que também este bairro se visse invadido anarquicamente por atividades terciárias, e até industriais, a maioria delas completamente desvinculadas da sua função residencial, não obstante neste caso alguns agentes estivessem se orientando por uma das vá-





# PROJETO PITUBA

OCEPLAN — PLANDURB - P.M.S.

JUNHO / 76

ESCALA 1:10.000  
 0 500m 5cm

- VAZIOS LOT. P/ RESIDENCIAS
- RECREAÇÃO
- VAZIOS NÃO LOTEADOS
- EDUCAÇÃO
- VAZIOS LOT. P/ TERCIARIO
- PARK-WAY E AREAS VERDES
- RESIDENCIAL E CONJUNTOS
- NUCLEO DE ABASTECIMENTO
- TERCIARIO EXISTENTE
- VAZ. LOT P/ NUCLEO DE ABAST.



## ZONA DA PITUBA

TABELA 4 - USO DO SOLO - SITUAÇÃO ATUAL POR GLEBA

<b>1 - VAZIOS</b>		367,750 ha
<b>1.1 - Não loteados:</b>		15,116 ha
Iguatemi	221.760 m <sup>2</sup>	
Paes Mendonça	188.000 m <sup>2</sup>	
Joquci	183.500 m <sup>2</sup>	
Sr. Habib	28.800 m <sup>2</sup>	
E.C.T.	132.000 m <sup>2</sup>	
Contendas I	123.500 m <sup>2</sup>	
Contendas II	6.500 m <sup>2</sup>	
Joventino Silva	621.000 m <sup>2</sup>	
Luiz Pereira (remanescente)	15.300 m <sup>2</sup>	
Col. Joventino Silva (remanescente)	6.200 m <sup>2</sup>	
União Espirita (remanescente)	36.600 m <sup>2</sup>	
<b>1.2 - Loteados, para uso residencial</b>		206,506 ha
Caminho das Árvores	549.980 m <sup>2</sup>	
Aquarius	212.720 m <sup>2</sup>	
S. Vicente	82.800 m <sup>2</sup>	
S. Antônio	84.000 m <sup>2</sup>	
Itaigara	1.135.558 m <sup>2</sup>	
<b>1.3 - Loteados para uso terciário</b>		4,928 ha
Itaigara	49.282 m <sup>2</sup>	
<b>2 - ÁREAS OCUPADAS (total ou parcial)</b>		187,754 ha
<b>2.1 - Uso residencial</b>		116,968 ha
<b>2.1.1 - loteamentos:</b>		
Cidade da Luz	498.860 m <sup>2</sup>	
Amp. Cidade da Luz (Odilon)	101.960 m <sup>2</sup>	
Amp. Cidade da Luz (Cass)	248.060 m <sup>2</sup>	
Jardim Pituba	184.800 m <sup>2</sup>	
Parque N.S. da Luz	136.000 m <sup>2</sup>	
<b>2.1.2 - conjuntos</b>		43,493 ha
Paulo VI	43.000 m <sup>2</sup>	
Jardim América	96.440 m <sup>2</sup>	
Juracy Júnior	29.800 m <sup>2</sup>	
Dow Química	19.400 m <sup>2</sup>	
N.S. da Luz/ACM	215.610 m <sup>2</sup>	
Via. R.M.	30.680 m <sup>2</sup>	
<b>2.1.3 - desmembramento (Checa Negro)</b>	41.000 m <sup>2</sup>	4,100 ha
<b>2.2 - Uso terciário</b>		
<b>2.2.1 - áreas loteadas</b>		0,800 ha
Paes Mendonça (Loja 14)	8.000 m <sup>2</sup>	
<b>2.2.2 - áreas não loteadas</b>		22,393 ha
A Tarde	16.000 m <sup>2</sup>	
Iguatemi	76.880 m <sup>2</sup>	
Concic/B. Econômico	42.750 m <sup>2</sup>	
Petrobrás/Vela Branca	79.000 m <sup>2</sup>	
Const. Luiz Pereira	9.300 m <sup>2</sup>	
<b>3 - OUTROS USOS</b>		112,770 ha
<b>3.1 - Recreação</b>		79,250 ha
Parque da Cidade	711.000 m <sup>2</sup>	
Jardim dos Namorados	81.500 m <sup>2</sup>	
<b>3.2 - Educação</b>		20,620 ha
Colégio Militar	182.500 m <sup>2</sup>	
Colégio Tereza de Lisieux	15.200 m <sup>2</sup>	
Centro Educacional J. Silva	8.500 m <sup>2</sup>	
<b>3.3 - Park-Way</b>		12,900 ha
Av. Magalhães Neto	90.500 m <sup>2</sup>	
Av. A. Carlos Magalhães	38.500 m <sup>2</sup>	

QUADRO III

ZONA DA PITUBA

USO DO SOLO - SITUAÇÃO ATUAL POR TIPOS DE USOS

DISCRIMINAÇÃO DE USO	VAZIOS ( ha )		TOTAL PARCIAL (ha)	%	ÁREAS OCUPADAS (ha)		TOTAL PARCIAL (ha)	%	TOTAL GERAL (ha)	%
	LOT.	NÃO LOTEAD.			LOT.	NÃO LOT.				
1. Residencial	206,506	-	206,506	56,15	116,968	4,100	121,068	40,29	327,574	49,02
2. Conjuntos	-	-	-	-	-	43,493	43,493	14,47	43,493	6,51
3. Terciário	4,928	-	4,928	1,34	0,800	22,393	23,193	7,72	28,121	4,21
4. Educação	-	-	-	-	-	20,620	20,620	6,86	20,620	3,08
5. Recreação	-	-	-	-	-	79,250	79,250	26,37	79,250	11,86
6. Park-Way	-	-	-	-	-	12,900	12,900	4,29	12,900	1,93
7. S/uso alocado	-	156,316	156,316	42,51	-	-	-	-	156,316	23,39
<b>T O T A I S</b>	<b>211,434</b>	<b>156,316</b>	<b>367,750</b>	<b>100,00</b>	<b>117,768</b>	<b>182,756</b>	<b>300,524</b>	<b>100,00</b>	<b>668,274</b>	<b>100,00</b>

FONTE: OCEPLAN - GT-PLANDURB, junho 1976





e comprometem mais 206,5 ha, numa participação total superior à metade da área global da zona. Isto nos dá bem a idéia da vocação de uso da zona.

Destaca-se logo em seguida a quantidade de solo ainda sem uso alocado, que representa 23,39% da área total, sendo esta a parcela de vazio sem qualquer comprometimento quanto a uso e ocupação, constituindo-se em importante dado para a viabilização e validação do projeto.

Retornando-se aos usos existentes, sobressai-se o recreacional, com 79,2 ha e 11,86% da área, o que representa um suporte dos mais relevantes para o uso residencial - haja vista a carência existente em toda a Cidade - e pode possibilitar a absorção de densidades mais elevadas.

De forma suplementar, aparece significativamente o solo ocupado para uso educacional, com 20,6 ha, que se refere contudo a apenas três das maiores unidades existentes na área, a saber: o Colégio Militar do Salvador, o Centro Educacional Juventino Silva e a Escola Tereza de Lisieux. A estas cumpriria adicionar outras 14 unidades, identificadas em levantamento de campo, a maioria delas de caráter maternal, que se constituem em importante complemento da área recreacional. Outrossim, merece destaque a existência de um ginásio polivalente, cuja localização sugere no entanto que sirva mais diretamente à população do Nordeste de Amaralina.

Finalmente, destaca-se de forma expressiva o uso terciário, com um total de 28,1 ha, o que dá à zona também



um caráter de centro de emprego. Com efeito, além do shopping-center, existem na área 148 estabelecimentos de natureza a mais diversas (Tabela 5), muitos dos quais mesclados indevidamente com o uso residencial, o que carece de correção. O shopping-center, por sua vez, conta com 115 estabelecimentos (Tabela 6).

A estes estabelecimentos se agregam 36 bancas, barracas e "treillers", que comercializam frutas, doces, côco verde, jornais e revistas, além de lanches.

Um resíduo da área - absorvendo 1,93% da gleba - é utilizado pelo sistema viário urbano, parte pela Avenida Antônio Carlos Magalhães e parte pela Av. Prof. Magalhães Neto, sendo que ambas apresentam sérios problemas de articulação ainda por definir, à altura do antigo Jockey Clube.





ZONA DA PITUBA

Tabela 5 - USO DO SOLO - DISCRIMINAÇÃO DAS ATIVIDADES TER  
CIARIAS

TIPOS DE ESTABELECIMENTOS	FREQUÊNCIA DE O CORRÊNCIA
BOUTIQUE	13
QUITANDA/BARRACA	9
BAR	6
RESTAURANTE/CHURRASCARIA	6
AÇOUGUE	5
MERCADINHO	4
BAR/RESTAURANTE	4
FARMÁCIA C/PERFUMARIA	4
CONSTRUTORA E INCORPORADORA	4
SALÃO DE BELEZA	4
PADARIA	3
POSTO DE SERVIÇOS (ABASTECIMENTO DE VEÍCULOS)	3
BORRACHARIA	3
CLUBE SOCIAL	3
CONSULTÓRIO DENTÁRIO	3
CLÍNICA MÉDICA GERAL	3
CLÍNICA ODONTOLÓGICA	3
SAPATEIRO (CONSERTO E CONFECÇÃO)	3
CONFEITARIA/PANIFICADORA	2
CASA DE CARNES	2
ARMARINHO	2
LOJA DE BRINQUEDOS E "HOBBY"	2
AGÊNCIA DE BANCO PARTICULAR	2
OFICINA DE RADIO E TELEVISOR	2
TIPOGRAFIA/GRÁFICA	2
BOITE	2
CASA LOTÉRICA	2



TIPOS DE ESTABELECIMENTOS	FREQUÊNCIA DE OCORRÊNCIA
BARBEARIA	2
CLÍNICA MÉDICA ESPECIALIZADA	2
ARMAZÉM/MERCEARIA	1
PASTELARIA/PANIFICADORA	1
FRUTARIA	1
SUPERMERCADO	1
AVÍCOLA (AVES E OVOS)	1
BOTECO/BODEGA OU BOTEQUIM	1
LANCHONETE	1
SORVETERIA	1
CANTINA/DOCERIA	1
LOJA DE CALÇADOS EM GERAL	1
LOJA DE MÓVEIS P/CASA E ESCRITÓRIO	1
GALERIA DE REVISTAS	1
LOJA DE PEÇAS E ACCESSÓRIOS P/AUTOS	1
LOJA DE MATERIAIS DE CONSTRUÇÃO	1
LOJA DE TINTAS	1
LOJA DE DISCOS E FITAS	1
LOJA DE ARTIGOS IMPORTADOS	1
PLANTAS ORNAMENTAIS	1
FLORICULTURA (FLORES NATURAIS E ARTIFICIAIS)	1
SOC. DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO (CADERNETA POUPANÇA)	1
HOTÉL C/1 ESTRELA	1
HOTÉL C/2 ESTRELAS	1
HOTÉL C/3 ESTRELAS	1
HOTÉL C/4 ESTRELAS	1
CONCERTOS DE MÁQ., MOTORES E EQUIP. EM GERAL	1
ESCRITÓRIO DE ENGENHARIA E ARQUITETURA	1
ESCRITÓRIO DE EMPRESA DE PLANEJAMENTO (CONSULTORIA E PROJETOS)	1





TIPOS DE ESTABELECIMENTOS	FREQUÊNCIA DE OCORRÊNCIAS
IMOBILIÁRIA	1
DIST. DE PRODUTOS FARMACÊUTICOS E QUÍMICOS	1
ATELIER/GALERIA DE ARTE	1
ESCRITÓRIO DE EMPRESA AGROPECUÁRIA	1
ESCRITÓRIO DE EMPRESA COMERCIAL	1
ESCRITÓRIO DE EMPRESA INDUSTRIAL	1
ESCRITÓRIO DE EMPRESA DE MINERAÇÃO	1
STÚDIO FOTOGRÁFICO (FOTO)	1
SERV.DE DESPOLUIÇÃO (DESPOLUIDOR DE ÁGUA)	1
LAVANDERIA/TINTURARIA	1
ESCOLA DE DANÇA E ESTÉTICA	1
CLÍNICA VETERINÁRIA	1
LABORATÓRIO DE ANÁLISES CLÍNICAS	1
CURSO DE IDIOMAS	1
ASSOCIAÇÃO COMUNITÁRIA DE VIZINHANÇA	1
MODISTA (COSTUREIRA)	1
<b>T O T A L</b>	<b>148</b>

FONTE: OCEPLAN - GT/PLANDURB - JUNHO DE 1976

ZONA DA PITUBA

TABELA 6 - DISCRIMINAÇÃO DAS ATIVIDADES NO SHOPPING CENTER

TIPOS DE ESTABELECIMENTOS	Quantidade	Área total ocupada (M2)	Área média ocupada (M2)
Artesanato	21	515,20	24,53
Loja de Moda Feminina	15	715,02	47,66
Loja de Calçados	5	712,50	142,50
Boutique	5	112,52	28,13
Loja de Tecidos	5	390,51	78,10
Loja de Móveis e Eletro Domésticos	4	1.286,50	321,62
Loja de Moda Masculina	4	255,10	63,77
Jardins	4	-	-
Loja de Artigos Masculinos	3	153,80	51,26
Loja de Artigos p/Presentes	3	88,43	27,47
Lanchonete	2	179,40	89,70
Restaurante	2	1.092,50	546,25
Loja de Tecidos c/Confecções Masculinas	2	91,88	45,94
Loja de Moda Infantil	2	85,15	42,57
Loja de Tecidos c/Confecções	2	289,40	144,70
Agência de Banco	2	295,30	147,65
Loja de Confecções	2	110,63	55,31
Bijouteria	2	56,26	28,13
Cinema	2	1.675,00	837,50
Loja de Artigos Femininos	1	28,13	28,13
Doceria	1	28,15	28,15
Banca de Bonbons	1	9,00	9,00
Loja de Bolsas e Calçados	1	37,50	37,50
Loja de Variedades	1	4.031,25	4.031,25
Loja de Departamento	1	4.050,00	4.050,00
Armarinho e Moda Infantil	1	28,13	28,13
Loja de Confecções e Art.p/Presentes	1	33,25	33,25
Loja de Utensílios Domésticos	1	286,00	286,00
Casa de Máquinas e Televisores	1	31,25	31,25



TIPOS DE ESTABELECIMENTOS	Quantidade	Área total ocupada (M2)	Área média ocupada (M2)
Loja de Art.de Decoração e Banheiro	1	56,26	56,25
Loja de Móveis,Eletrodomésticos e Material de Construção	1	112,50	112,50
Loja de Móveis	1	85,50	85,50
Loja de Mat.Elétrico,Ilum.e Móveis	1	121,00	121,00
Loja de Artigosde Cama e Mesa	1	32,15	32,15
Loja de Artigos de Cristais	1	82,50	82,50
Loja de Art.de Decoração e Papel Parede	1	22,44	22,44
Farmácia com Perfumaria	1	75,00	75,00
Livraria	1	237,65	237,65
Galeria de Arte	1	22,80	22,80
Peixes Ornamentais	1	31,25	31,25
Material Esportivo p/Praia e Campo	1	121,00	121,00
Casa das Malhas	1	28,13	28,13
Loja de Artigos Desportivos	1	79,80	79,80
Tabacaria,Souvenirs e Beb.Importadas	1	35,65	35,65
Despoluidor (filtros)	1	18,70	18,70
Lavanderia	1	22,98	22,98
Pneus,Motos,Accessórios,TV,Ap.de Som e Refrigeração	1	450,00	450,00
Aparelho de Som	1	41,31	41,31
Material Fotográfico	1	37,50	37,50
Discos	1	35,65	35,65
Ótica	1	37,50	37,50
Supermercado	1	3.262,50	3.262,50
Financiadora e Crediária	1	28,15	28,15
Caixa Econômica	1	483,00	483,00
Casa de Tintas,Telas e Solventes	1	37,50	37,50
Salão de Beleza	1	112,50	112,50
Serviço de Telecomunicação	1	37,50	37,50
TOTAL	115	22.378,68	-

FONTE: OCEPLAN - GT PLANDURB - junho de 1976



## 5. PROPOSIÇÃO

### 5.1 Uso do Solo

A proposição, em termos de uso do solo, envolve fundamentalmente a alocação de uso para as áreas descomprometidas e resulta em que, consideradas as áreas significativas anteriormente destacadas - de uso educacional, recreacional e viário - a alocação pôde se voltar, basicamente, para os usos residencial e terciário, previstos, evidentemente, em relação a cada um deles, os usos e instalações complementares indispensáveis - núcleos do abastecimento, estacionamento de veículos, etc.

Neste sentido, e procedida a análise de distribuição das glebas, vizinhanças, topografia e conveniência de articulações viárias, foram alocadas 110,0 ha não loteados para uso residencial e 12,4 ha para uso terciário (Tabela 7, Quadro Resumo nº IV e Planta nº 4)

Note-se que a soma destas duas áreas ultrapassa em 4,2 ha o total de vazios não loteados constantes do quadro



## ZONA DA PITUBA

TABELA 7 - USO DO SOLO - SITUAÇÃO PROPOSTA POR GLEBA

1 - USO RESIDENCIAL		481,073 ha
1.1 - <u>Áreas Loteadas</u>		323,474 ha
1.1.1 - <u>ocupadas</u>		116,959 ha
Cidade da Luz	498.860m2	
Ampliação Cidade da Luz	101.950m2	
Arr. Cidade da Luz (Casé)	249.050m2	
Jardim Pituba	184.800m2	
Parq. N.Sra. da Luz	136.000m2	
1.1.2 - <u>vazias:</u>		206,506ha
Caminho das Árvores	549.980m2	
Aquários	212.720m2	
Sã. Vicente	12.800m2	
Stc. Antonio	84.000m2	
Itaigara	1.135.558m2	
1.2 - <u>Áreas não Loteadas</u>		157,599 ha
1.2.1 - <u>vazias:</u>		110,066 ha
Joventino Silva	621.000m2	
Iguatemi	154.910m2	
Paes Mendonça	188.000m2	
Sr. Habib	28.800m2	
Concic/Econômico	42.750m2	
Contendas II	6.500m2	
Luiz Pereira (remanescente)	15.300m2	
Col. Joventino Silva (remanescente)	6.200m2	
União Espirita (remanescente)	36.600m2	
1.2.2 - <u>ocupadas:</u>		47,533 ha,
1.2.2.1 - Desmembramento (C. Nego)	41.000m2	
1.2.2.2 - Conjuntos: 43.493 ha		
Paulo VI	43.000m2	
Jardim América / COHAFAZ/		
ACRONGYCS	96.440m2	
Juracy Junior	29.800m2	
Dw Quinica	13.400m2	
N.Sra. da Luz/A.C.M.	215.610m2	
VI Reg. Militar	30.660m2	
2 - USO TERCIÁRIO		36,261 ha
2.1 - <u>Áreas Ocupadas</u>		18,918 ha
2.1.1 - <u>Loteadas</u>		0,900 ha
Paes Mendonça (loja 14)	8.000m2	
2.1.2 - <u>Não Loteadas</u>		18,118 ha
A Tarde	16.000m2	
Iguatemi-Shoping	76.880m2	
Petrobrás/Vela Branca	79.000m2	
Luiz Pereira	9.300m2	
2.2 - <u>Áreas não Ocupadas</u>		17,343 ha
2.2.1 - <u>Loteadas</u>		4,928 ha
Itaigara	49.282m2	
2.2.2 - <u>Não Loteadas</u>		12,415 ha
Iguatemi-Centro Comercial	66.850m2	
3 - <u>OUTROS USOS</u> Contendas I - Trecho 1		112,770 ha
3.1 - <u>Recreação</u>		79,250 ha
Parque da Cidade	711.000m2	
Jardim dos Namorados	81.500m2	
3.2 - <u>Educação</u>		20,620 ha
Colégio Militar	182.500m2	
Colégio Teresa de Lisieux	15.200m2	
C. Educacional Joventino Silva	8.500m2	
3.3 - <u>Park-Way</u>		12,900 ha
Av. Magalhães Neto	90.500m2	
Av. Antonio Carlos Magalhães	38.500m2	
4 - <u>USO A DEFINIR</u>		38,17 ha
E.C.T.	132.000m2	
Joquei	183.500m2	
Contendas I - Trecho 2	66.200m2	

QUADRO IV  
ZONA DA PITUBA

USO DO SOLO - SITUAÇÃO PROPOSTA POR TIPOS DE USOS

DISCRIMINAÇÃO DE USOS	VAZIOS (ha)		TOTAL PARCIAL (ha)	%	ÁREAS OCUPADAS		TOTAL PARCIAL (ha)	%	TOTAL GERAL (ha)	%
	LOT.	NÃO LOT.			LOT.	NÃO LOT.				
1. RESIDENCIAL	206,506	110,006	316,512	85,08	116,968	4,100	121,068	40,87	437,580	65,48
2. CONJUNTOS	-	-	-	-	43,493	-	43,493	14,68	43,493	6,51
3. TERCIÁRIO	4,928	12,415	17,343	4,66	0,800	18,118	18,918	6,39	36,261	5,43
4. EDUCAÇÃO	-	-	-	-	-	20,620	20,620	6,96	20,620	3,08
5. RECREAÇÃO	-	-	-	-	-	79,250	79,250	26,75	79,250	11,86
6. PARK-WAY	-	-	-	-	-	12,900	12,900	4,35	12,900	1,93
7. USO A DEFINIR	-	38,170	38,170	10,26	-	-	-	-	38,170	5,71
<b>TOTAIS</b>	<b>211,434</b>	<b>160,591</b>	<b>372,025</b>	<b>100,00</b>	<b>161,261</b>	<b>134,988</b>	<b>296,249</b>	<b>100,00</b>	<b>668,274</b>	<b>100,00</b>

FONTE: OCEPLAN - GT/PLANDURB, junho de 1976.









de uso do solo atual, o que decorre da substituição de uso proposta para uma área margeante à Av. Antonio Carlos Magalhães, atualmente com uso industrial, o qual foi considerado inconveniente, tanto pelo uso em si quanto face ao acesso direto pela via de tráfego básico. O remanejamento de uso proposto, que apenas se dará futuramente, deve envolver acesso pelo interior da gleba e corresponder a uso mais intenso do solo - já então residencial.

Foram estabelecidos dois setores para localização de atividades terciárias não diretamente relacionadas com o abastecimento e serviços de uso mais frequente da população, a saber:

- às margens da Av. Antonio Carlos Magalhães, trecho Brotas-Pituba, já parcialmente ocupado com este uso, de um lado com os escritórios da Petrobrás e o Motel Vela Branca e do outro com a sede da Construtora Luiz Pereira de Araújo e, mais adiante, uma unidade de grande porte da rede de supermercados Paes Mendonça. Constituir-se-á aí, portanto, um eixo de atividades terciárias. A via que lhe serve é também uma das articulações da zona com o sistema viário principal da Cidade;
- na área onde se situa o shopping-center Iguatemi, prevendo-se ampliação deste uso em suas laterais, em area onde a topografia já foi violentada, onde deverá se constituir, até o prédio de A Tarde, o segundo setor.

Para atender às necessidades de abastecimento e serviços de interesse frequente e imediato das populações, foram alocadas áreas, conforme as disponibilidades e as





tendências espontâneas, às quais se agregam os núcleos comerciais obrigatórios nos conjuntos habitacionais - buscando-se desse modo suprir as deficiências remanescentes da anterior aprovação de loteamentos. Nos novos, a serem estabelecidos, áreas destinadas a abastecimento deverão ser necessariamente incluídas.

A especificação do tipo, natureza e, em alguns casos, dimensão do terciário permitido consta da Tabela 8. Procedeu-se contudo, de forma indiferente, entre os dois setores supramencionados, por força dos compromettimentos de uso já existentes. Tratamento particularizado está sendo dado, no entanto, à Orla Marítima - primeira quadra à Av. Otávio Mangabeira - para a qual se discrimina os equipamentos turísticos permitidos.

Preservou-se 38,1 ha com uso a definir. Tal área está dividida em duas unidades:

- a gleba de propriedade da Empresa de Correios e Telégrafos, que se supõe, no caso de inadequada aos interesses da empresa, possa vir a ter usos alternativos, a depender de como se processe a sua transferência;
- a unidade constituída pelos terrenos às margens de uma das pistas da Av. Prof. Magalhães Neto, ao longo do trecho correspondente ao antigo Jockey, por um lado, e parte do remanescente junto ao Caminho das Árvores, pelo outro, a qual depende, fundamentalmente, tanto em termos de uso quanto de ocupação, das definições, a nível de estrutura urbana e de sistema de transporte, por se tratar de uma área estratégica, cuja utilização definitiva teria, neste momento, fortes implicações com a montagem de hipóteses alternativas a

## ZONA DA PITUBA

## Tabela 8 - ATIVIDADES TERCIÁRIAS PERMITIDAS

## I. DISPERSAS

a) Abastecimento

Quitanda

Armazém/Mercearia

Padaria

Açougue

Casa de Carnes com Balcão Frigorífico

Bar

b) Serviços

Restaurante/Churrascaria

Hotéis e Pensões

Escolas Maternal e Pré-Primária (vedada a localização em vias  
básicas de tráfego)Estabelecimentos de Ensino do 1º e 2º Grãos (vedada a localiza  
ção em vias básicas de tráfego)

Clínicas Médicas e Odontológicas

Posto de Serviço (observado o disposto na lei 2403)

Atividades de Ofício (alfaiate, barbeiro, sapateiro, costureira, e  
letricista, carpinteiro, ferreiro, etc )

## II. NÚCLEOS DE ABASTECIMENTO E SERVIÇOS À POPULAÇÃO

a) Abastecimento

Todas as admitidas de forma dispersa e mais:

Mercadinho

Pastelaria/Confeitaria

Frutaria



Supermercado (de até 500m<sup>2</sup>)

Peixaria

Avícola (aves e ovos)

b) Comércio e Serviços

Bazar /Armarinho

Farmácia

Loja de Revistas

Lavanderia/Tinturaria

Casa Lotérica

Barbearia

Salão de Beleza

Borracheiro

Atividades de Ofício (alfaiate, sapateiro, costureiro, eletrici-  
cista, carpinteiro, ferreiro etc )

III. SUB-CENTROS

a) Comércio e Serviços

Supermercado (acima de 500m<sup>2</sup>)

Lanchonete, Sorveteria, Cantina, Doceria

Artigos de Vestuário, Miudezas e Acessórios

Comércio de Móveis e Utensílios para Casa e Escritório

Comércio de Livros e Material Gráfico

Comércio de Peças e Acessórios para Veículos

Lojas de Ferragens e Material de Construção

Comércio de Peças e Assistência Técnica para Artigos Elétri-  
cos e Eletro-Domésticos

Aparelhos de Som e Material Fotográfico

Comércio de Jóias, Relógios e Ótica

Comércio de Plásticos e Artefatos de Couro

Agências Bancária, de Crédito Imobiliário e Financeira

Agências de Passagens e Turismo

Locadora de Automóveis

Institutos de Beleza, Fisioterapia, Massagens e Banhos, Academias de Ginástica

Laboratórios de Análises Clínicas, Prótese e Radiologia

Cursos de Idiomas, Datilografia, Preparatórios para Escolas Superiores e Supletivo de 1º e 2º Grãos

Cursos de Aprendizagem Profissional

Auto-Escola

Agência de Emprego

Comércio Especializado:

- Boutique
- Perfumaria e Cosméticos
- Bijouteria
- Antiguidades
- Artigos de Folclore
- Bombonière
- Brinquedos e Hobby
- Artigos Importados
- Artigos de Esportes
- "Souvenirs"
- Artigos para Presentes
- Floricultura
- Artigos de Artesanato

b) Escritórios

Escritórios de Contabilidade, Auditoria, Consultoria e Projeto

Escritórios de Profissionais Liberais

Serviços de Datilografia e Reprografia

Escritórios de Empresas Comerciais, Industriais, Agropecuária, de Mineração e de Construção Civil

Atividades Imobiliárias (aluguel e venda de imóveis)



IV. ORLA MARÍTIMA (1<sup>a</sup> quadra ao longo da Avenida Otávio Mangabeira)

Bar

Casa de Drinks

Lanchonete

Sorveteria

Restaurante/Churrascaria

Cantina

Doceriã

Pousada

Motel/Hotel

Boite

Atelier/Galeria de Arte

Artesanato



serem examinadas<sup>(3)</sup>.

Deixou-se de quantificar isoladamente a ampliação das áreas destinadas aos usos recreacional, educacional e viário, por estarem incluídos nos novos loteamentos a serem estabelecidos, considerando tanto as normas do Código de Urbanismo em vigor quanto as proposições concretas constantes do presente projeto. O quadro abaixo possibilita comparar o uso do solo atual com o proposto.

QUADRO V  
ZONA DA PITUBA  
PARTICIPAÇÃO DOS USOS DO SOLO

DISCRIMINAÇÃO DE USOS	SITUAÇÃO ATUAL	%	SITUAÇÃO PROPOSTA	%
1. Residencial	327,7	49,0	437,6	65,5
2. Conjuntos habitacionais	43,5	6,5	43,5	6,5
3. Terciário	28,1	4,2	36,2	5,4
4. Educação	20,6	3,0	20,6	3,0
5. Recreação	79,2	11,9	79,2	11,9
6. Park-Way	12,9	1,9	12,9	1,9
7. S/uso Alocado	156,3	23,5	-	-
8. Uso a definir	-	-	38,2	5,8
TOTAIS	668,2	100,0	668,2	100,0

FONTE: OCEPLAN - GT PLANDURB, junho de 1976.

Observa-se que a área de uso residencial deverá crescer, na zona, dos 55,5% atuais para 72,0% quando de sua

(3) Veja-se, a este respeito, considerações adicionais no item 6.1.





ocupação total. A inexistência de previsão de incremento na área ocupada por conjuntos não implica em sua impossibilidade, mas no fato de que a decisão a respeito cabe, no caso, diretamente à iniciativa privada, haja vista que os preços dos terrenos nesta gleba não possibilitariam a previsão de conjuntos populares, de iniciativa pública.

O uso terciário sofre um ligeiro incremento de 4,2 para 5,4%, representado por um acréscimo de área líquida da ordem de 2,4 ha. Note-se contudo que este acréscimo é, de fato, de 8,1 ha, uma vez que está sendo substituído o uso industrial em uma área de 4,2 ha que, em quantidade correspondente, foi alocada em setor mais conveniente e para uso mais compatível com a zona e com as necessidades da população a ser aí localizada.

Considere-se, outrossim, que a alocação de uma área total da ordem de 36,2 ha para atividades terciárias constituiu-se num passo pioneiro na Cidade, em relação à abertura oficial de uma nova área para localização de atividades econômicas, incluindo comércio e serviços não diretamente relacionados com as necessidades básicas e diárias da população, possibilitando assim atendimento ao que tem se manifestado como uma demanda reprimida - satisfeita aleatoriamente e anarquicamente por toda a Cidade - como consequência do congestionamento de tráfego que se tem procurado corrigir na zona central.

## 5.2 Parâmetros de Ocupação

Embora o zoneamento urbano de Salvador estabeleça onze setores residenciais, o coeficiente de utilização, ou seja, o volume máximo de área construída por lote é u



niforme para todas as zonas, o que significa na prática a existência de um único setor, uma vez que a diferenciação da taxa de ocupação de 40 para 50%, entre alguns deles, não aparece como elemento capaz de diferenciá-los.

Por outro lado, o lote padrão estabelecido é o mesmo para quase toda a Cidade, e fixado em 360m<sup>2</sup>, o que implica uma fragmentação do solo destinada basicamente a ocupação unidomiliar.

Não existe, por conseguinte, estrutura para suportar maior densificação, nem ocupação pluridomiliar mais intensa. Ocorre, contudo, que pelo menos a verticalização vem se dando, com maior frequência nos últimos anos - ante um total absenteísmo da municipalidade na fixação de políticas específicas.

Consequência disto é que o desenho urbano existente não responde ao padrão de ocupação que a cidade vem absorvendo. Por conta destas preocupações, e entendendo que as densidades devem ser relativamente mais elevadas, cuidou-se de estabelecer critérios diferenciados para distintos padrões de ocupação, os quais poderão no entanto, mesclar-se na zona objeto de estudo. Neste sentido, são os seguintes os parâmetros estabelecidos:

...



QUADRO VI

ZONA DA PITUBA - PARÂMETROS DE OCUPAÇÃO RESIDENCIAL

ÁREA (m <sup>2</sup> )	TESTADA MÍNIMA (M)	COEFICI ENTE DE UTILIZA ÇÃO	TAXA DE OCUPAÇÃO	
			MÍNIMA	MÁXIMA
Até 360,00	12,00	2,0	-	50%
> 360 ≤ 1080	24,00	2,0	20%	50%
> 1080 ≤ 2520	36,00	2,5	20%	50%
> 2520	36,00	3,0	25%	50%

Considerando que boa parte da área já se encontra loteada ou em fase de loteamento, adotou-se múltiplos do lote padrão, de 360m<sup>2</sup>, como referencial para o incremento do volume de área construída por lote, o que, se por um lado dá a esta área maior atratividade para a atuação da indústria de construção civil, por outro induz uma maior densidade, sobre lotes mínimos de dimensões compatíveis com os padrões de ocupação vigentes e propostos.

Tais parâmetros, contudo, não são auto-aplicáveis a quaisquer partes da zona. Existem restrições específicas quanto ao padrão de ocupação e quanto a gabarito.

As restrições quanto à ocupação referem-se a dois tipos de casos:

- ocupação residencial unidomiciliar, sempre e quando o termo de acordo e compromisso de loteamento o estabelecer;





- conjuntos residenciais, em relação aos quais deve ser mantido o padrão de ocupação original.

Toda vez que pré-existentes, tais comprometimentos estão sendo respeitados no presente projeto.

Já as restrições quanto a gabarito resultam, ora da observância de normas e critérios existentes para áreas específicas da Cidade - como é o caso das duas primeiras quadras ao longo da Orla Marítima - ora de considerações relativas à própria zona. A Tabela 9 explicita tanto os casos de restrições quanto à ocupação, como a gabarito de altura (também planta nº 5).

Apenas para efeito de comparação e análise das implicações dos gabaritos fixados em relação aos volumes de área construída constante dos parâmetros gerais estabelecidos, adicionou-se à Tabela 9 uma coluna indicativa do coeficiente de utilização equivalente, onde se pode observar que a limitação de gabarito não implica modificações substanciais no volume de área construída derivada dos parâmetros, mas que pode inclusive guardar compensações as mais vantajosas para o setor imobiliário, como é o caso da 2a. quadra ao longo da Orla - que não é privativa da zona estudada - onde a maior taxa de ocupação proporcionou uma equivalência com o coeficiente 3,0, o que a torna privilegiada numa Cidade onde o coeficiente uniforme é 2,0.

Já a gleba situada entre o Loteamento Cidade da Luz e o Parque da Cidade, por detrás do Loteamento Jardim Pituba, protegida como área arborizada de nº 110, constituiu-se em um caso especial, tanto por esta condição quan

TABELA 9

ZONA DA PITUBA

RESTRIÇÕES DE GABARITO NOS SETORES RESIDENCIAIS

GRUPO	ÁREA	SUB-GRUPO	TRECHO	CONDIÇÕES DE OCUPAÇÃO		COEFICIENTE DE UTILIZAÇÃO EQUIVALENTE
					MÁXIMA	
1	1ª Quadra ao longo da Orla Marítima	1.1	Quadras compreendidas pelos eixos da Avenida Otávio Mangabeira, Rua Pará, Rua Minas Gerais até o entroncamento com a Rua Rio Grande do Sul, seguindo pela Rua Manoel Dias da Silva até o entroncamento desta com a Av. Otávio Mangabeira.	Residencial unidomiliar ou equipamentos turísticos.	65	1,95
		1.2	Quadra compreendida pelos eixos da Otávio Mangabeira, Rua São Paulo, Rua Santa Catarina e Av. Manoel Dias da Silva.			
		1.3	Quadra formada pela articulação das Avenidas Otávio Mangabeira e Prof. Magalhães Neto. Quadras compreendidas pelos eixos da Rua Minas Gerais, Rua Rio Grande do Sul, Av. Manoel Dias da Silva e Rua Pará.	Residencial unidomiliar ou pluridomiliar - gabarito máximo quatro pavimentos com o terreno totalmente vazado.	65	
2	2ª Quadra ao longo da Orla Marítima	2.1	Quadras compreendidas pela Avenida Manoel Dias da Silva, Rua Santa Catarina, Rua São Paulo continuando pela Rua Amazonas, Rua Pará.	Residencial unidomiliar ou pluridom. - gabarito máximo seis pavimentos com o terreno totalmente vazado.	60	3,0
3	Quadras ao longo do Sistema Viário Principal	3.1	Avenida Magalhães Neto, 1ª quadra ao longo dos loteamentos Aquarius, Ampliação Cidade da Luz, trechos de Odilon Franco Sobrinho e Alcides Cazé, e faixa marginal, fronteira ao mar, à gleba da Empresa de Correios e Telégrafos.	Residencial unidomiliar ou pluridomiliar - gabarito - máximo seis pavimentos com o terreno totalmente vazado.	50%	2,5
		3.2	Ao longo da Av. Antônio Carlos Magalhães, a partir da gleba multidomiliar nº 20 do Loteamento Itaijara até o limite dos terrenos da Nacional Empreendimentos Imobiliários S.A.			
4	Conjuntos Residenciais	4.1	Os conjuntos residenciais existentes.	Serão mantidos os atuais padrões de unidomiliar ou pluridomiliar e quanto a gabarito.	50%	
5	Loteamentos	5.1	Caminho das Árvores -	Residencial unidomiliar.		3
		5.2	Jardim Pituba	Residencial unidomiliar excessão: glebas com promessas com o Parque Júlio César.		
		5.3	Itaijara	Residencial unidomiliar em 520 lotes - conforme projeto em tramitação. Residencial pluridomiliar nos lotes assim previstos - conforme projeto em tramitação	mínima: 25% máxima: 50%	

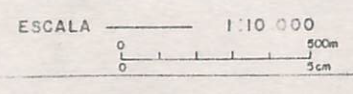




# PROJETO PITUBA

OCEPLAN — PLANDURB - P.M.S.

JUNHO/76



- |  |  |
|--|--|
| <p><b>COMERCIAL</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> 3 PAVIMENTOS</li> <li> OBSERVAR A COTA</li> </ul> <p><b>RESIDENCIAL</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> UNIDOMICILIAR</li> <li> TERREO + 3 PAV.</li> <li> TERREO + 5 PAV.</li> </ul> | <p><b>FUNÇÃO DAS NORMAS DA Z. H.</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> GABARITO EXISTENTE</li> <li> NÚCLEO DE ABAST. - 2 PAVIMENTOS</li> </ul> |
|--|--|

PREFEITURA DA CIDADE DO SALVADOR

GABARITOS

05





to por tratar-se de uma única propriedade, em função do que deverá ser objeto de plano global de ocupação, sem parcelamento em lotes, mediante definição do plano de massa das construções, de forma a assegurar a continuidade das massas verdes existentes, assim como a manutenção do modelado atual do relevo, e observância dos índices adotados para a zona, os quais serão aplicados à parcela da gleba correspondente à área útil máxima de um loteamento, de conformidade com as normas vigentes no Código de Urbanismo e Obras.

Com relação às áreas de uso terciário, é preciso distinguir dois grupos:

1. setores destinados à localização de atividades terciárias não diretamente relacionadas com o abastecimento e serviços à população, os quais devem observar os seguintes critérios de ocupação:
  - coeficiente de utilização: 2,0 (dois)
  - taxa de ocupação: mínima - 20%  
máxima - 50%
  - gabarito máximo: a) 5 (cinco) pavimentos no eixo ao longo da Av. Antonio Carlos Magalhães, trecho Brotas-Pituba;  
b) até a cota do morro existente no limite posterior do terreno, no trecho do Shopping-Center Iguatemi.
2. áreas alocadas para uso terciário de abastecimento e serviços voltados para o atendimento frequente e imediato da população, caso em que as unidades de terreno deverão ser consideradas como um único lote no qual se executa uma única edificação, com boxes e lojas de áreas variadas, não podendo a maior delas



ultrapassar de  $500m^2$ , inclusive depósito anexo.

Para tais unidades, o coeficiente de utilização será 1,3, a taxa de ocupação 50% e o gabarito até 2 (dois) pavimentos, sendo admitida a criação de mezanino no pavimento térreo, o qual não deverá ultrapassar 70% da área da loja correspondente. Quando área parcelada em lotes haja sido alocada a tal uso, respeitar-se-á o parcelamento existente, aplicando-se contudo, os mesmos parâmetros.

### 5.3 QUADRO DE POPULAÇÃO MÁXIMA

#### Situação Atual

A área em estudo contava, em 1975, com uma população de 22.975 hab., distribuída em 3.951 domicílios.

Como se observa na Tabela 10, as áreas residenciais atualmente ocupadas apresentam grandes disparidades em termos de densidade residencial. Essas densidades variam de 37 hab/ha, nos Conjuntos Residenciais (ACM, Paulo VI, Jardim América, N.S. da Luz, Dow Química, VI R.M. e Juracy Júnior) a 502 hab/ha no Jardim Pituba (inclusive Júlio César), situando-se a média em torno de 122 hab/ha (4).

Tanto as áreas ocupadas quanto as maiores densidades residenciais brutas encontram-se concentradas nas proximidades da Orla.

---

(4) Note-se que se trata da densidade residencial bruta das áreas residenciais ocupadas. Se considerarmos toda a área da gleba, teremos uma densidade total de apenas 32 hab/ha.



## ZONA DA PITUBA

TABELA 10 - DADOS DE POPULAÇÃO - 1975

ÁREAS RESIDENCIAIS COM OCUPAÇÃO	SETORES CENSITÁRIOS CORRESPONDENTES	NÚMERO DE DOMICÍLIOS <sup>(1)</sup> D (dom)	POPULAÇÃO EXISTENTE <sup>(2)</sup> P (hab)	ÁREA <sup>(3)</sup> A <sub>rb</sub> (ha)	DENSIDADE RESIDENCIAL BRUTA drb(hab/ha)	PESSOAS POR DOMICÍLIO q (hab/dom)
LOTAMENTO CIDADE DA LUZ	620 (parte) 621, 622, 623 652 (parte) e	1.180	6.609	49,8.860	132	5,6
JARDIM PITUBA (inclusive Júlio César)	651 (parte)	1.520	9.283	18,4.800	502	6,1
PARQUE NOSSA SENHORA DA LUZ	652 (parte)	375	2.138	14,4.000	148	5,7
CONJUNTOS RESIDENCIAIS	653 (parte)	431	2.586	69,9.165	37	6,0
AMPLIAÇÃO CIDADE DA LUZ (CASE E ODILON)	659 (parte)	445	2.359	35,0.020	67	5,3
<b>T O T A L</b>	620 (parte) 621, 622, 623, 651, 652, 653, 655 (parte) 659	3.951 (*)	22.975 (*)	1.87,6.845	122	5,8

FONTES: (1) Ajustado a partir de dados brutos, setor censitário do Estudo de Uso do Solo e Transportes para RMS-CONDER/PLANAVE - Resultados Preliminares, sujeitos a revisão.

(2) Idem.

(3) OCEPLAN. - GT PLANDURB, junho de 1976.

OBSERVAÇÕES: (\*) Não foi computada a população do setor 655, por ser este praticamente desocupado. Do setor 620 computou-se apenas parte da população, proporcional à área do setor que integra a zona objeto de estudo, (exclusiva, da população deste setor, 1443 hab.).



### Cálculo da População Máxima

De conformidade com os parâmetros de ocupação residencial estabelecidos, calculou-se a população e a densidade máximas que poderiam ser absorvidas pela área. A densidade real da área, no entanto, deverá ficar abaixo da densidade máxima calculada, uma vez que esta foi encontrada considerando-se que todas as construções venham a ter o máximo coeficiente de utilização permitido.

A área residencial bruta corresponde à área de uso residencial total ou parcialmente ocupada, incluindo os lotes residenciais, vias, "play-grounds", escolas e demais usos permitidos: abastecimento (supermercados, postos de serviço, etc.), clubes, clínicas, restaurantes, etc. Para o cálculo da área residencial líquida foram excluídas apenas as áreas fixadas pelo Código para escolas, vias e "play-grounds" nos loteamentos. As demais não foram subtraídas devido à impossibilidade de estimá-las, por dependerem de ocupação futura não programável e por limitação de dados disponíveis. Esse procedimento implica numa superestimação da população máxima.

A população e a densidade máximas foram calculadas da seguinte forma:

a) Lotes Residenciais Unifamiliares e Conjuntos Habitacionais

$$\begin{aligned} \therefore P &= q \cdot D, \text{ mas } D=L_{\text{uni}} & P &= \text{População} \\ \therefore P &= q \cdot L_{\text{uni}} & q &= \text{n}^\circ \text{ de pessoas por do} \\ & & & \text{micílio} \\ & & D &= \text{n}^\circ \text{ de domicílio} \\ & & L_{\text{uni}} &= \text{n}^\circ \text{ de lotes unifa} \\ & & & \text{miliares} \end{aligned}$$

No nosso caso adotou-se  $q=5,8$  que é o valor encontrado para a área de estudo no Censo de 1970 (Tabulações Es-





peçiais, por setor censitário-CONDER), assumindo-se que tal valor deve ter permanecido constante no período 1970/1976.

Temos, portanto

$$P = 5,8 L_{uni}$$

$d_{rl}$  = densidade residencial líquida máxima =(hab/ha)

$$d_{rl} = \frac{P}{A_{rl}}$$

$A_{rl}$  = área residencial líquida

$$d_{rl} = \frac{5,8 \cdot L_{uni}}{A_{rl}}$$

$$d_{rb} = \frac{5,8 L_{uni}}{A_{rb}}$$

$A_{rb}$  = área residencial bruta

O número de lotes unifamiliares ( $L_{uni}$ ) considerado foi o de projeto dos loteamentos. Para os conjuntos habitacionais, realizou-se contagem do número de unidades.

b) Lotes para Residências Plurifamiliares e Glebas ainda não Loteadas

Neste caso a densidade precisa ser estimada pois a fixação da taxa de ocupação ( $T_o$ ) e do coeficiente de utilização ( $C_{ut}$ ) não é suficiente para determiná-la.



No entanto, se conhecermos coeficiente de utilização e a taxa de conforto mínima, podemos então determinar a densidade residencial líquida máxima ( $d_{rl}$ ) e a densidade residencial bruta máxima ( $d_{rb}$ ), através das equações:

$$d_{rl} = \frac{C_{ut}}{T_c} \times 10.000$$

onde  $d_{rl}$  = densidade residencial líquida máxima = (hab/ha)

$C_{ut}$  = coeficiente de utilização

$T_c$  = taxa de conforto = (m<sup>2</sup>/hab)

10.000 = constante para transformar a unidade de hab/m<sup>2</sup> em hab/ha

$$d_{rb} = \alpha d_{rl}$$

onde  $d_{rb}$  = densidade residencial bruta máxima = (hab/ha)

sendo  $\alpha = \frac{A_{rl}}{A_{rb}}$

$A_{rb}$  = área residencial bruta

$A_{rl}$  = área residencial líquida

Portanto, para se estimar a densidade máxima da área é necessário levar em consideração a taxa de conforto ( $T_c$ ), que é função de variáveis sócio-econômicas que escapam à possibilidade de regulamentação legal. Considerando-se o nível sócio-econômico da população atual e as tendências do mercado imobiliário, procurou-se avaliar qual seria um valor razoável para a taxa de conforto mínima dentro do horizonte considerado (1980). Inicialmente, definiu-se um pavimento-tipo, composto de 2 apartamentos "padrão" (sala, 3 quartos, 2 sanitários, cozinha, â



rea de serviço, dependências de empregada), hall de elevador, escada e poço de elevador. Calculou-se, então, a área construída mínima por apartamento-padrão segundo o Código de Obras, encontrando-se os valores constantes do quadro abaixo.

QUADRO VII  
ÁREA ÚTIL MÍNIMA DO APARTAMENTO-PADRÃO DE 3 QUARTOS

COMPONENTES	ÁREA ÚTIL MÍNIMA ( m2 )
Sala	12,00
Quartos - 1º	12,00
2º	10,00
3º	10,00
Sanitários - 1º	4,00
2º	2,00
Cozinha	4,00
Área de Serviço	3,00
Quarto de Empregada	5,00
Sanitário de Empregada	1,80
Circulação	4,00
Hall do Elevador (correspondente a 1 aptº)	3,00
Escada (correspondente a 1 aptº)	3,60
Poço do Elevador (correspondente a 1 aptº)	2,25
<b>TOTAL - ÁREA ÚTIL</b>	<b>76,65</b>

FONTE: Código de Urbanismo e Obras (Lei 2.403)

Considerando que as paredes correspondem a 25% da área útil, temos:

$$\text{Área construída total} = 76,65 + 0,25 \cdot 76,65 = 95,81$$

∴ Área construída total  $\approx$  96,0 m<sup>2</sup>/apto.





Adotando o valor de 5,8 hab/dom, verificado na área de estudo pelo Censo de 1970, temos que

$$T_c = \frac{A_c}{q} \quad T_c = \frac{96}{5,8} \quad T_c \cong 17m^2/hab$$

No entanto, este valor está muito abaixo do que se verifica na área.

Procurou-se, então, estimar uma taxa de conforto mínima por outros meios. A oferta de apartamentos, verificada através dos últimos lançamentos, e os valores considerados nos loteamentos com áreas para residências pluri-familiares indicam que em geral a taxa de conforto é superior a 25,0m<sup>2</sup>/hab. Adotamos, então,

$$T_c = 25,0 \text{ m}^2/hab$$

É importante observar que, neste trabalho, considera-se área construída apenas a área dos pavimentos-tipo (área dos apartamentos, hall de elevador, escada e poço do elevador), não estando no cômputo, portanto, as áreas de "play-grounds", garagens, etc. Esse procedimento é coerente com o conceito de área construída utilizado pelo atual Código para efeito de cálculo dos índices urbanísticos (Coeficiente de Utilização e Taxa de Ocupação).

Como o coeficiente de utilização proposto é de 2,5, temos:

$$d_{rl} = \frac{C_{ut}}{T_c} \times 10.000$$



$$d_{rl} = \frac{2,5}{25} \times 10.000$$

$$d_{rl} = 1.000 \text{ hab/ha}$$

$$P = d_{rl} \cdot A_{rl} \quad P = 1000 \cdot A_{rl}$$

Da área residencial bruta subtraiu-se 43% para outros usos: vias (35%), play-ground (5%) e escola (3%), de acordo com o que estabelece o Código. Portanto, a área residencial líquida corresponde a 57% da área residencial bruta. Temos então:

$$\alpha = \frac{A_{rl}}{A_{rb}} \quad \alpha = 0,57$$

$$\therefore d_{rb} \propto d_{rl} \quad d_{rb} = 0,57 \cdot 1000 \Rightarrow$$

$$d_{rb} = 570 \text{ hab/ha}$$

$$P = d_{rb} \cdot A_{rb} \quad P = 570 \cdot A_{rb}$$

c) Resultados

Os resultados obtidos quanto à população máxima a área de estudo poderia absorver (de acordo com as normas existentes e com as alterações propostas neste projeto) encontram-se na Tabela 11.

A população máxima da área de acordo com a sistemática do cálculo adotado pode chegar a 180.742 hab, contra uma população atual de 22.975 hab, podendo absorver, portanto, uma população adicional de 157.767 hab.

## ZONA DA PITUBA

TABELA 11 - QUADRO DE POPULAÇÃO MÁXIMA - (SETOR RESIDENCIAL)

GLEBA	População Existente (1)	População de Projeto (2)	População Alocada (3)	População a ser absorvida (3-1)	Observações
Cidade da Luz	6.509 (**)		25.288	18.673	
Ampliação (Odilon)	2.309		5.814	22.287	
Ampliação (Cassé)			14.136		
Desmembramento (Chega-Rogo)			2.337		
Jardim Pituba (inclusive J. Cesar)	9.293 (**)	9.622	9.622	339	231 lotes uni + 1428 aptos.
Parque N.Sra. da Luz	2.139		8.208	6.070	
Caminho das Árvores		3.022	3.022	3.022	521 lotes uni
Aquarius			12.124	12.124	
São Vicente			4.720	4.720	
Santo Antonio			4.788	4.788	
Itaigara			23.472	23.472	520 lotes uni + 29,38 ha de pluri
Joventino Silva			35.397	35.397	
Iguatemi			8.835	8.835	
Paes Mendonça			10.716	10.716	
Habib			1.642	1.642	
Concic/Econômico			2.434	2.434	
Contendas II					
Luiz Pereira (remanescente)			855	855	
COAFAZ/Agrônomo	(**)	1.740	1.740	1.740	60 casas + 740 aptos.
ACM			708		40 casas + 72 aptos. + 5 lotes
Paulo VI		383			66 casas
J. América		1.114	1.114		192 aptos
N. Sra. da Luz	2.586	2.233	2.233	3.006	385 casas
Dow Química		116	116		20 casas
VI Região Militar		290	290		50 casas
Juraci Junior		406	406		70 casas
CEJS (remanescente da quadra)			342		
<b>T O T A L</b>	<b>22.975 (***)</b>		<b>180.742</b>	<b>157.757</b>	

FONTE: OCEPLAN - GT - FLANDRUB, junho de 1976

OBSERVAÇÕES: (\*) Além da população dos setores 620, 621, 622 e 623, foi incluída uma parte da população do 651 no loteamento Cidade da Luz. O restante da população do setor 651 corresponde à população do Jardim Pituba.

(\*\*) O conjunto COAFAZ/Agrônomo está em construção.

(\*\*\*) Foram excluídos os 208 habitantes do setor 655 e parte da população do setor 620.





### Capacidade da Área e Densidade Média

Segundo o Estudo sobre a Indústria de Construção Civil na Região Metropolitana de Salvador (Quadro VIII), a demanda habitacional efetiva para toda a RMS, no período de 1976/1980, é estimada em 75.404 habitações, das quais 28.277 na categoria de "duráveis licenciadas". A área de estudo poderia ainda absorver, como vimos (Tabela 11), uma população de, no máximo, 157.767 hab., o que corresponde a 27.201 novas habitações (assumindo 1 domicílio/habitação e 5,8 habitantes/domicílio). Desse modo, a área de estudo poderia ainda absorver, na hipótese de ocupação máxima, quase toda demanda efetiva na RMS, até 1980, por habitações "duráveis licenciadas", demanda essa que corresponde a faixa de renda mais alta (a mesma que vem sendo atendida atualmente pela oferta de habitações no local).

#### QUADRO VIII

##### DEMANDA HABITACIONAL SEGUNDO O TIPO DE HABITAÇÃO - RMS-1976/80

Discriminação	1976/1980	Anual
1. Habitações rústicas	18.850	3.770
2. Habitações duráveis	<u>56.554</u>	<u>11.310</u>
2.1 licenciadas	28.277	5.655
2.2 não licenciadas	28.277	5.655

FONTE: Estudo sobre a Indústria de Construção Civil na Região Metropolitana de Salvador, vol. 1, Quadro II-3.22. SEPLANTEC/CONDER, Salvador/975.



Com relação à densidade, teríamos para a área como um todo:

$$d_{tb} = \frac{P}{A_t} \Rightarrow d_{tb} = \frac{180.742}{668,2} \Rightarrow d_{tb} = 270 \text{ hab/ba}$$

(densidade bruta total  
máxima)

$$d_{rb} = \frac{P}{A_{rb}} \Rightarrow d_{rb} = \frac{180.742}{481,1} \Rightarrow d_{rb} = 375 \text{ hab/ha}$$

(densidade residencial  
bruta máxima)

A rigor, a avaliação destas densidades deveria ser feita através de uma análise dos custos econômicos, sociais e ambientais, a nível local e a nível de estrutura urbana, o que ainda não é possível no atual estágio dos trabalhos do PLANDURB. No entanto, os estudos até agora realizados em termos de estrutura urbana, permitem concluir que a zona considerada constitui parte da faixa de expansão imediata da área urbana, o que assegura a oportunidade de ocupação. Quanto à intensidade de uso, procuramos nos balizar pela bibliografia existente, principalmente estudos que foram realizados com critérios básicos idênticos aos que nortearam a elaboração do PLANDURB.

Os padrões recomendáveis parecem estar em torno de 400 hab/ha. Hardoy recomenda, num simpósio da ONU sobre Política Urbana, 450 hab/ha (5) e Urdaneta constatou que

---

(5) Jorge E. Hardoy, "Urban Land Policies and Control Measures in Latin America", para o Seminário Interregional de Políticas de Controle do Uso do Solo Urbano, patrocinado pelas Nações Unidas, Madrid, nov, 1971, p. 8. Citado por Ricardo Pontual, op.cit.



nas cidades do interior da Venezuela, "todos os custos (...), ao aumentar a densidade populacional de 140 para 400 habitantes por hectare diminuíram uns 72%" (6). Cândido Malta Campos, num trabalho sobre a Estrutura Urbana de São Paulo, considera que a densidade ideal está entre 400 e 500 hab/ha (7). Ricardo Pontual, ao comparar os custos de urbanização correspondentes às densidades de 37,07 hab/ha (média das densidades de Salvador, Belém, Curitiba e Porto Alegre), e de 357 hab/ha (hipótese máxima de ocupação prevista no plano de urbanização de Jacarepaguã, Rio de Janeiro), obteve para a segunda um custo 90% menor (8).

Um estudo realizado nos Estados Unidos, comparando o desenvolvimento residencial do tipo "sprawl" (espalhado) e o desenvolvimento planejado com densidades mais altas, conclui que "para um número fixado de habitações, "sprawl" é a forma mais cara de desenvolvimento residencial, em termos de custos econômicos, custos ambientais, consumo de recursos naturais e diversos tipos de cus

- 
- (6) - Alberto Urdaneta, "Custos do Desenvolvimento Urbano", Revista Planejamento, n. 3, v. 2, mai/jun., p. 302.
- (7) - Cândido Malta Campos Filho, "O Corredor Metropolitano como Estrutura Urbana aberta para a Grande São Paulo", tese de Doutorado, USP, p.122 - Citado por Ricardo Pontual, op. cit.
- (8) - Ricardo Pontual, "Uso do Solo Urbano: Elementos Determinantes da Oferta e seu Controle", doc. de leitura do IV Curso de Planejamento Urbano e Local, Brasília, SERFHAU/OEA/COPPE-UFRJ, junho de 1973.





tos pessoais" (9).

No caso do presente projeto, quer se considere a densidade residencial bruta, quer a densidade bruta de toda a zona, os valores propostos estão abaixo do recomendado. Se considerarmos, contudo, a densidade residencial bruta atual da zona, está-se recomendando mais do que a sua duplicação.

Com a densidade, neste caso, não foi o ponto de partida para o estabelecimento da proposta, cumpria apenas verificar da validade ou não da densidade resultante.

A inexistência de estudos específicos sobre a densidade média que deva ser adotada para a Cidade, leva-nos a considerar aceitável a densidade proposta, na medida em que supera um modelo de crescimento que mais se aproxima do tipo "sprawl" para dar início a um processo de correção, que tende a reverter esta tendência segundo diretrizes mais compatíveis com os novos critérios de planejamento. Além disso, mantém uma razoável margem de segurança, indispensável na ausência de um conhecimento mais profundo da realidade.

---

(9) Real Estate Research Corporation, The Costs of Sprawl: Environmental and Economic Costs of Alternative Residential Development Patterns at the Urban Fringe, Washington, CEQ/HUD/EPA, 1974.



#### 5.4 Normas de Edificação

Se bem devam prevalecer para a zona, de um modo geral, as normas de edificação constantes do Código de Urbanismo e Obras do Município, entendeu-se que dois aspectos em particular deveriam ser adaptados às condições específicas propostas.

Um deles é o relativo à obrigatoriedade de garagens e estacionamentos, face ao que o atual Código revela-se extremamente defasado diante da realidade, seja face à relação entre o número global de veículos e o de domicílios, seja tendo em vista as facilidades financeiras existentes para a aquisição de veículos por parte da população a partir de uma certa faixa de renda. Desta forma, entendeu-se que aqui deve se proceder a uma atualização. Com tal objetivo, propõe-se que para a zona sejam observadas as seguintes normas:

- edificações residenciais:

1 (uma) vaga por cada unidade de até 150m<sup>2</sup> de área construída;

2 (duas) vagas por unidade de área construída superior a 150m<sup>2</sup>;

- edificações comerciais:

1 (uma) vaga para condômino, por cada 50m<sup>2</sup> de área construída e o dobro do número de vagas de condôminos, destinadas a uso público;

30% (trinta por cento) da área do terreno, nos núcleos de abastecimento e serviços à população.

Para as edificações residenciais, deve ser vedado o uso da área de recuo obrigatório como vaga de estacionamento.

O outro aspecto é relativo a recuos, em relação a que se ofere-



cem algumas situações específicas, como é o caso da abertura de área para localização de atividades terciárias.

Neste particular propõe-se, para os dois setores terciários, um afastamento lateral de 5m (cinco metros) de cada lado, para cada edificação, ou 10m (dez metros) entre edifícios, quando não se trate de área loteada. Quanto a recuo frontal, deve ser observado nos dois setores terciários, de 10m em relação à testada do lote.

#### 5.5 Sistema Viário

Considerada bem servida em relação ao sistema viário urbano, a zona mereceu atenções apenas quanto ao seu sistema viário interno, estabelecendo-se a seguinte diretriz básica para implantação e hierarquização das vias de tráfego, tendo-se em vista sobretudo os novos loteamentos a serem estabelecidos nos vazios existentes e remanejamentos, que por ventura se verifiquem em loteamentos aprovados mas não ocupados:

- vias de acesso local, com função de alimentar as vias coletoras e, eventualmente, a via conectora, estabelecendo ainda a circulação do contorno das quadras, formando conseqüentemente o tecido de malha menor da rede de circulação viária;
- vias coletoras, com função de coletar o tráfego oriundo das vias de acesso local, dirigindo-o para as vias de maior hierarquia do sistema viário, e vice-versa. Estas vias localizar-se-ão nas áreas planas dos pequenos vales (Planta nº 6).
- via conectora, que deverá efetuar a articulação do sistema viário interno com as vias estruturais, do sistema viário principal da cidade. A via co





# PROJETO PITUBA

--- VIAS COLETORAS  
 — VIAS CONECTORAS

COEPLAN — PLANDURB - PMS

JUNHO / 75

ESCALA 1:10.000  
 0 500m 5cm

PREFEITURA DA CIDADE DO SALVADOR

SISTEMA VIÁRIO

06





nectora da zona da Pituba tem seu percurso assim de-  
finido: da Avenida Magalhães Neto segue pela linha de  
vale situada entre o Loteamento Aquarius e o Loteamen-  
to Ampliação Cidade da Luz (parte pertencente a Odilon  
Franco), superpõe-se ao percurso da atual Avenida Pau-  
lo VI, ao longo do trecho compreendido entre o Conjun-  
to Residencial Boulevard Paulo VI e o Conjunto Residen-  
cial Nossa Senhora da Luz, daí penetrando pelo Loteamento  
Itaigara, conforme traçado já previsto no projeto do Lo-  
teamento, até encontrar a Avenida Antonio Carlos Maga-  
lhães, no trecho Brotas-Pituba.

#### 5.6 Espaços Abertos

Em que pese a zona ser, relativamente, a mais bem dota-  
da da cidade, em uso do solo para fins recreacionais ,  
ainda assim não se pode negligenciar a dotação de espa-  
ços abertos necessários à população, o que se constitui  
em importante ítem quando se trata de resguardar a di-  
mensão humana da cidade e reduzir custos de urbaniza-  
ção, mediante densidades demográficas mais elevadas.

Assim, e não obstante a presença da praia, do Parque  
da Cidade, do Jardim dos Namorados, do Park-Way do Ca-  
morujipe, de um grande número de escolas maternas e  
ainda o nível de renda prevalecente na zona, urge quan-  
tificar a disponibilidade real ou potencial de espaços  
abertos - áreas verdes, praças, jardins, outros lo-  
cais públicos de recreação - e propor as medidas des-  
tinadas a assegurar uma oferta compatível com a deman-  
da.



### Patrimônio Vegetal da Zona

Constituem o patrimônio vegetal da zona:

1. O Parque Juventino Silva (Parque da Cidade), já do domínio e uso público, que deverá assumir a função de parque distrital;
2. as áreas arborizadas, que têm a sua proteção assegurada pelo Decreto nº 4.756, de 13 de março de 1975, cujo processo de ocupação está condicionado à preservação de seus maiores valores paisagísticos: vegetação e morfologia. Estas áreas, na zona, são em número de seis:
  - 40 AA - Conjunto Arborizado Brotas-Pituba
  - 41 AA - Encosta da Rua Teixeira Barros à margem direita da Av. Antonio Carlos Magalhães
  - 43 AA - Coqueiral do Colégio Militar (conformado por três núcleos)
  - 44 AA - Coqueiral do Parque Jôquei Club
  - 110 AA - Conjunto arborizado do Vale do Rio Mocambo
  - 113 AA - Coqueiral na encosta dos loteamentos S. Vicente e Santo Antonio
3. As áreas que compreendem os vales, as linhas naturais de drenagem, nas áreas ainda não comprometidas com loteamentos, que deverão integrar o sistema de espaços abertos compreendendo as parcelas destinadas a áreas verdes e play-ground, conforme dispositivos da legislação de loteamento. (Código de Urbanismo).

Todas as áreas verdes de domínio público existentes ou previstas na zona, deverão ser absorvidas para atividades de lazer, sempre que as suas características fisi





cas o permitam. Desta forma, nem toda área verde - que se impõe preservar pelo seu valor intrínseco - pode ser contabilizada para atender à demanda de lazer, uma vez que não necessariamente apresentam condições de uso para tal fim.

#### A Demanda de Lazer

Para quantificação das áreas de lazer necessárias à zona utilizou-se os seguintes índices, correlacionados com a composição etária da população de Salvador (10)

QUADRO IX  
MODELO DE ALOCAÇÃO DOS ESPAÇOS ABERTOS

Faixa Etária	Categoria de Parque	Raio de Distância	% de frequência	M <sup>2</sup> /Usuário
Até 9 anos	Parq.de <u>Vi</u> zinhança	500m	1/3	15m <sup>2</sup>
De 9 a 14 anos	Parq.de Bairro	1.000m	1/5	60m <sup>2</sup>
Toda a população	Parq.Distrital	5.000m	1/10	30m <sup>2</sup>

FONTE: OCEPLAN - GT PLANDURB, junho de 1976.

(10) Os índices aqui utilizados são os mesmos que estão sendo aplicados no estudo de Áreas Verdes e Espaços Abertos do PLANDURB, o qual conta com a consultoria da Arquiteta-Paisagista Rosa Grena Kliass.



Constata-se que a área destinada para play-ground, nos loteamentos, de conformidade com o Código de Urbanismo em vigor, são suficientes apenas para atender às necessidades recreacionais da faixa etária até 14 anos apenas onde a densidade demográfica não ultrapasse de 170 hab/ha, o que corresponderia a um coeficiente de utilização igual ou menor que 1,18.

Portanto, para atender à demanda resultante dos novos parâmetros propostos para a zona deve-se buscar soluções diferenciadas, conforme sejam os vazios loteados ou não.

Os vazios ainda não loteados precisam reservar 17% do total do terreno (em áreas com declividade inferior a 20%) para uso recreacional - parques, jardins, praças, áreas verdes, etc. A localização destas áreas deverá atender ao objetivo de criar interligação entre os diversos espaços abertos da zona.

Quanto às áreas já loteadas, apresentam um deficit de cerca de 100.000m<sup>2</sup> para parques de vizinhança (população até 9 anos) e 130.000m<sup>2</sup> para parques de bairro (população de 9 a 14 anos).

A parcela necessária ao atendimento da demanda para parque distrital é absorvida, conjuntamente, pelo Parque da Cidade e Jardim dos Namorados, podendo ser ainda incrementada com o aproveitamento do park-way do Camarujipe.

#### Recomendações para Redução do Deficit

Tratando-se de uma área já parcialmente ocupada e com comprometimentos assumidos, ainda assim é possível ado



tar algumas medidas e providências tendentes a reduzir o deficit apresentado.

- Nos Loteamentos Cidade da Luz e Parque Nossa Senhora da Luz: utilizar trechos de ruas sem tráfego nem garagens para instalação de pequenos parques de vizinhança, de conformidade com projeto já existente. Adicionalmente tais parques serviriam para orientar o esquema de circulação.
- No Loteamento Aquarius: permutar a área destinada a escola pela área de play-ground, devido à má situação e localização desta.
- Nos Loteamentos Ampliação Cidade da Luz (Casé e Odilon): isolar do tráfego a rua limítrofe destes dois loteamentos e atribuir-lhe uso recreacional; cobrir o canal de drenagem, conquistando a área correspondente para recreação.
- No Loteamento Caminho das Árvores: usar também a área de escola para fim recreacional, inclusive para atender à demanda dos loteamentos S. Vicente, Santo Antonio e Aquarius, vizinhos e destinados a mais altas densidades.

Observe-se que o deficit existente não seria tão acentuado se as áreas de play-ground não fossem diluídas. Caso típico é a solução adotada no Caminho das Árvores, onde os 5% destinados a play-ground foram absorvidos por uma faixa contínua de 1m de largura, entre a calçada e a testada dos lotes!...

As providências anteriormente indicadas, que podem ser





otimizadas no caso de remanejamento dos loteamentos existentes mas não ocupados, deixam ainda deficit em relação a parques de vizinhança, o qual será em parte corrigido também pelos parâmetros de ocupação propostos, que internalizarão para o lote a área de parque de vizinhança, embora isto seja de difícil quantificação e conte com coerção legal.

Quanto a parques de bairro, a aquisição da área de 132.000m<sup>2</sup>, pertencente à Empresa de Correios e Telégrafos, poderia possibilitar a completa superação do deficit, embora não atenda rigorosamente ao critério de raio de distância máxima da residência dos demandantes.





# PROJETO PITUBA

OCEPLAN — PLANDURB - P.M.S.

JUNHO/76

ESCALA 1:10.000  
 0 500m 5cm

- EXISTENTE
- PROPOSTO
- PARQUE JOVENTINO SILVA
- AREA ARBORIZADA

PREFEITURA DA CIDADE DO SALVADOR

USO DO SOLO

ESPAÇOS DE LAZER





## 6. ARTICULAÇÃO DO PROJETO COM O PLANO

### 6.1 Medidas Cautelares quanto à Futura Estrutura Urbana

O crescimento físico das cidades, quando ocorre de forma espontânea, tem sido marcada, contemporaneamente, por várias tendências negativas.

Uma delas, a bem da eficiência, tira máximo partido das aglomerações, gerando uma série de economias que são absorvidas pela sociedade - Poder Público, iniciativa privada e cidadãos. Num segundo momento, contudo, algumas destas vantagens desaparecem, dando lugar ao surgimento de deseconomias, as quais são absorvidas sobretudo pelo cidadão comum, enquanto os demais agentes - iniciativa privada e eventualmente o próprio Poder Público - seguem interessados no reforçada concentração.





Outra se verifica quando agentes atingidos pelas deseconomias resultantes de excessiva ou má orientada concentração, iniciam o processo de descentralização. A forma como esta descentralização é conduzida - pelo Poder Público ou principalmente pela iniciativa privada - nem sempre corresponde ao interesse maior da sociedade. Os critérios são os mais variados possíveis, muitos deles conjunturais ou atendendo a interesses específicos e imediatos. Seria, por exemplo, o caso da oferta de terrenos ditando a localização de equipamentos públicos.

A estrutura urbana resultante deste processo de crescimento sem planejamento é uma estrutura pulverizada e, no conjunto, irracional. Para sustentar uma estrutura desta natureza é necessário o dispêndio de grandes somas por parte do Poder Público e, conseqüentemente, por parte da sociedade.

No entanto a distribuição dos custos resultantes não se dá proporcionalmente, de acordo com a capacidade de participação de cada um. A parcela da população de mais baixa renda geralmente não recebe benefícios destes investimentos, não obstante sua participação nos custos.

Exemplificando, podemos tomar a localização residencial. Em Salvador é nítida a presença dos vazios deixados por todo o tecido urbano, em favor da abertura de novas áreas para assentamentos residenciais, tanto de alto nível quanto populares. A diferença básica é que os primeiros são normalmente servidos por infra-estruturas e serviços,



de que carecem os segundos.

Tal processo de expansão é, com toda segurança, i lógico e insustentável. A simples ausência de continuidade no assentamento urbano faz com que o Poder Público tenha que realizar investimentos que ficam altamente sub-utilizados, o que não ocorre no caso de uma ocupação contínua.

O Plano, no nosso caso, está empenhado em corrigir distorções desta natureza na estrutura urbana de Salvador, para obter uma melhor e mais equânime utilização dos escassos recursos de que a Prefeitura dispõe.

O ocupação do espaço urbano feito de forma pulverizada, descontínua e desarticulada de todo o conjunto não poderia ser portanto incentivada, mas, ao contrário, desestimulada e desassistida, de conformidade com os objetivos e critérios já mencionados. Assumirá assim o PLANDURB, em relação a Salvador, a par com a definição da estrutura urbana, uma série de medidas orientadoras para alocação de equipamentos públicos e privados, assim como de localização residencial.

Tais preocupações com o crescimento da Cidade estão bem explícitas no caso do presente projeto. A proposta para a área está diretamente vinculada aos objetivos e critérios do Plano. A escolha da área responde diretamente ao objetivo de exaurir as possibilidades de ocupação, antes da abertura de novas frentes; a tendência espontânea assumida pela zona da Pituba e o ritmo de desenvolvimento que se prenuncia faz para ela convergir atenções especiais, para evitar que se repitam ai os mesmos



Não implica, do ponto de vista do Plano, em abertura de novos assentamentos, seja para residência ou para atividades econômicas, mas consolidação de assentamentos já estabelecidos; não representa nova frente, na medida em que consolida e aprofunda o processo de ocupação de uma área já definitivamente comprometida com a expansão urbana, desestimulando o surgimento de novos vazios, causadores, em última instância, da elevação dos custos de urbanização, do aumento das distâncias percorridas nos deslocamentos casa-trabalho, e elemento gerador de uma estrutura urbana caótica.

Foram propostos sub-centros para localização das atividades comerciais e de escritório, do mesmo modo que definidas as áreas para localização residencial, com as respectivas capacidades. Não que as atividades envolvidas sejam incompatíveis entre si, mas porque, ainda assim, exigem uma ordenação sistemática na utilização do solo, para racionalizar as viagens com destino às atividades econômicas, bem como evitar deterioração da zona e efeitos indesejáveis sobre a área residencial.

O principal destes efeitos é a intensidade de tráfego. Ponto de convergência intensiva de fluxos, as atividades terciárias exigem definição explícita de sua localização. A existência, na zona, de equipamentos com características de grande geradores de tráfego, tais como a rodoviária, o DETRAN, o shopping-center, concentradas em uma área específica torna este local merecedor de cuidados especiais. A orientação no sentido da concentração aí de atividades afins tem como contra-parti-





da a necessidade de estudo do remanejamento da circulação, não só para esta área específica, como também para toda a zona circunvizinha.

Algumas outras variáveis, ainda não presentes na atualidade, merecem referência, dada a estreita relação entre elas, a estrutura urbana, o sistema de transporte e, particularmente, o esquema de circulação na área. Destaque-se, entre estes, o anel ferroviário, o acesso Norte, o Centro de Convenções e os estudos, embrionários ainda, da implantação de um sistema de transporte de massa pa ra Salvador, em horizonte próximo.

Assim, da mesma forma que a elaboração de um projecto para a zona atua positivamente no sentido do Plano, não se tem ainda condições de dimensionar, quantificar e qualificar o sub-centro que aí se insinua.

Por esta razão, e pelas implicações para com o sistema de transporte e a estrutura urbana, resolveu-se preservar a faixa formada por um raio paralelo, a 600m de distância da atual Avenida Prof. Magalhães Neto, a partir da Av. Antonio Carlos Magalhães até o lugar onde se unem as suas duas pistas (Planta nº 4).

Com efeito, todos os elementos citados, os existentes, os propostos, os em estudo, têm direta influência sobre a estrutura urbana da Cidade, ficando evidenciada a necessidade de um enfoque integrado quando do tratamento destas questões.



## 6.2 Providências e medidas necessárias para o êxito do Projeto

A simples legislação do uso e fixação de parâmetros em relação a uma cidade ou a frações dela é sabidamente insuficiente para assegurar o êxito de um projeto ou plano urbanístico, embora a lei de zoneamento ou Código de Urbanismo seja, sem dúvida, o mais concreto dos instrumentos de que ainda hoje dispõem as municipalidades para exercer controle sobre o uso e ocupação do solo, orientar a expansão urbana e regular o crescimento das cidades.

Este instrumento precisa ser fortalecido, com a criação de outros que lhe assegurem a eficácia desejada.

Também é preciso, no entanto, que a municipalidade comece a utilizar, de forma integrada e coerente, outros instrumentos de que dispõe, como o Código Tributário e o de Posturas, os quais oferecem alguma possibilidade de se desempenharem como coadjuvantes da lei de zoneamento, o que não tem ocorrido, particularmente no caso de Salvador.

Neste sentido, cumpre destacar providências e medidas que, agregadas às definições de natureza urbanística, e com caráter ora corretivo, ora indutor, poderão contribuir para o êxito do projeto, atuando por conseguinte, em favor do Plano como um todo. Indicam-se entre outras:

### - Imposto Territorial Progressivo

Embora a propriedade do solo não seja monopólicamente na zona, boa parte da gleba pode ainda per-



manecer fora do mercado, mesmo em áreas loteadas, por simples decisão dos seus proprietários. Desta forma, o que é disponibilidade de terra, pode não se tornar oferta e, por conseguinte, reduzir as possibilidades do êxito do projeto.

Neste sentido, sugere-se que, além da definição dos novos parâmetros urbanísticos, a legislação tributária do município seja modificada para incluir, em relação a esta zona, tributação progressiva sobre os terrenos sem uso, de modo a induzir os seus proprietários a colocá-los no mercado.

- Desapropriação para fins de loteamento

Suplementar à providência anterior, pode o poder público declarar de utilidade para fins de desapropriação os terrenos que ainda assim sejam mantidos fora do mercado, a fim de possibilitar sua utilização.

É preciso ter presente que a existência de terrenos ociosos em áreas como a da Pituba, dotada de toda a infra-estrutura, constitui um custo dos mais injustos socialmente para a comunidade.

- Fiscalização da implantação dos loteamentos

Muitas áreas, embora loteadas, não são dotadas pelos proprietários das condições necessárias à sua ocupação, apesar dos termos de acordo e compromisso firmados com a Prefeitura; outros o fazem com mudanças do projeto e outros até alienam áreas livres e destinadas a escolas, com grande prejuízo para a futura população residente.





Neste sentido, é preciso que o órgão público específico seja acionado para fiscalizar efetivamente os prazos de implantação e a observância dos projetos de loteamentos, adotando-se as providências cabíveis, quando necessárias.

Neste particular é preciso, entre outras medidas:

- a) caucionar lotes em quantidade e localização adequadas para que a Prefeitura possa promover a efetiva implantação do loteamento, quando não o faça o loteante;
- b) estabelecer, sempre, prazos e condições de implantação compatíveis com a destinação de uso, o nível de renda da população a que se destina e a prioridade de ocupação das glebas;
- c) evitar a diluição das áreas de play-ground e incluir espaços abertos (praças, jardins etc) na definição dos logradouros públicos, cuja ausência é uma das causas de deterioração ambiental, pouca sociabilização entre os moradores e más condições psicológicas da população.

- Vedar edificações de uso misto

Tendo em vista as definições constantes do projeto, deixa de ter cabimento, nesta zona homogênea, a liberação de edifícios mistos, uma vez que devem prevalecer as atividades de abastecimento e serviços nucleados sobre as dispersas.



Como edificação mista não se entende, evidentemente, os "centros comerciais" de conjuntos habitacionais, que são equivalentes aos núcleos de abastecimento.

- Núcleos de abastecimento e serviços locais em novos loteamentos.

Todo novo loteamento deve reservar terreno(s) para a criação de núcleo(s) de abastecimento e serviços à população local, de forma compatível com a densidade máxima prevista.

Tais núcleos - que devem ser obrigatórios também quando haja remanejamento de projeto de loteamento já aprovado - destinam-se à vizinhança e, portanto, sua micro-localização deve ser analisada sobre este aspecto, não se justificando à margem de vias do sistema viário principal da Cidade.

- Conter as transformações de uso

A mudança de uso dos imóveis, fora do contexto de planejamento é algo prejudicial ao desenvolvimento da Cidade, à conformação de sua estrutura urbana e, particularmente, causa transtornos ao esquema de circulação.

Entre nós o que se observa, com tendência acentuada nos últimos anos, é a transformação de uso através da licença de localização e funcionamento, independentemente da destinação inicial do imóvel, o que precisa ser evitado.

- Limitar os comprometimentos desnecessários com novas localizações de uso terciário

Se a mudança de uso, por meio da licença de lo



calização e funcionamento é condenável por romper, aleatoriamente, com as normas de zoneamento vigentes, mais grave se afigura quando, como recentemente tem ocorrido, tais mudanças encontram respaldo no próprio setor de controle urbanístico, que liberando construção nova ou reforma de edificação existente, cria compromettimentos com caráter de definitivo.

É certo que esta liberalidade tem resultado da inexistência de planejamento. Há contudo um consenso generalizado em torno de que nas áreas residenciais, as atividades compatíveis são basicamente aquelas de interesse da vizinhança, não se justificando o licenciamento de escritórios empresariais e similares.

Por outro lado, se é certo que a zona central apresenta dificuldades de circulação, os setores comerciais e de transição estabelecidos pelo Código de Urbanismo alocam uma quantidade de solo bastante volumosa para tais atividades.

Urge assim restringir às áreas permitidas - agora também na zona da Pituba - os licenciamentos para atividades terciárias.

- Indicação do uso nos "Habite-se"

À medida em que sejam objeto de planejamento e regulamentação, sejam as zonas, sejam as atividades, é fundamental que o "habite-se" de cada edificação indique expressa e especificamente o uso a que se destina o imóvel, em função de sua localização e características.





Esta indicação é imprescindível sobretudo quando a destinação é terciária, para evitar que venhamos a ter, por exemplo, comércio diversificado junto à habitação, enquanto o abastecimento é deslocado para distâncias relativamente grandes, devido a um uso inadequado dos núcleos de loteamentos.

- Liberação das Garagens

Não raro muitas das atividades liberadas através de alvarã de localização ocupam espaços destinados nas edificações à guarda de veículos - que inclusive não tem habite-se - fazendo com que o estacionamento se desloque para as vias públicas, além de transformar em mistas, edificações exclusivamente residenciais.

Tais garagens, evidentemente devem ser devolvidas para sua destinação específica.

- Relocalização de atividades

Verifica-se - como foi constatado na zona da Pituba - a existência de usos não conformes com os interesses frequentes e imediatos da vizinhança. Nestes casos, entende-se que a relocalização deve ser obrigatória, dentro de um prazo razoável, no qual se viabilize a oferta de localização adequada, tanto para as atividades cuja presença é dispensável - quando não incompatível - em meio a residências - quanto para aquelas - de quaisquer natureza - que estão funcionando atualmente em garagens.

À vista de providências paralelas que estão sen



do tomadas, algo em torno de um ano e meio parece ser um prazo razoável. Obviamente medida desta natureza deve limitar o seu caráter de obrigatoriedade àqueles casos em que as instalações sejam provisórias (imóveis alugados, por exemplo) e não tenham o aval da Prefeitura, mediante a concessão da licença para instalação definitiva (construção nova).

- Execução de Obras Públicas

Finalmente, o êxito do projeto parece depender também de execução de obras públicas, simultaneamente com o desenvolver do processo de ocupação, particularmente aquelas ligadas a sistema viário e espaços abertos, além de infra-estruturas e equipamentos em geral.

Neste particular, e considerando a faixa de renda predominante, é recomendável a utilização da contribuição de melhoria (Programa de Ajuda Mútua e similares), para evitar, de parte da Prefeitura, um grande volume de investimentos em área de per si privilegiada.

Saliente-se contudo, também, que tendo em vista a amplitude do projeto em tela - capacidade para absorver a demanda de habitação durável licenciada por praticamente quatro anos - a Prefeitura pode fazer desta uma área seletiva para realização de investimentos, dentre aquelas de média-alta e alta renda existentes na Cidade, mesmo a fundo perdido, haja vista a redução de custos comparados com o de um crescimento urbano do tipo disperso. Isto no caso de concentrar ex-



clusivamente a<sup>í</sup> os investimentos em áreas de ren  
da média e alta, e obter resposta positiva por  
parte da iniciativa privada.





7. INSTITUCIONALIZAÇÃO DO PROJETO

Aprovado que seja o presente projeto, a sua institucionalização se dará por decreto, com base na autorização legislativa constante do Parágrafo Único do Art.4º da lei nº 2.744, de 20 de outubro de 1975.

"A medida em que forem sendo definidas pelo Órgão Central de Planejamento - OCEPLAN, as diretrizes básicas das zonas homogêneas, o Prefeito poderá fixar, por Decreto, os parâmetros urbanísticos a serem adotados no licenciamento das construções nas respectivas zonas".

O texto legal autoriza assim, ao Poder Executivo, próceder com base em estudos técnicos realizados pelo OCEPLAN, à modificação do parâmetros urbanísticos - como tal entendida a fixação de valores, índices, taxas e coeficientes - em zonas consideradas homogêneas.



## ÍNDICE DE PLANTAS

01.	LOCALIZAÇÃO NA ZONA URBANA	20
02.	ESTRUTURA FUNDIÁRIA	28
03.	USO DO SOLO - Situação Atual	32
04.	USO DO SOLO - Situação Proposta	45
05.	GABARITOS	58
06.	SISTEMA VIÁRIO	75
07.	ESPAÇOS DE LAZER	82



ÍNDICE DE QUADROS

I.	EVOLUÇÃO DO NÚMERO DE DOMICÍLIOS	23
II.	EVOLUÇÃO DA ÁREA LOTEADA	29
III.	USO DO SOLO - Situação Atual por Tipos de Usos	34
IV.	USO DO SOLO - Situação Proposta por Tipos de Usos	44
V.	PARTICIPAÇÃO DOS USOS DO SOLO	52
VI.	PARÂMETROS DE OCUPAÇÃO RESIDENCIAL	55
VII.	ÁREA ÚTIL MÍNIMA DO APARTAMENTO-PADRÃO DE TRÊS QUARTOS	65
VIII.	DEMANDA HABITACIONAL SEGUNDO O TIPO DE HABITAÇÃO RMS 1976/80	69
IX.	MODELO DE ALOCAÇÃO DE ESPAÇOS ABERTOS	78





ÍNDICE DE TABELAS

1.	ÁREAS TOTAL OU PARCIALMENTE OCUPADAS	26
2.	ESTRUTURA FUNDIÁRIA DOS VAZIOS	27
3.	INVENTÁRIO DE LOTEAMENTOS	30
4.	USO DO SOLO - Situação Atual por Gleba	33
5.	USO DO SOLO - Discriminação das Atividades Terciárias	37
6.	DISCRIMINAÇÃO DAS ATIVIDADES NO SHOPPING CENTER	40
7.	USO DO SOLO - Situação Proposta por Gleba	43
8.	ATIVIDADES TERCIÁRIAS PERMITIDAS	48
9.	RESTRICÇÕES DE GABARITOS NOS SETORES RESIDENCIAIS	57
10.	DADOS DE POPULAÇÃO - 1975	61
11.	QUADRO DE POPULAÇÃO PRÓXIMA (Setor Residencial	68



PREFEITURA DA CIDADE DO SALVADOR  
ORGÃO CENTRAL DE PLANEJAMENTO - OCEPLAN

A N E X O

Decreto nº 5.065, de 30.11.76



O Decreto nº 5.065, de 30 de novembro de 1976, que se segue, reflete não a penas as recomendações do estudo téc nico, mas também as sugestões ap<sup>re</sup>sen tadas no Conselho de Desenvolvimento Urbano por representantes dos diversos setores da Comunidade.





ESTADO DA BAHIA

PREFEITURA MUNICIPAL DO SALVADOR  
GABINETE DO PREFEITO

RECEBUE  
2 12 96  
Nº 10517  
Aluysio

Decreto N.º 5.065 de 12 de novembro de 1975

INSTITUI A ZONA HOMOGÊNEA DA PITUBA E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

O PREFEITO MUNICIPAL DA CIDADE DO SALVADOR, no uso de suas atribuições legais e com fundamento no Parágrafo Único do Artigo 4º da Lei nº 2.744, de 20 de outubro de 1975, e:

CONSIDERANDO que a elaboração da 1ª etapa do Plano de Desenvolvimento Urbano de Salvador encontra-se em estágio relativamente avançado, possibilitando que algumas definições sejam já institucionalizadas;

CONSIDERANDO que o modelo da expansão urbana resultante do Plano não deve ser prejudicado pelo aprofundamento de tendências espontâneas nem sempre compatíveis com objetivos e critérios gerais de desenvolvimento para a Cidade;

CONSIDERANDO, por outro lado, que a Cidade não pode ter suscitadas suas atividades, interrompido o seu crescimento, nem bloqueado o seu dinamismo enquanto se elabora o Plano;

CONSIDERANDO que a população precisa ter certeza de que dispõe, em sua zona residencial, de infra-estrutura, equipamentos e serviços, para o que faz-se necessária a definição de áreas prioritárias para fins de urbanização;

CONSIDERANDO a urgente necessidade de se estabelecer orientação normativa, a fim de possibilitar o desenvolvimento das atividades da iniciativa privada sem contradição com as diretrizes estruturais a serem estabelecidas pelo Plano;



ESTADO DA BAHIA  
PREFEITURA MUNICIPAL DO SALVADOR  
GABINETE DO PREFEITO

FU...  
DE 2  
N.º 10514  
12  
25  
76  
Ally

Decreto N.º 5.065 de novembro de 1976

CONSIDERANDO a conveniência pública de se alcançar menores custos de urbanização no processo de expansão urbana;

CONSIDERANDO a necessidade de se estabelecer prioridades a padrões de ocupação que resultem na melhor utilização da infraestrutura existente;

CONSIDERANDO a necessidade de abertura de novas áreas para localização de atividades terciárias, para atender à demanda reprimida que vinha sendo satisfeita, aleatoriamente, em diversas partes da Cidade;

CONSIDERANDO a conveniência de se adotar a divisão institucional da Cidade em espaços programa ou sub-unidades, para fins de gestão, planejamento e aplicação de recursos;

CONSIDERANDO que a área escolhida - Zona da Pituba - apresenta:

- a) grande quantidade de terra disponível, constituindo-se na verdade em um extenso vazio urbano;
- b) estrutura fundiária com características adequadas ao desenvolvimento de grandes projetos de urbanização e incorporação imobiliária;
- c) sistema viário básico que dispensa a construção de vias de articulação;
- d) baixa densidade demográfica;
- e) equipamentos pontuais de educação, saúde e recreação, em condições e quantidade satisfatórias, comparados aos padrões gerais da Cidade;



ESTADO DA BAHIA

PREFEITURA MUNICIPAL DO SALVADOR  
GABINETE DO PREFEITO

DEC  
N.º 50517  
96  
Eduardo

Decreto N.º 5.065 de novembro de 1976

f) atributos que atraem às camadas da população de mais elevado padrão de demanda, atendidas pelo mercado formal de habitação;

CONSIDERANDO, finalmente que a área escolhida se caracteriza como ponto terminal, no Vetor da Orla, da ocupação contínua de rivada do assentamento inicial da Cidade,

DECRETA:

CAPÍTULO I  
DOS OBJETIVOS

Artigo 1º - Este Decreto, em consonância com a Lei número 2.744 de 20 de outubro de 1975, e de conformidade com os critérios do Plano de Desenvolvimento Urbano de Salvador, tem como objetivos:

- I - definir uma área da Cidade capaz de absorver, por prazo significativo, a demanda habitacional atendida pelo setor formal da construção civil, e de estabelecer novas áreas para a localização de atividades econômicas de natureza terciária;
- II - induzir a concentração espacial das atividades imobiliárias, em torno de uma área adequadamente planejada, de modo a obter-se reflexos positivos no processo de expansão urbana;
- III - estimular e orientar o desenvolvimento urbano da área, compatibilizando o padrão de ocupação espon





ESTADO DA BAHIA

PREFEITURA MUNICIPAL DO SALVADOR  
GABINETE DO PREFEITO

17

FUBLIC-0111	764
DE 2	25
Nº 105/7	

*Allyce*

Decreto N.º 5.065 de novembro de 1976

taneamente delineado com um parcelamento do solo que lhe corresponda.

Artigo 2º - Para atender a esses objetivos, fica instituída a Zona Homogênea da Pituba, cuja Urbanização se processará de conformidade com as normas constantes do presente Decreto.

CAPÍTULO II

DA DELIMITAÇÃO

Artigo 3º - A Zona Homogênea da Pituba, instituída pelo presente Decreto, tem a seguinte delimitação: inicia na interseção da Avenida Otávio Mangabeira com a rua Pará; daí, toma o eixo dessa rua, prolongado até encontrar o limite posterior do Parque da Cidade, (margeante à Ladeira do Alto de Santa Cruz) até atingir a Avenida Juracy Magalhães Júnior, seguindo por esta e pela Avenida Antônio Carlos Magalhães até encontrar o Rio Camorugipe (entre o Shopping-Center Iguatemi e a Estação Rodoviária; segue, então, pelo Rio Camorugipe até a sua foz, acompanhando em seguida a Avenida Otávio Mangabeira, até reencontrar o ponto inicial.

CAPÍTULO III

DO USO DO SOLO

SEÇÃO I

DOS TIPOS DE USO

Artigo 4º - Ficam estabelecidos os seguintes tipos de uso do solo, na Zona Homogênea da Pituba, com a localização, distribui

*[Handwritten signatures and initials]*





ESTADO DA BAHIA

PREFEITURA MUNICIPAL DO SALVADOR  
GABINETE DO PREFEITO

1057-12 76 25  
15

Decreto N.º 5.065 de novembro de 1976

ção e limites constantes da "Planta de Uso do Solo - situação proposta", integrante deste Decreto:

- I - áreas de uso residencial
- II - áreas de uso educacional
- III - áreas de uso recreacional
- IV - áreas de uso terciário
  - IV.I - áreas comerciais
  - IV.II - núcleos de abastecimento e serviços à população local
- V - áreas de uso a definir

Parágrafo Único - As áreas comerciais a que se refere o inciso IV.I deste Decreto compreendem:

- a) no trecho Iguatemi-A TARDE, as áreas "B" e "D" dos terrenos da Nacional Empreendimentos Imobiliários, a que se refere o Termo de Acordo e Compromisso, relativo a desmembramento, firmado em 04 de agosto de 1976; a área onde está implantado o Shopping-Center Iguatemi - Bahia; os terrenos situados entre a Avenida Professor Magalhães Neto, e a área "D" supra-mencionada e o edifício de A TARDE, tendo como limite posterior o loteamento Caminho das Árvores; a área onde está implantado o edifício sede do jornal "A TARDE";
- b) Na Av. Antônio Carlos Magalhães, trecho Brotas-Pituba no lado direito (sentido Brotas-Pituba), as áreas ocupadas





ESTADO DA BAHIA  
PREFEITURA MUNICIPAL DO SALVADOR  
GABINETE DO PREFEITO

10517  
25

Decreto N.º 5.065 de novembro de 1976

por edificações da PETROBRÁS - Petróleo Brasileiro S/A e pelo Motel Vela Branca, assim como a área contida entre as citadas edificações, limitada ao fundo por uma linha reta que interliga os pontos posteriores dos terrenos atualmente de propriedade da PETROBRÁS e do Motel Vela Branca. No lado esquerdo as quadras "T-01" a "T-05" do loteamento Itaigara e a área ocupada pela sede da Construtora Luiz Pereira de Araújo.

Artigo 5º - A composição funcional das áreas de uso terciário e demais atividades deste tipo permitidas, será a constante do Anexo I deste Decreto.

- § 1º - Para fins de composição funcional, equivalem aos núcleos de abastecimento e serviço à população local os centros de abastecimento de conjuntos habitacionais, a que se refere o Artigo 527, inciso IV da Lei 2.403/72.
- § 2º - Na 1ª quadra ao longo da Avenida Otávio Mangabeira o uso terciário será permitido, alternativamente ao uso residencial, desde que constituído por atividades de apoio turístico e recreacional, conforme discriminação constante do Anexo I deste Decreto.

SEÇÃO II

DA OCUPAÇÃO DO SOLO

Artigo 6º - Ficam estabelecidos os seguintes parâmetros de ocupação





ESTADO DA BAHIA

PREFEITURA MUNICIPAL DO SALVADOR  
GABINETE DO PREFEITO

Decreto N.º 5.065 de novembro de 1976

pação residencial:

TAMANHO DE LOTE (M <sup>2</sup> )	TESTADA MÍNIMA (M <sup>2</sup> )	COEFICIENTE DE UTILIZAÇÃO MÁXIMO	TAXA DE OCUPAÇÃO	
			MÍNIMA	MÁXIMA
Até 360,00	12,00	2,0	-	50%
Mais de 360,00 até 1.080,00	24,00	2,0	20%	50%
Mais de 1.080,00 até 2.520,00	36,00	2,5	20%	50%
Acima de 2.520,00	36,00	3,0	<del>25%</del>	50%

- § 1º - Nos loteamentos existentes, sempre que o termo de acordo e compromisso especificar, a ocupação será unidomiliar.
- § 2º - Nos conjuntos residenciais existentes deverá ser sempre mantido o mesmo padrão de ocupação atual.
- § 3º - A gleba correspondente à Área Arborizada nº 110, delimitada pelo Decreto nº 4.756, de 13 de março de 1975, somente poderá ser objeto de plano global de ocupação, sem parcelamento em lotes, mediante:
- definição do plano de massa das construções;
  - observância da continuidade das massas verdes existentes;
  - manutenção do modelado atual do relevo;
  - observância dos parâmetros urbanísticos adotados para a Zona, os quais serão aplicados sobre

*[Handwritten signatures and initials]*





ESTADO DA BAHIA

PREFEITURA MUNICIPAL DO SALVADOR  
GABINETE DO PREFEITO

10517  
15

Decreto N.º 5.065 de novembro de 1975

a parcela da gleba correspondente à área útil máxima de um loteamento, de conformidade com as normas vigentes do Código de Urbanismo e Obras Públicas à época da apresentação do projeto.

§ 4º - As unidades unidomiliareas não estão sujeitas aos limites mínimos da taxa de ocupação estabelecida neste Artigo.

Artigo 7º - Ficam estabelecidos os gabaritos de altura máximos constantes do Anexo II, a serem observados quando do licenciamento de edificações residenciais.

§ 1º - Nas áreas a que se referem os itens 2 e 3 do Anexo II, não será contado para efeito de gabarito, o pavimento de garagem semi-enterrado, devendo o térreo, nestes casos, ser integralmente destinado a play-ground.

§ 2º - Nas áreas residenciais não abrangidas pelo Anexo II, para fixação do gabarito de altura máximo das edificações, considerar-se-á o coeficiente de utilização máximo, dividido pela taxa de ocupação mínima, estabelecidos no artigo anterior, qualquer que seja a área dos diferentes pavimentos.

Artigo 8º - Ficam estabelecidos os seguintes parâmetros de ocupação terciária:

I - nas áreas comerciais:

coeficiente de utilização: 2 (dois)

taxa de ocupação - máxima de 50% (cinquenta por cento)

mínima de 20% (vinte por cento)

gabarito de altura máximo: 5 (cinco) pavimentos acima do "grade" da via, na área comercial ao longo da Avenida Antônio Carlos Magalhães, trecho Brotas-Pituba.



ESTADO DA BAHIA  
PREFEITURA MUNICIPAL DO SALVADOR  
GABINETE DO PREFEITO

2 12 7/50  
10517  
[Signature]

Decreto N.º 5.065 de novembro de 1976

- até a altura de 32m (trinta e dois metros) acima do "grade" da via principal, para a cobertura da edificação excluindo-se, contudo, as torres de elevadores, casa de máquinas, caixas d'água, e torres de resfriamento, na área comercial do trecho. Iguatemi- A TARDE.

II - nos núcleos de abastecimento e serviços à população local:

- coeficiente de utilização: 1,3 (um vírgula três)
- taxa de ocupação máxima: 50% (cinquenta por cento)
- gabarito de altura máximo: 2 (dois) pavimentos admitida a criação de mezanino no pavimento térreo, o qual não deverá ultrapassar 70% da área da loja correspondente.

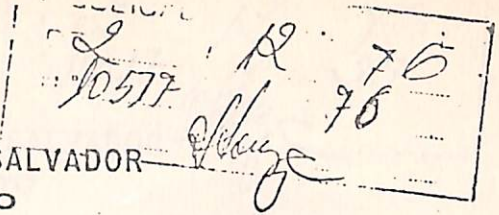
§ 1º - As áreas destinadas a núcleos de abastecimento à população local serão consideradas como um único lote, no qual se executará apenas uma edificação, com boxes e lojas de área nunca superior de 500m<sup>2</sup> por unidade, inclusive depósito anexo.

[Handwritten signatures and marks]





ESTADO DA BAHIA  
PREFEITURA MUNICIPAL DO SALVADOR  
GABINETE DO PREFEITO



Decreto N.º 5.065 de novembro de 1976

- § 2º - Quando área anteriormente parcelada em lotes haja sido destinada a núcleo de abastecimento e serviços à população local, respeitar-se-á o parcelamento existente, aplicando-se os mesmos parâmetros estabelecidos no "caput" deste Artigo.

CAPÍTULO IV

DAS NORMAS DE EDIFICAÇÃO

Artigo 9º - Aplicam-se à Zona Homogênea instituída por este Decreto as normas de edificação constantes do Código de Urbanismo e Obras do Município (Livro II da Lei nº 2.403, de 23 de agosto de 1972), ressalvadas as normas específicas estabelecidas neste Capítulo.

Artigo 10 - As edificações deverão reservar áreas para garagens e estacionamento para veículos, obedecidos os seguintes critérios:

I - para as edificações de uso residencial:

- a) 01 (uma) vaga por cada unidade de até  $150,0m^2$  (cento e cinquenta metros quadrados) de área construída,
- b) 02 (duas) vagas por cada unidade de área construída superior a  $150,0m^2$  (cento e cinquenta metros quadrados).



ESTADO DA BAHIA  
PREFEITURA MUNICIPAL DO SALVADOR  
GABINETE DO PREFEITO

10517  
76  
25

Decreto N.º 5.065 de novembro de 1976

- II - - para as edificações de uso terciário:
- a) nas áreas comerciais, 01 (uma) vaga para condômino por cada 50,0m<sup>2</sup> (cinquenta metros quadrados) de área construída e igual número de vagas para uso público;
  - b) nos núcleos de abastecimento e serviços à população local, 30% (trinta por cento) da área total do terreno para estacionamento destinado ao público.
- § 1º - Nas edificações residenciais não será permitida a utilização do recuo obrigatório como área de estacionamento para veículos.
- § 2º - Nas edificações comerciais, as áreas destinadas a estacionamento de uso público serão localizadas preferencialmente ao nível do pavimento térreo, vedada a impermeabilização do solo em percentual superior a 70% (setenta por cento) da área do terreno.

Artigo 11 - As edificações comerciais serão dispensadas da destinação de estacionamento de uso público, proporcionalmente à sua participação no potencial de uso do loteamento de destinação comercial ou centro empresarial de que faça parte, na medida em que este disponha de área comum reservada para tal fim.

Parágrafo Único - Nos loteamentos de uso comercial e nos centros empresariais as áreas destinadas a estacionamento de uso público serão sempre do



ESTADO DA BAHIA

PREFEITURA MUNICIPAL DO SALVADOR

GABINETE DO PREFEITO

Decreto N.º 5.065 de novembro de 1976

das, obrigatória e gratuitamente, à Prefeitura.

Artigo 12 - Além das diversas normas gerais sobre recuos e afastamentos constantes do Código de Urbanismo e Obras, às edificações situadas nas áreas comerciais serão exigidos:

- I - afastamento lateral mínimo de 5 (cinco) metros de cada lado do lote, ou afastamento mínimo de 10m (dez metros) entre edifícios, quando se tratar de áreas não parceladas em lotes.
- II - recuo mínimo de 10,00m (dez metros) em relação à pista de atendimento local, a qual manterá o afastamento mínimo de 14,00m (quatorze metros), inclusive passeios, em relação à pista de alta velocidade.

#### CAPÍTULO V

#### DO SISTEMA VIÁRIO

Artigo 13 - Fica estabelecida a seguinte diretriz básica para implantação a hierarquização das vias de tráfego do sistema viário interno da zona considerada, conforme indicação da "Planta do Sistema Viário", integrante deste Decreto:

- I - vias de acesso local, com função de alimentar as vias coletoras e, eventualmente, a via conectora, estabelecendo ainda a circulação de contorno das quadras, formando consequentemente o tecido da malha menor da rede de cir





ESTADO DA BAHIA  
PREFEITURA MUNICIPAL DO SALVADOR  
GABINETE DO PREFEITO

FUBICAL

02  
Nº 10517

12 76  
20

*Albuquerque*

Decreto N.º 5.065 de novembro de 1976

culação viária;

II - vias coletoras, com função de coletar o tráfego oriundo das vias de acesso local, dirigindo-o para as vias de maior hierarquização do sistema viário e vice-versa, devendo ser localizados nas áreas planas dos pequenos vales;

III - via conectora, que deverá efetuar a articulação do sistema viário interno com as vias estruturais, do sistema geral da Cidade.

§ 1º - A via conectora da Zona Homogênea da Pituba tem seu percurso assim definido: começa na Avenida Professor Magalhães Neto, seguindo pela linha de Vale situada entre o Loteamento Aquarius e o Loteamento Ampliação Cidade da Luz, superpõe-se ao percurso da atual Avenida Paulo VI, ao longo do trecho compreendido entre os Conjuntos Residenciais Nossa Senhora da Luz e Paulo VI, daí penetrando pelo Loteamento Itaigara, conforme traçado já previsto, até encontrar a Avenida Antônio Carlos Magalhães no trecho Brotas-Pituba.

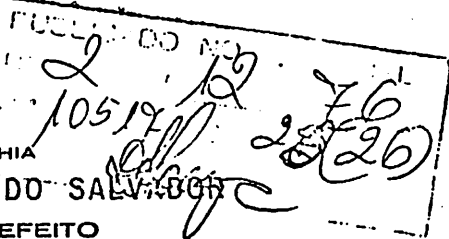
§ 2º - A implantação e características técnicas das vias coletoras e conectora serão indicadas pelo Órgão Central de Planejamento - OCEPLAN à medida em que tramite projeto de loteamento que envolva a área indicada para implantação destes tipos de vias.

*[Handwritten signatures and initials]*



ESTADO DA BAHIA

PREFEITURA MUNICIPAL DO SALVADOR  
GABINETE DO PREFEITO



Decreto N.º 5.065 de novembro de 1976

## CAPÍTULO VI

### DOS ESPAÇOS ABERTOS

Artigo 14 - Constituem espaços abertos da Zona Homogênea da Pituba, a serem preservados para uso da população, as seguintes áreas:

- I - o Parque da Cidade, já do domínio e uso público, que de verã assumir a função de parque distrital;
- II - as áreas que compreendem os vales nas glebas ainda não comprometidas com loteamentos, que deverão integrar o sistema de espaços abertos.

Parágrafo Único - As áreas a que se refere o inciso II, serão incorporadas na condição de "play-ground", áreas verdes e logradouros públicos, de conformidade com as normas relativas e loteamentos, constantes do Código de Urbanismo e Obras do Município do Salvador.

Artigo 15 - As áreas arborizadas, a seguir enumeradas, delimitadas pelo Decreto nº 4.758 de 13 de março de 1975, constituem patrimônio vegetal da Zona Homogênea da Pituba, cuja ocupação fica condicionada à preservação de sua vegetação e morfologia:

- 40 AA - Conjunto Arborizada Brotas-Pituba
- 41 AA - Encosta da Rua Teixeira Barros à margem direita da Avenida Antônio Carlos Magalhães



ESTADO DA BAHIA

PREFEITURA MUNICIPAL DO SALVADOR  
GABINETE DO PREFEITO

Decreto N.º 5.065 de novembro de 1976

- 43 AA - Coqueiral do Colégio Militar
- 44 AA - Coqueiral do Parque Jôquei Club
- 110 AA - Conjunto Arborizado do Vale do Rio Mocambo
- 113 AA - Coqueiral nas encostas dos Loteamentos São Vicente e Santo Antônio

Artigo 16 - Os futuros loteamentos da Zona deverão reservar 17% (dezessete por cento) do total do terreno para uso recreacional, dentre aquelas parcelas destinadas a "play-ground", e lo gr ad ou ros p ú b l i c os.

Parágrafo Único - Em caso de remanejamento dos projetos de lo te a m e n t os atualmente existentes, observar-se á o disposto neste Artigo.

CAPÍTULO VII

DISPOSIÇÕES GERAIS E TRANSITÓRIAS

Artigo 17 - Fica vedada a aprovação de projetos para edificação de uso misto na Zona Homogênea instituída pelo presente De cre to.

Artigo 18 - As atividades de uso desconforme com as normas es t a b e l e c i d a d a s no Anexo I do presente Decreto, terão prazo até 31 de dezembro de 1977 para se realocizarem em áreas de uso con for me, findo o qual não terão renovadas suas licenças de lo ca l i z a ç ã o e funcionamento.





ESTADO DA BAHIA  
PREFEITURA MUNICIPAL DO SALVADOR  
GABINETE DO PREFEITO

10597  
11/26  
Alcayde

Decreto N.º 5.065 de novembro de 1976

Artigo 19 - As atividades que atualmente funcionam em garagens têm prazo até 31 de dezembro de 1977 para se transferirem das mesmas, qualquer que seja sua situação legal perante a Prefeitura, ficando cassadas automaticamente, a partir do fim deste prazo, as respectivas licenças de localização e funcionamento.

Artigo 20 - Ficam vedados novos licenciamento, a qualquer título, para edificação, reforma, reconstrução ou reparos gerais, assim como para localização e funcionamento de atividades, quando a destinação de uso seja desconforme com as normas do presente Decreto.

Artigo 21 - Os "Habite-se" expedidos a partir desta data deverão especificar a destinação de uso do imóvel.

Parágrafo Único - Quando a edificação licenciada destina-se a uso terciário, o "Habite-se" correspondente especificará a atividade, de conformidade com o Anexo I deste Decreto.

Artigo 22 - Nas áreas comerciais não será permitida a instalação de equipamentos de hospedagem.

Artigo 23 - Todo novo loteamento na Zona delimitada pelo presente Decreto deverá reservar área para núcleo de abastecimento e serviços à população local, cuja localização, área e distribuição espacial serão indicados, em cada caso específico, pelo Órgão Central de Planejamento.



ESTADO DA BAHIA

PREFEITURA MUNICIPAL DO SALVADOR  
GABINETE DO PREFEITO

10512 12 76  
25  
Alouze

Decreto N.º 5.065 de novembro de 1976

- § 1º - Em caso de remanejamento do projeto loteamento existente, deverá ser incluída área destinada a criação de núcleo de abastecimento e serviços à população local, sempre que inexistente no projeto atual.
- § 2º - Os novos loteamentos na Zona terão prazo máximo de 03 (três) anos para completar a sua implantação, vedada a dilatação do prazo, a qualquer título, mesmo quando haja modificação parcial do projeto.

Artigo 24 - Os centros empresariais, hipermercados e "shopping centers" terão sua aprovação condicionada à prévia assinatura de termo de acordo e compromisso que conterá as obrigações do incorporador, áreas e usos das partes componentes, prazo de implantação do equipamento e demais especificações necessárias em cada caso.

Artigo 25 - Fica considerada como área especial a faixa de terreno de 600,0m (seiscentos metros) de largura, compreendida entre a Avenida Professor Magalhães Neto e uma linha imaginária paralela a esta, no trecho entre a Avenida Antônio Carlos Magalhães e o ponto onde as duas pistas daquela Avenida se unem, à altura do Conjunto Residencial do STIEP.

Parágrafo Único - Na área especial a que se refere este Artigo, fica vedada qualquer ocupação, até o estabelecimento da nova lei de zoneamento ou plano zonal que a envolva.



ESTADO DA BAHIA

PREFEITURA MUNICIPAL DO SALVADOR

GABINETE DO PREFEITO

2  
105/17 R 76  
26  
Hage

Decreto N.º 5.065 de novembro de 1976

Artigo 26 - Em casos de conflitos, resultantes da aplicação dos parâmetros de ocupação estabelecidos neste Decreto, prevalecerão aqueles relativos às restrições de gabaritos de altura máximos e as restrições adicionais de re- cuos obrigatórios, e outras previstas no Código de Urbanismo e Obras do Muni- cípio do Salvador.

Artigo 27 - Fazem parte integrante deste Decreto, devidamente aprovadas e assinadas pelo Prefeito as plantas citadas no seu texto.

Artigo 28 - Os casos omissos ou passíveis de dúvidas quanto a aplicação do presente Decreto serão decididos pelo Prefeito, com base no Código de Urba- nismo e Obras Públicas, o Órgão Central de Planejamento e a Procuradoria Ge- ral do Município.

Artigo 29 - Este Decreto entrará em vigor na data de sua publicação, revoga- das as disposições em contrário.

GABINETE DO PREFEITO DA CIDADE DO SALVADOR, 30 de novembro de 1976.

PAULO SEGUNDO DA COSTA

Secretário de Urbanismo e  
Obras Públicas

EDUARDO JOSÉ BATISTA DO NASCIMENTO  
Secretário de Finanças

CÉLIA MARIA CORDEIRO NOGUEIRA  
Secretária de Educação  
e Cultura

JORGE HAGE SOBRINHO  
Prefeito

EDUARDO FREITAS FILHO  
Secretário de Administração e Serviços  
Públicos

RENATO MOURA COSTA  
Secretário de Saúde e  
Assistência Social

OTACÍLIO FONSECA  
Secretário Extraordinário de  
Informações e Divulgação



Dec. n.º 5.065/76

ANEXO I

ZONA HOMOGÊNEA DA PITUBA  
ATIVIDADES TERCIÁRIAS PERMITIDAS

PL...	1.1.1.1.
D-2	76
N.º 10517	20
Alcôves	

I - DISPERSAS

a) Abastecimento

Quitanda  
Armazém/Mercearia  
Padaria  
Açougue  
Casa de Carne com Balcão Frigorífico  
Bar

b) Serviços

Restaurante/Churrascaria  
Pousadas, Hotéis e Pensões  
Escolas Maternal e Pré-Primária (vedada a localização em vias básicas de tráfego)  
Estabelecimentos de Ensino de 1º e 2º Graus ( vedada a localização em vias básicas de tráfego)  
Clínicas Médicas e Odontológicas ( vedada a localização em vias básicas de tráfego)  
Postos de Serviços ( observado o disposto na Lei n.º 2.403)  
Atividades de Ofício (alfaiate, barbeiro, sapateiro, costureira, electricista, carpinteiro, ferreiro, etc )

II - NOS NÚCLEOS DE ABASTECIMENTO E SERVIÇOS À POPULAÇÃO LOCAL

a) Abastecimento

Todas as admitidas de forma dispersa e mais:  
Mercadinho  
Pastelaria/Confeitaria  
Frutaria

PUBLIC. DE 2 N° 10519-11  
12 76 Dec. n° 5.065/76  
25  
Alto

Supermercado (de até 500m<sup>2</sup>, inclusive depósito anexo)

Peixaria

Avícola (aves e ovos)

b) Comércio e Serviços

Bazar/Armarinho

Farmácia

Loja de Revistas

Lavanderia/Tinturaria

Casa Lotérica

Barbearia

Salão de Beleza

Borracheiro

Atividades de Ofício (alfaiate, sapateiro, costureira, eletricista, carpinteiro, ferreiro, etc)

III - NAS ÁREAS COMERCIAIS

a) Comércio e Serviços

Supermercado (acima de 500m<sup>2</sup>)

Lanchonete, Sorveteria, Cantina, Doceria

Artigos de Vestuário, Miudezas e Acessórios

Comércio de Móveis e Utensílios para Casa e Escritório

Comércio de Livros e Material Gráfico

Comércio de Peças e Acessórios para Veículos

Loja de Ferragens e Material de Construção

Comércio de Peças e Assistência Técnica para Artigos Elétricos e Eletro-Domésticos

Aparelhos de Som e Material Fotográfico

Comércio de Jóias, Relógios e Ótica

Comércio de Plásticos e Artefatos de Couro

Agências Bancária, de Crédito Imobiliário e Financiamientos

Agências de Passagens e Turismo

Locadora de Automóveis

Dec. nº 5.065/76

2 12 76  
10517  
Ador 25

Institutos de Beleza, Fisioterapia, Massagens e Banhos, Academias de Ginástica  
Laboratórios de Análises Clínicas, Prótese e Radiologia  
Cursos de Idiomas, Dactilografia, Preparatórios para Escolas Superiores e Supletivo de 1º e 2º Graus  
Cursos de Aprendizagem Profissional  
Auto-Escola  
Agência de Emprego  
Comércio de Móveis Usados  
Comércio Especializado:  
- Butique  
- Perfumaria e Cosméticos  
- Bijuteria  
- Antiguidades  
- Artigos de Folclore  
- Bombonière  
- Brinquedos e "Hobby"  
- Artigos Importados  
- Artigos de Esportes  
- "Souvenirs"  
- Artigos para presente  
- Floricultura  
- Artigos de Artesanato

b) Escritório

Escritórios de Contabilidade, Auditoria, Consultoria e Projetos  
Escritórios de Profissionais Liberais  
Serviços de Dactilografia e Reprografia  
Escritório de Empresas Comerciais, Industriais, Agropecuária, de Mineração e de Construção Civil  
Atividades Imobiliárias (aluguel e venda de imóveis)

IV - NA ORLA MARÍTIMA  
(1ª quadra ao longo da Avenida Otávio Mangabeira)  
Casa de Bebidas  
Bar

HA



Dec. n° 5.065/76

268

Lanchonete  
Sorveteria  
Restaurante/Churrascaria  
Cantina  
Doceria  
Pousada  
Motel/Hotel  
"Boite"  
Atelier/Galeria de Arte  
Artesanato  
Locadora de Automóveis

2 12 76  
105/7  
Alouy 26

\_\_\_\_\_ X \_\_\_\_\_ X \_\_\_\_\_ X \_\_\_\_\_ X \_\_\_\_\_

*[Handwritten signatures and scribbles]*



2 12 76  
105/97 06

Dec. n.º 5.065/76

269

ANEXO II  
ZONA HOMOGÊNEA DA PITUBA  
RESTRIÇÕES DE GABARITO NOS USOS RESIDENCIAIS

ITEM	ÁREA	SUB-ITEM	TRECHO	CONDIÇÕES DE OCUPAÇÃO	
				GABARITO MÁXIMO DE ALTURA	TAXA DE OCUPAÇÃO MÁXIMA %
1	1ª Quadra ao longo da Orla Marítima	1.1	Quadras compreendidas pelos eixos da Avenida Otávio Mangabeira, Rua Pará, Rua Minas Gerais até o entroncamento com a Rua Rio Grande do Sul, seguindo pela Rua Manoel Dias da Silva, até o entroncamento desta com a Avenida Otávio Mangabeira.	Residencial Unidomiciliar ou equipamentos turísticos.	65%
		1.2	Quadra compreendida pelos eixos da Otávio Mangabeira, Rua São Paulo, Rua Santa Catarina e Av. Manoel Dias da Silva.		65%
		1.3	Quadra formada pela articulação das Avenidas Otávio Mangabeira e Prof. Magalhães Neto.		65%
		1.4	Quadras compreendidas pelos eixos da Rua Minas Gerais, Rua Rio Grande do Sul, Av. Manoel Dias da Silva	Até quatro pavimentos, com o térreo totalmente vazado.	65%
2	2ª Quadra ao longo da Orla Marítima	2.1	Quadras compreendidas pela Avenida Manoel Dias da Silva, Rua Santa Catarina, Rua São Paulo, continuando pela Rua Amazonas, Rua Pará, até atingir a Av. Manoel Dias da Silva.	Até seis pavimentos e/ou o térreo totalmente vazado.	60%
3	Quadras ao longo do Sistema Viário Principal	3.1	Avenida Magalhães Neto, 1ª Quadra ao longo dos loteamentos Aquarius, Ampliação Cidade da Luz, trechos de Odilon Franco Sebrinho e Alcides Carê, a faixa marginal, fronteira ao mar, à gleba da Empresa de Correios e Telégrafos.	Até seis pavimentos e/ou o térreo totalmente vazado.	50%
		3.2	Ao longo da Avenida Antonio Carlos Magalhães, a partir da gleba multidomiciliar nº 20 do Loteamento Itaigara até o limite dos terrenos da Nacional Empreendimentos Imobiliários S/A.		
4	Conjuntos Residenciais	4.1	Todos os conjuntos residenciais existentes.	Os atuais padrões unidomiciliar ou pluridomiciliar.	50%
5	Loteamento	5.1	Caminho das Árvores	Residencial unidomiciliar	50%
		5.2	Jardim Pituba	Residencial unidomiciliar (excessão: glebas compreendidas com o Parque Julio César)	50%
		5.3	Itaigara	Residencial unidomiciliar em 520 lotes.	50%

*[Handwritten signatures and initials]*