



PREFEITURA DA CIDADE DO SALVADOR  
ORGÃO CENTRAL DE PLANEJAMENTO - OCEPLAN

---

DIRETRIZES DE OCUPAÇÃO  
DA ÁREA DO ABRIGO  
DO SALVADOR

1977?

---

## S U M Á R I O

1. LOCALIZAÇÃO E DELIMITAÇÃO - OBJETIVOS

2. CARACTERIZAÇÃO

2.1 ASPECTOS LEGAIS

2.2 FUNÇÃO SOCIAL DO ABRIGO DO SALVADOR

2.3 IMPLICAÇÕES DA ÁREA COM A ESTRUTURA  
URBANA - ÁREA DE INFLUÊNCIA

3. PROPOSIÇÃO

PREFEITURA MUNICIPAL DO SALVADOR  
DIRETRIZES DE OCUPAÇÃO DA ÁREA DO ABRIGO DO SALVADOR

1. LOCALIZAÇÃO E DELIMITAÇÃO - OBJETIVOS

O presente estudo tem como objetivo definir a urbanização de uma área da cidade, área essa cujos limites estritos tiveram de ser ampliados para efeito de estudo, já que se considerou indispensável estabelecer as possíveis relações com as áreas vizinhas. Esse estudo integra-se aos objetivos do trabalho do PLANDURB no sentido de promover a ocupação dos vazios existentes na zona urbana de Salvador, especialmente naquelas já servidas por redes de infraestrutura.

Trata-se de uma área com características muito especiais. Compreendendo terrenos de propriedade do Abrigo do Salvador, em Campinas de Brotas, com limites que se estendem até a Avenida Antônio Carlos Magalhães, conforme pode-se ver na planta 1, ocupando atualmente um área de 717.486,00m<sup>2</sup> (71,7ha) pois, tratando-se de uma doação do Estado àquela entidade filantrópica, sem direito a venda, esta área preservou-se durante muito tempo utilizada, apenas, com as instalações do próprio Abrigo.

Depois da abertura de uma avenida no Vale do Camurugibe por força das pressões de crescimento daquela parte da cidade, e, como alternativa para as dificuldades financeiras da Instituição, além de garantir a sobrevivência da Entidade, a diretoria do Abrigo do Salvador achou como saída, o arrendamento de seus terrenos à margem da Avenida, solução que só encontrou viabilidade junto ao setor terciário.

Para determinação dos limites ou extensão da sua área de

influência foram levantados os seguintes aspectos caracterizadores da gleba propriamente dita e das áreas circunvizinhas,

## 2. CARACTERIZAÇÃO

### Aspectos Legais:

A área em estudo foi doada pelo Estado da Bahia conforme decreto de 2 de setembro de 1958, quando então governador do Estado o Sr. Antônio Balbino. Consta na escritura " a doação de uma área de setecentos e noventa e dois mil metros e dezesseis decímetros quadrados (792.000,16m<sup>2</sup>), limitando-se ao norte com o fundo da Fazenda Jirão e da do Cel. Lago, situadas à estrada do Cabula, e com os da Fazenda do Dr. Jaime Saldanha, situada na Vargem de Santo Antônio, tendo como rumo divisório o rio das Tripas, sob a denominação de Rio Novo, a oeste com fundos de uma Fazenda de quem de direito, sito a Estrada de Brotas, da qual é separada pelo Rio das Tripas, sob a denominação de Rio Velho, que lhe servem de rumo, pelo sul com fundos de roças situadas à Estrada de Brotas e a este, parte com a Estrada já citada e parte com terrenos da Fazenda Campina Pequena."

A doação foi devidamente autorizada pela Lei nº 871, de 26 de novembro de 1956 que autoriza o Poder Executivo a fazer doação, à Sociedade Civil de Beneficência ABRIGO DO SALVADOR, com sede nesta Capital, da Fazenda São João de Campina Grande, de propriedade do Estado, situada no subdistrito de Brotas, município do Salvador, cuja escritura se encontra devidamente registrada à fl.212, do livro nº 31, do Segundo Ofício do Registro de Imóveis e Hipotecas da Comarca desta Capital, destinada aos estabelecimentos assistenciais do doatário, que de sua posse já se encontra investido.

O Artigo 2º estabelece que a doação ficará sem efeito, revertendo o citado imóvel ao domínio do Estado, se em qualquer tempo for-lhe dada destinação diversa da prevista, devendo tal cláusula ser consignada em escritura.

## 2.2 Função Social do Abrigo do Salvador

O Abrigo do Salvador constitui-se numa Sociedade Civil, com finalidades filantrópicas para atendimento à velhice desamparada.

Tem capacidade hoje para 312 internamentos de homens e mulheres com mais de 60 anos, estando prevista ampliação para mais 40 leitos.

Além do atendimento próprio de Abrigo no que se refere à alimentação, dormida entre outros, a entidade conta com atendimento médico e dentário, estando a administração interna a cargo das irmãs mercedárias. Conta ainda com um corpo de 44 funcionários.

O Abrigo vive da contribuição dos sócios (parcela mínima), da renda dos terrenos alugados para as empresas comerciais nas margens da Avenida Antônio Carlos Magalhães (parcela Vital) e do Convênio com a Prefeitura (60% do salário mínimo, por mês, para cada internamento encaminhado pela Prefeitura).

## 2.3 Implicações da área com a estrutura urbana-área de influência.

### Uso do Solo

Da época de doação aos dias de hoje os limites dos terrenos

do Abrigo foram modificados, em virtude da construção da Avenida Antônio Carlos Magalhães, bem como, passou por mudanças significativas a ocupação das áreas vizinhas. Hoje, a área em estudo, tem uma superfície de 717.486,00m<sup>2</sup> que, numa primeira aproximação, quanto à sua vocação, acha-se subdividida basicamente em duas sub-áreas. Ou melhor, os terrenos da baixada guardando estreita relação com a Avenida de Vale e os terrenos de Altiplano, na sua maior parte um prolongamento do Bairro de Brotas, conforme indica a planta 2.

A primeira sub-área está praticamente comprometida em toda extensão ao longo da avenida, numa faixa de 200m de profundidade com equipamentos do setor terciário, predominantemente ligados ao comércio de máquinas, automóveis, peças de automóveis, etc., com tendência a formar uma zona de comércio especializado. São eles: Soterauto, Tratocar, COMEBA, Ôticas Teixeira, Radiolar, Irmãos Marcelino, Tecdisel e Correia Ribeiro (ver planta 3).

Aqui, a exemplo de outras áreas da cidade, a localização da atividade comercial deu-se de forma espontânea, buscando o local mais viável, diante de uma oferta de áreas para o setor e naturalmente o que proporcione a maior afluência de público pela facilidade da existência da Avenida do Vale,

No caso particular se acrescente o aspecto social de manutenção do Abrigo. Os terrenos são arrendados ao valor de 2 salários mínimos por cada 1.000m<sup>2</sup>.

Vale dizer, se por um lado, a concentração de estabelecimentos comerciais sem prévio estudo, numa determinada área, venha a produzir forte impacto na vizinhança, e, na mior parte das vezes, prejuízo ao desenvolvimento urbano, por outro, é preferível que o comércio se distribua de forma definida e guardando o mínimo de ordenamento do que de forma dispersa e caótica nos bairros residenciais.

Não se inclui neste raciocínio o tipo de comércio que por sua natureza deve estar necessariamente distribuído nas áreas residenciais, porém aquele que por sua hierarquia na escala organizacional deve estar concentrado em áreas especialmente destinadas para este fim, seja a nível da cidade, seja a nível metropolitano. A primeira manifestação naturalmente permite ao planejador a possibilidade de conseguir um mais fácil ordenamento.

Em relação às áreas de cumeada e às encostas, a análise se complica um pouco. Por força de conformação topográfica e las se acham divididas mais uma vez. Como se pode observar na planta 2 aparecem bem caracterizados os dois altiplanos separados entre si pelo vale de um riacho afluente do Rio Camurugupe. Um deles, seccionado em parte pelos limites da área do Abrigo, faz parte, juntamente com os terrenos do loteamento BELA VISTA, de uma mesma unidade morfológica. Trata-se, como a planta indica, de um morro isolado, margeado pela avenida Antônio Carlos Magalhães.

As demais áreas constituem uma extensão de Campinas de Brotas, bairro predominantemente residencial. De acordo com o levantamento realizado na área, pela Prefeitura, verificou-se que o bairro é bem servido pelo setor terciário, com a presença de um comércio disperso, típico de bairro, embora carente de um estudo de ordenamento e complementação. Destaca-se o Supermercado Paes Mendonça aí localizado.

Da análise feita do uso do solo na gleba propriamente dita, observa-se que, no estágio atual, dificilmente se teria outra alternativa para o processo de ocupação já iniciado espontaneamente na área, com o setor terciário especializado nas margens da Avenida de Vale, tendo em vista as unidades já implantadas e o aspecto social de que o caso se reveste.

Diante desse fato, achou-se por bem analisar:

1. As possibilidades de ordenamento dentro da própria área visando um remanejamento de lotes, no sentido de minorar a agressão à topografia,
2. O impacto da consolidação da zona comercial aí iniciada em face da vizinhança.

Quanto ao primeiro aspecto, observe-se na planta 2, que a gleba está cortada por um vale de largura variando entre 100m e 250m, o que permite a implantação de uma via de circulação interna, nas margens da qual poderá ser feito um estudo de novo parcelamento do solo para instalação de unidades comerciais e remanejamento das atuais, caso se opte pela solução de reforçar o setor, nessa área.

Quanto ao segundo aspecto, a planta de usos do solo (planta 1) indica que o conjunto de estruturas em implantação nos terrenos do Abrigo constitui-se apenas um "setor", embora separado pelas vias de vale, de um sub-centro terciário em formação, do qual fazem parte desde já a Estação Rodoviária e o DETRAN de um lado e o Shopping-Center Iguatemi do outro.

Em relação a essas áreas vizinhas não poderia deixar de ser mencionado aqui o Projeto Pituba, concluído recentemente pela equipe do PLANDURB. No diagnóstico contido no projeto verificou-se, em relação ao terciário, que:

"O crescente congestionamento do tráfego no centro e a inexistência de um plano diretor para a cidade, fez com que também a Pituba se visse invadida anarquicamente por atividades terciárias, e até industriais, a maioria delas completamente desvinculada da sua função residencial, não obstante, neste caso, alguns agentes estivesse se orientando por uma das várias propostas setoriais e parcelares existentes para



o desenvolvimento da cidade." Em outro trecho do mesmo diagnóstico pode-se em: "destaca-se de forma expressiva o uso terciário, com um total de 28,1ha, o que dá à zona também um caráter de centro de emprego. Com efeito, além do Shopping-Center, existem na área 147 estabelecimentos de natureza a mais diversa, muitos dos quais mesclados indevidamente com o uso residencial, o que carece de correção. O Shopping-Center, por sua vez conta com 115 estabelecimentos."

Quanto às proposições, do projeto Pituba consta que:

"Foram estabelecidos dois setores para a localização de atividades terciárias não diretamente relacionadas com o abastecimento e serviço de uso mais frequente da população, a saber: às margens da Avenida Antônio 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 de 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 área onde a topografia já foi violentada e onde deverá se constituir até o prédio de "A TARDE", o segundo setor:

Acrescente-se que a previsão da zona para o setor terciário indicado no projeto LOTEAMENTO ITAIGARA, o CENTRO EMPRESARIAL IGUATEMI e o CENTRO EMPRESARIAL previsto para o trecho entre o Shopping-Center e o jornal "A TARDE" reforçam a tendência atual em ambos trechos acima. Sem falar nas propostas de ocupação da área do antigo Jockey Club, apresentadas

pela Empresa Goes Cohabita. Vale dizer que, o "Projeto Pituba", parte dessas áreas aparecem, como "ÁREA ESPECIAL" e "ÁREA DE USO A DEFINIR".

A dimensão que esse sub-centro assumirá é discutível. Vários fatores de interferência entrariam em jogo numa análise mais profunda. Sabe-se que a análise do comércio dentro de uma visão geral ou específica envolve o estudo de seus aspectos econômicos, sociais, político-administrativos e físico-espaciais. Para efeito desse estudo, entretanto, limitamos ao aspecto físico-espacial, buscando apenas relações funcionais com a cidade, dentro de sua linha de tendência de expansão atual.

Foram considerados os seguintes fatores como determinantes para as conclusões expressas no partido adotado nesse Estudo Preliminar.

- a. Localização na Cidade
- b. Sistema Viário Existente
- c. Relações Espaciais das Atividades Terciárias com o Mercado Consumidor.

a. LOCALIZAÇÃO NA CIDADE

A situação da área em estudo, tanto em relação à Cidade quanto em relação aos equipamentos metropolitanos, pode ser avaliada pela distância em que se situa de alguns locais e equipamentos julgados importantes, especialmente dos demais sub-centros e centro tradicional (ver mapa).

SUB-CENTRO COMERCIAL CAMURUGIPE

- Sub-Centro Barra
- Centro histórico

- Centro Administrativo
- Centro Industrial de Aratu
- Zona Portuária/Empresarial
- COPEC

Observa-se que a área ocupa um posição intermediária entre a cidade tradicional e sua área de expansão, localizando-se no "ponto de encontro" de importantes vias de circulação, quais sejam: Avenida Luiz Viana Filho, Avenida Antônio Carlos Magalhães e Acesso Norte.

O bairro da Pituba, diretamente influenciado pela área, conta hoje com uma população de 26.467 hab., em processo de densificação, não só tendo em vista os novos loteamentos, mas principalmente a crescente substituição das unidades unidomiciliares por pluridomiciliares. Conta com comércio deficiente, disperso pelo bairro, equipamentos de serviço (entre bares, restaurantes, hotéis, etc.), preferencialmente localizados na Avenida Otávio Mangabeira, equipamentos de serviços profissionais e escritórios de empresas, grande parte às margens da Avenida Manoel Dias da Silva e outras atividades terciárias, segundo diagnóstico do Projeto Pituba, a maioria delas completamente desvinculada da sua função residencial.

Processo semelhante vem ocorrendo em outros bairros da cidade a exemplo da Barra, Graça, Canela, Barra Avenida, etc. observando-se uma transferência dos problemas do congestionamento do Centro Comercial da Cidade no que se refere a estacionamento e tráfego de veículos. Com exceção da Barra, nas imediações do Porto, onde a concentração de casas comerciais define um sub-setor para a faixa de renda padrão elevado, passível de ordenamento, nos demais locais mencionados observa-se que a substituição desordenada das residências por atividades terciárias promove um conflito constante entre a

função residencial e a comercial, Vale dizer que a cidade é carente de uma área estruturada para atender à demanda do setor em questão, sem falar da necessidade de reestruturação do atual centro histórico.

No que diz respeito às áreas em expansão da cidade, a Avenida Luiz Viana Filho (Paralela) assume uma importância particular, tendendo a caracterizar-se como um dos eixos de crescimento de Salvador, e principalmente como via de particular interesse no sistema viário metropolitano, tendo em vista os novos loteamentos e conjuntos habitacionais na faixa compreendida entre as Avenidas Luiz Viana Filho e Otávio Mangabeira, o Centro Administrativo da Bahia, o Projeto Nairandiba, a Via Parafuso, o Parque de Pituassu, o CIA, o COPEC, entre outros.

#### b. SISTEMA VIÁRIO EXISTENTE

Conforme foi dito antes, a área encontra-se no ponto de confluência de três importantes vias de circulação da cidade, ou sejam, as Avenidas Antônio Carlos Magalhães, Luiz Viana Filho e Acesso Norte, articulando-se facilmente com a Magalhães Neto, a Otávio Mangabeira, a Juracy Magalhães Jr, e por meio delas com o Centro da Cidade, Orla Marítima, CAB, CIA, COPEC, Aeroporto, etc.

Trata-se de uma área portanto, bem servida no que diz respeito à acessos viários.

Quanto às vias internas à área, que se confundem com o sistema viário principal, o conjunto estudado apresenta sérios problemas de articulação, ainda indefinidos, envolvendo os recém-construídos viadutos da Estação Rodoviária, a rótula de articulação da Avenida Antônio Carlos/Magalhães Neto, as áreas adjacentes do Caminho das Árvores e o antigo Jockey

Club, Esse é o maior problema existente na área, e se constitui num sério obstáculo à efetivação de um sub-centro de maiores proporções,

c. RELAÇÕES ESPACIAIS DAS ATIVIDADES TERCIÁRIAS COM O MERCADO CONSUMIDOR.

Do ponto de vista do planejamento físico deve ser satisfeitos os seguintes interesses:

- o comerciante busca a localização que lhe assegure maiores vendas e que lhe garanta um número de clientes satisfatórios.
- os compradores buscam a localização que ofereça fácil acesso, oportunidade de comparar preços, variedade de produtos, menor distância, fácil estacionamento de veículo ou facilidade de transporte, entre outros.
- o planejador procura disciplinar o espaço dando-lhe uma distribuição ordenada com centros comerciais que ofereça à cidade um sistema eficiente em harmonia com as demais funções urbanas e com critério que predomine o interesse coletivo sobre o particular.

Vale dizer que a ação dos organismos responsáveis pela ordenação urbana em vez de atuar simplesmente controlando e aplicando normas, devem agir de uma forma dinâmica usando as forças econômicas e sociais em benefício do desenvolvimento urbano.

Em relação aos dois primeiros itens vários são os fatores de atração que foram considerados na análise da área, com base simplesmente em observações locais.

1. quantidade de pessoas na área e motivos de sua presença ou passagem.

Esse estudo não envolveu pesquisas de fluxo de veículos, dados quantitativos, etc., mas numa aproximação grosseira pode-se dizer que é grande o fluxo de passagem na área, tendendo a aumentar seja em direção ao bairro da Pituba e Brotas, e a Orla de um modo geral, seja em direção ao CAB, CIA, AEROPORTO entre outros, sem falar da circulação de pessoas na área propriamente dita para Estação Rodoviária, DETRAN e Shopping-Center.

Esse número tende a aumentar com os novos loteamentos e com a implantação dos Centros de ESCRITÓRIOS previstos.

2. existência de elementos de atração.

O Shopping-Center funciona aqui como forte elemento de atração pela variedade de comércio oferecido nas suas 115 lojas, pela presença de outros serviços tais como bancos, cinema, restaurante, etc. e pela facilidade de estacionamento. Além dela a Estação Rodoviária e DETRAN.

3. concentração de pessoas - circulação fluida de pessoas livre interferência de veículos.

Este é talvez o maior problema existente na área. Tal como está atualmente o complexo de vias e viadutos não favorece a circulação de pessoas, pelo contrário cria verdadeiras barreiras entre os equipamentos já implantados.

4. presença de fator de atração complementar (unidades similares - área de especialização - unidades complementares).

Atualmente ainda não se pode mencionar como fator de atração os equipamentos comerciais do terreno do Abrigo do Salvador, mas certamente a tendência em especializar-se, num setor de comércio de máquinas e automóveis é evidente, diante das solicitações verificadas por outras empresas similares à diretoria dessa Entidade. A criação de setor especializado favorece ao consumidor a possibilidade de comparação de preços, a variedade de escolha e a maior probabilidade de encontrar o produto procurado.

5. disponibilidade de área e equipamento:

Esse é talvez o mais forte fator de atração na área. A disponibilidade de área favorece um ordenamento, considerando a previsão de áreas de estacionamento, circulação de pessoas e veículos, áreas necessárias para depósito, fator que favorece ao comerciante, ao consumidor e ao planejador.

Mesmo de forma superficial a análise anterior dá algumas indicações das potencialidades da área para a implantação do setor terciário. Resta saber se para a cidade essa seria a área mais adequada para o desenvolvimento desse setor em harmonia com as demais funções urbanas, ou melhor, merece um estudo mais aprofundado o conhecimento das relações entre as diferentes atividades comerciais e destas com outras atividades urbanas.

Isso só seria dito com segurança através as indicações de um plano de desenvolvimento.

Entretanto, preliminarmente levanta-se o seguinte:

Há necessidade na cidade de previsão de área adequada para atender o crescimento do setor terciário, particularmente no que se refere a serviços profissionais e

sedes de empresas em todos os níveis. Considere-se aqui as limitações de crescimento e os problemas de estacionamento na zona comercial da cidade baixa e a substituição dispersa das casas por escritórios nos bairros residenciais.

Para satisfazer essa necessidade é natural que entre as áreas selecionadas sejam prioritárias aquelas que contem com infraestrutura, fácil acesso, e se constituam naturalmente sub-centros em formação ou centros já formados.

O sub-centro em questão oferece condições muito favoráveis: situação em relação à cidade, infraestrutura existente possibilidade de ordenamento espacial, vocação natural (preferências de localização), maior viabilidade a curto prazo, em relação ao centro atual e a Barra.

Não se exclue aqui a necessidade de reestruturação do atual centro, mas diante dos compromissos atuais com a estrutura urbana em termos de ocupação, dificilmente o seu remanejamento se daria em prazo e custo acessível com a demanda atual. Enquanto isso a cidade vai sofrendo as consequências da falta de previsão e ordenamento do setor terciário.

### 3. PROPOSIÇÃO

A seguir se propõe a nível de estudo preliminar duas alternativas de ocupação da área:

Ambas tendem a reforçar o compromisso da área com o setor terciário.

A primeira alternativa recomenda o remanejamento de alguns lotes ou o controle da área construída, no sentido de evitar cortes profundos na topografia, escolhendo-se as cota



20 como linha de limite, aproximadamente, O remanejamento seria possível com o traçado de uma via interna à área em estudo ao longo do vale aí existente, conforme está indicado na prancha 4. Nas suas margens está proposto um novo parcelamento com lotes variando entre 3.500 e 7.000m<sup>2</sup>, destinados a empresas comerciais que solicitem grandes instalações, de preferência ligados ao comércio de motores, automóveis, máquinas, etc., dentro das tendências hoje observadas.

No morro isolado voltado para a Avenida Antônio Carlos Magalhães propõe-se um loteamento destinado ao setor de serviços profissionais tais como escritórios de arquitetura, urbanismo, engenharia, planejamento, agronomia, de orientação organizacional, clínicas, ateliers, estúdios fotográficos e outros semelhantes.

Esse setor justifica-se pela falta de área disciplinada na cidade, com esse objetivo, pela proximidade das áreas de expansão, especialmente o bairro da Pituba, e como decorrência do mercado que surgirá conseqüentemente com a implantação dos "CENTROS EMPRESARIAIS" às margens da Avenida Magalhães Neto, além da proximidade do Centro Administrativo.

Para sua efetivação a empresa de terras recém-criada pela Prefeitura deverá adquirir a área do loteamento Bela Vista e estabelecer uma troca das áreas de vale desse loteamento com o trecho do Altiplano, de propriedade do Abrigo do Salvador. A Prefeitura seria responsável pelo empreendimento acima indicado, ou então essa proposta seja feita ao grupo promotor do loteamento Bela Vista.

Numa primeira etapa propõe-se a implantação imediata do trecho apresentado na prancha 5 na escala 1:2.000 a nível de ante-projeto, sendo indicados os seguintes parâmetros urbanísticos recomendados para a zona terciária,

Recuo de 17,00m para implantação do canteiro (2,00), área de estacionamento e circulação interna de veículos (4,00 e 3,00m respectivamente) e passeio (3,00m).

Afastamento lateral de 5,00m visando oferecer acesso para área posterior ao edifício de carga e descarga e estacionamento privativo operacional.

Taxa de ocupação: 50% (cinquenta por cento)

Coefficiente de Utilização: 1 (Hum)

Nas áreas de cumeadas e encostas os parâmetros urbanísticos, só poderão ser definidos após um estudo de parcelamento destas, já que são outras as condições topográficas bem como o uso do solo.

O trecho do terreno em estudo, voltado para o Bairro de Brotas, onde estão instaladas as dependências do Abrigo do Salvador, caracteriza-se pela vocação residencial, recomendando-se para a sua ocupação ou esse uso ou um outro compatível com sua vocação.

Sabendo-se que dificilmente o Abrigo encontraria um mercado imobiliário residencial para aluguel de seus terrenos, solução adotada para a zona comercial, essa hipótese só se efetivará mediante uma troca de área com terrenos da Prefeitura, em outro local, sem prejuízo para o Abrigo.

O segundo caso (Uso Especial) dependeria de uma solicitação de mercado, a ser analisada e aprovada pelos Órgãos Competentes.

Na segunda alternativa recomenda-se uma interferência, em termos de ocupação, apenas nos terrenos do Abrigo, limitando-se as exigências na área do loteamento Bela Vista apenas

aquelas relativas ao sistema viário geral.

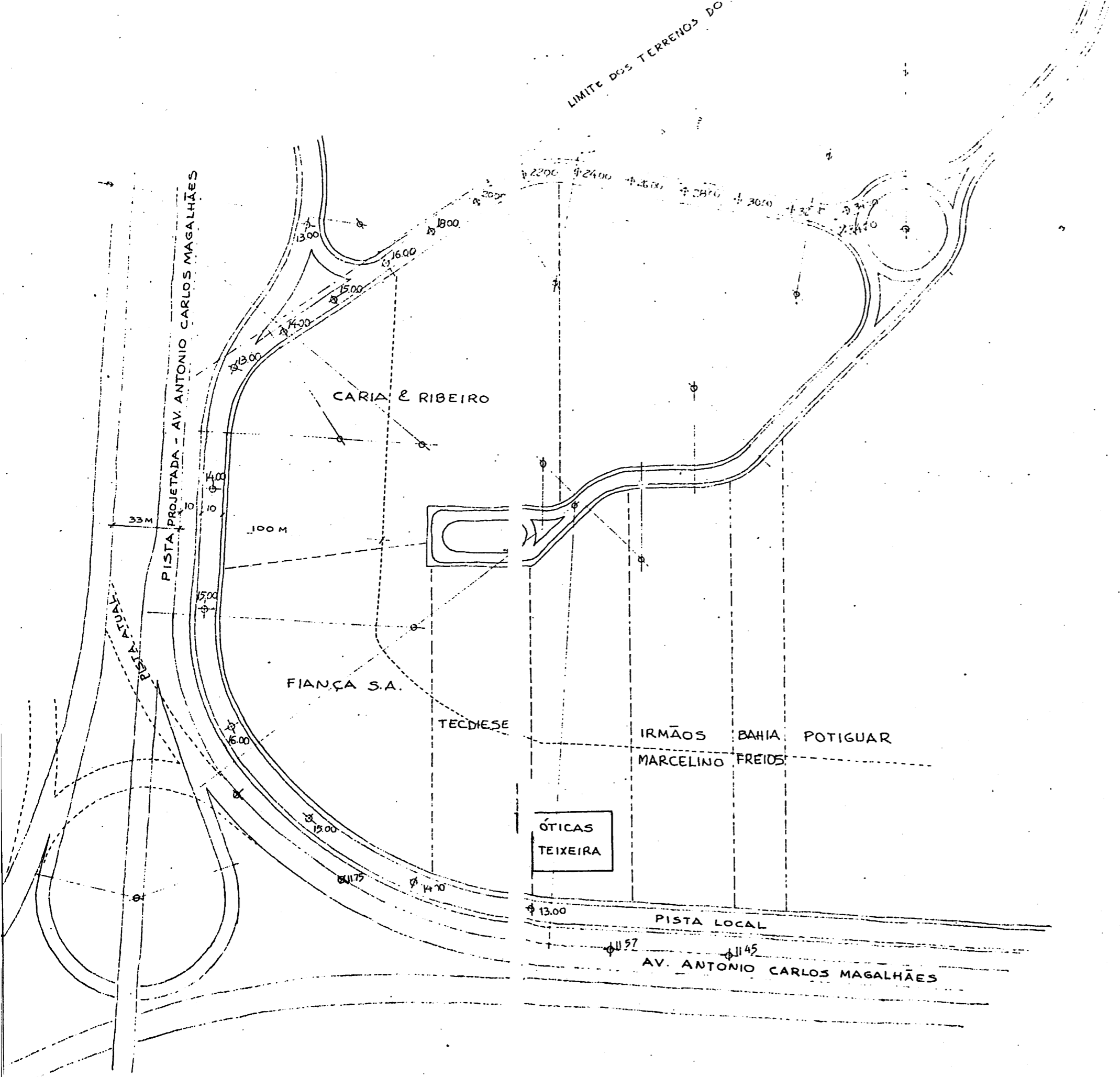
Assim, no zoneamento proposto, seria mantida a Avenida de Vale já mencionada, merecendo novo traçado o trecho do loteamento vizinho. Nas áreas de baixada pertencentes ao Abrigo se manteriam as unidades de comércio especializado com o possível remanejamento de lotes, ou restrições nos cortes na topografia. As áreas de Altiplano, por outro lado, teriam seu uso previsto para ampliação das instalações do Abrigo e para uso especial compatível com a função residencial nos trechos com acesso pelo Bairro de Brotas. E nos demais seria respeitada o parcelamento atual proposto no loteamento Bela Vista sendo que para o restante da área pertencente a mesma unidade morfológica desse loteamento se recomendaria o uso terciário ou mais uma vez um uso compatível com a função residencial porém viável dentro das limitações legais, tais como clínicas, serviços profissionais, etc.

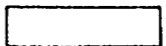

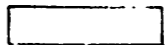
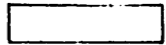


ESCALA : 1/5000

DIRETRIZES DE OCUPAÇÃO DA ÁREA DO ABRIGO DO SALVADOR

LIMITE DOS TERRENOS DO



-  SISTEMA VIÁRIO EXISTENTE
-  SISTEMA VIÁRIO PROJETADO
-  SISTEMA VIÁRIO LOCAL
-  LIMITE DE OCUPAÇÃO DAS EDIFICAÇÕES

BRIGO SALVADOR  
 SISTEMA VIÁRIO LOCAL - AV. ANTONIO CARLOS MAGALHÃES  
 ESCALA : 1/2.000

LIMITE DOS TERRENOS

PISTA PROJETADA - AV. ANTONIO CARLOS MAGALHÃES

CARIA E RIBEIRO

FIANÇA S.A.

33M

100M

1300

1400

1500

1300

1400

1500

1600

1800

2200

2400

2600

2800

3000

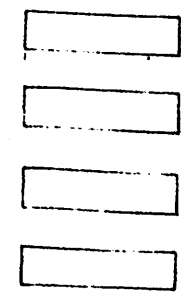
3200

3400

3600

3800

4000



SISTEMA VIÁRIO EXISTENTE  
SISTEMA VIÁRIO PROJETADO  
SISTEMA VIÁRIO LOCAL  
LIMITE DE OCUPAÇÃO DAS EDIFIC