



5363

DECRETO Nº 2286 DE 28 DE ABRIL DE 1978

APROVA O PLANO GERAL DAS ÁREAS DA REPRESA DO RIO DO COBRE, DO PARQUE DE SÃO BARTOLOMEU E SÍTIO HISTÓRICO DE PIRAJÁ E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

O PREFEITO DA CIDADE DO SALVADOR, CAPITAL DO ESTADO DA BAHIA, no uso de suas atribuições e com fundamento no Artigo 17, Parágrafo Único da Lei nº 2.826, de 13.09.76 e Artigo 49, Parágrafo Único da Lei nº 2.744, de 20.10.75,

Considerando

- O Sistema de Áreas Verdes do Município de Salvador
- O Plano Geral de Aproveitamento e Preservação da Represa do Cobre, do Parque de São Bartolomeu e do Sítio Histórico de Pirajá, elaborado pelo Órgão Central de Planejamento-OCEPLAN,

DECRETA:

Artigo 1º - As áreas do Parque de São Bartolomeu e do Parque em torno da Barragem do Rio do Cobre, a que se refere o Decreto nº 4.756, de 13.03.75, passa a ter a seguinte delimitação:

"De acordo com o Plano de Implantação para esse fim elaborado, a área compreendida pelo Parque Metropolitano de Pirajá e respectivas Zonas de Proteção é de 1.550ha (hum mil, quinhentos e cinquenta hectares), limitada pela linha perimetral que se inicia no entroncamento da Rodovia para a Base Naval de Aratu e a Estrada Pirajá-Valéria. Acompanha a Estrada Pirajá-Valéria que depois da Praça General Labatut toma a denominação de Estrada Campinas-Valéria. Segue pela Estrada Campinas-Valéria numa distância aproximada de 400m (quatrocentos metros). Toma o rumo de 77°SO acompanhando o Riacho Menino Deus. Continua no mesmo rumo até encontrar a Estrada de Ferro Leste Brasileiro (EFFLB). Contorna a Enseada do Cabrito e segue contornando os limites leste dos subúrbios de Alto do Sertão, Luso, Pariri, Santa Terezinha, Alto do Cruzeiro, Cemitério e Coutos quando encontra a Rodovia para a Base Naval de Aratu. Segue por esta Rodovia envolvendo as áreas de propriedade do Estado da margem leste. Continua pela Rodovia para a Base Naval de Aratu até encontrar a Estrada Pirajá-Valéria onde se fecha o perímetro".

Artigo 2º - Fica criado o Parque Metropolitano de Pirajá de acordo com o Plano Geral de Aproveitamento aprovado por este Decreto.

Artigo 3º - Para fins de zoneamento, ficam estabelecidas 2 (duas) Zonas de Proteção na Área do Parque Metropolitano de Pirajá, segundo suas características e tipos de uso previstos de acordo com o seu Plano de Implantação, a saber:

I. ZONA DE PROTEÇÃO ECOLÓGICA

Esta Zona com 994 ha (novecentos e noventa e quatro hectares) fica delimitada pelo perímetro que parte do ponto de encontro da Estrada de Ferro Leste Brasileiro trecho Salvador-Paripe, Estrada do Cabrito e Enseada do Cabrito. Contorna toda esta Enseada até encontrar novamente a Estrada de Ferro Leste Brasileiro trecho Salvador-Paripe. Daí toma a direção 70°NE numa distância de 50m (cinquenta metros) até encontrar a Rua dos Ferroviários. Percorre a Rua dos Ferroviários até o ponto de encontro com a Avenida Suburbana. Daí toma o rumo de 47°NE numa distância de 80m (oitenta metros). Daí toma o rumo de 80°SE numa distância de 230 m (duzentos e trinta metros). Daí segue na direção 25°NE e percorre uma distância de 940m (novecentos e quarenta metros). Daí segue na direção 14°NO numa distância de 40m (quarenta metros). Daí segue na direção 16°30'NE e percorre uma distância de 300m (trezentos metros), quando encontra a Estrada de São Bartolomeu. Atravessa a Estrada de São Bartolomeu e segue na mesma direção de 16°30'NE numa distância de 150m (cento e cinquenta metros). Segue na direção 6°30'NO numa distância de 150m (cento e cinquenta metros). Daí toma o rumo 50°NE e percorre uma distância de 180m (cento e oitenta metros) quando encontra o limite do terreno de propriedade do Estado. Acompanha este limite na direção 15°NE a uma distância de 1.000m (hum mil metros). Acompanha este limite na direção 65°NE numa distância de 470m (quatrocentos e setenta metros). Acompanha este limite na direção 4°NE numa distância correspondente a 680m (seiscentos e oitenta metros). Acompanha este limite na direção 52°NE numa distância de 620m (seiscentos e vinte metros). Acompanha este limite do terreno de propriedade



do Estado na direção 20°NO numa distância de 310m (trezentos e dez metros). Acompanha este limite no rumo 5°NE percorrendo uma distância de 390m (trezentos e noventa metros). Acompanha este limite na direção 83°NE numa distância de 280m (duzentos e oitenta metros), quando encontra a Rodovia para a Base Naval de Aratu. Atravessa a Rodovia para a Base Naval de Aratu, acompanha o limite do terreno de propriedade do Estado com o rumo 89°SE numa distância de 850m (oitocentos e cinquenta metros). Acompanha este limite na direção 10°SE e percorre uma distância de 510m (quinhentos e dez metros). Acompanha este limite e toma o rumo 32°SO e percorre uma distância de 380m (trezentos e oitenta metros) quando encontra a Estrada para a Base Naval de Aratu. Daí segue na direção 35°SE percorrendo a Estrada para a Base Naval de Aratu numa distância de 260m (duzentos e sessenta metros). Acompanha o limite do terreno de propriedade do Estado no rumo 82°NE numa distância de 1.020m (um mil e vinte metros). Acompanha este limite na direção 3°30'SE e percorre uma distância de 490m (quatrocentos e noventa metros). Acompanha este limite na direção 88°SO e percorre uma distância de 180m (cento e oitenta metros). Acompanha este limite com o rumo de 73°NO e percorre uma distância de 140m (cento e quarenta metros). Acompanha este limite na direção 88°NO numa distância de 500m (quinhentos metros) quando encontra a Rodovia para a Base Naval de Aratu. Atravessa a Rodovia para a Base Naval de Aratu e segue na direção 70°SO numa distância de 60m (sessenta metros) quando encontra a curva de nível de cota 100 (cem). Acompanha esta curva na direção SO até distar 340m (trezentos e quarenta metros) do início da mesma e segue na direção 14°SO numa distância de 80m (oitenta metros). Segue na direção 27°SE e encontra a curva de nível na cota 70 (setenta). Acompanha esta cota percorrendo uma distância de 140m (cento e quarenta metros), quando toma a direção 41°SE e percorre uma distância de 270m (duzentos e setenta metros) e encontra a cota 70 (setenta). Acompanha esta cota no sentido NE até distar 110m (cento e dez metros) da Rodovia para a Base Naval de Aratu. Toma a direção 70°NE e percorre uma distância de 120m (cento e vinte metros), quando encontra a Rodovia para a Base Naval de Aratu. Acompanha a Rodovia para a Base Naval de Aratu e percorre uma distância de 160m (cento e sessenta metros), quando encontra a curva de nível de cota 70 (setenta). Acompanha esta cota na direção SO e SE até encontrar a Rodovia para a Base Naval de Aratu. Acompanha esta Rodovia numa distância de 160m (cento e sessenta metros) quando encontra a curva de nível de cota 70 (setenta), acompanha esta cota na direção NO e SO e toma o rumo de 30°SE e percorre uma distância de 220m (duzentos e vinte metros) até encontrar a curva de nível de cota 100 (cem). Acompanha esta cota até distar 50m (cinquenta metros) da Estrada Pirajá-Plataforma. Segue na direção 33°SO e encontra a Estrada de Pirajá-Plataforma. Acompanha esta Estrada até encontrar a curva de nível de cota 90 (noventa) quando toma o rumo 49°SO e percorre uma distância de 140m (cento e quarenta metros) e encontra a curva de nível de cota 70 (setenta), contorna esta cota até encontrar novamente a Estrada Pirajá-Plataforma. Acompanha esta Estrada até o entroncamento desta com a Estrada de São Bartolomeu. Toma a direção 34°SO e percorre uma distância de 300m (trezentos metros). Daí segue na direção 60°SO e percorre uma distância de 120m (cento e vinte metros). Daí toma o rumo de 30°SO e percorre uma distância de 660m (seiscentos e sessenta metros) quando encontra a Estrada Lobato-Pirajá. Percorre esta Estrada até o entroncamento com a Estrada Campinas-São Bartolomeu. Acompanha esta Estrada até atravessar o Riacho Pirajá quando toma o rumo 84°NO numa distância de 520m (quinhentos e vinte metros) quando encontra a curva de nível de cota 60 (sessenta). Acompanha esta cota na direção NO até distar 60m (sessenta metros) do Rio do Cabrito segue na direção 40°SO numa distância de 100m (cem metros). Daí segue na direção 48°NO numa distância de 110m (cento e dez metros) quando encontra a Estrada do Cabrito. Acompanha esta Estrada percorrendo uma distância de 240m (duzentos e quarenta metros) e toma o rumo de 60°NO e encontra a curva de nível de cota 10 (dez). Acompanha esta cota até distar 180m (cento e oitenta metros) da Estrada do Cabrito, toma a direção 26°SE e encontra a Estrada do Cabrito. Acompanha esta Estrada até o entroncamento da mesma com a Estrada de Ferro Leste Brasileiro no trecho Salvador-Paripé e a Enseada do Cabrito, onde se fecha o perímetro.

II. ZONA DO CINTURÃO DE PROTEÇÃO

A Zona do Cinturão de Proteção se subdivide em 3 (três) áreas:

1. Área do Cinturão de Proteção à Montante da Represa ACP₁, que compreende 2 (duas) sub-áreas:

ACP₁A - esta sub-área com 107 ha (cento e sete hectares) fica delimitada pelo perímetro que parte do ponto de encontro da Estrada Pirajá-Valéria e a Estrada Pirajá-Plataforma. Acompanha a Estrada Pirajá-Plataforma a uma distância de 400m (quatrocentos metros), quando toma a direção 33°NE e percorre uma distância de 50m (cinquenta metros) quando encontra a curva de nível de cota 100 (cem). Acompanha esta cota até o povoado Viva Jesus quando

que preservadas as árvores de porte, na forma do que dispõe o § 2º do Art. 49 da Lei nº 2.826, de 13.09.1976.

Artigo 10 - A ocupação da Área do Cinturão de Proteção à Montanha da Represa-ACP1, poderá ser feita sob as formas de loteamento ou desmembramento, cujas respectivas ruas de acesso serão implantadas na cumeada, devendo o parcelamento e as construções a serem propostas apresentar ainda as seguintes características:

I - os lotes terão testada para a rua de cumeada que lhes dá acesso, e fundo voltado para o vale;

II - a taxa de ocupação máxima será de 35% (trinta e cinco por cento) da área total do lote, observados os seguintes limites:

a) - gabarito máximo de altura, de 3 (três) pavimentos, inclusive o térreo;

b) - coeficiente máximo de utilização, de 1 (um);

III - em cada lote, poderá ser reservada uma área equivalente a 25% (vinte e cinco por cento) do respectivo total, para estacionamento de veículos ou tratamento paisagístico, hipótese em que serão observadas as restrições previstas no Inciso III, do §2º do artigo anterior, e no item V, §1º, do Art. 9º deste Decreto;

IV - em cada lote, conjunto de lotes ou gleba, será mantida, em sua faixa de encosta, uma proporção de área florestada equivalente a, no mínimo, 40% (quarenta por cento) da sua respectiva área total, também aplicável o disposto no item VIII do Art. 6º deste Decreto;

V - o uso residencial pluridomiciliar só será permitido, quando o conjunto de lotes para esse fim constituído ocupar toda a unidade morfológica;

VI - As edificações pluridomiciliares conterão, no último pavimento (sub-solo), um play ground destinado a equipamento de uso social, que tanto poderá servir de apoio à edificação quanto ao Parque, e que deverá ser implantado na cota natural do terreno e ter ao longo de toda a sua extensão uma calçada articulada à construção e às calçadas vizinhas.

Estas calçadas terão a largura mínima de 3,00m (três metros) e a cota da sua linha externa, que será sempre fornecida pela Prefeitura mediante solicitação do interessado à ocasião da elaboração do projeto, deverá coincidir com a cota do terreno natural, sendo defeso a implantação de muros de separação entre a edificação e as calçadas;

VII - além do uso residencial, unidomiciliar ou pluridomiciliar, admite-se na área a implantação de galpões e de indústrias comprovadamente não poluentes, assim consideradas pelo CEPED, e cuja presença seja compatível com a existência da represa, da flora, da fauna e da ocupação na localidade;

VIII - em qualquer tipo ou forma de ocupação na Área, a edificação será sempre assentada na cumeada do lote ou gleba e não poderá utilizar cota superior a 10m (dez metros) abaixo da rua que lhe dá acesso.

Artigo 11 - O uso da Área do Cinturão de Proteção Sócio-Ecológica - ACP2, salvo no que dispõe o § 2º deste Artigo, é reservado a fins exclusivamente residenciais e obedecerá às seguintes normas:

I - os assentamentos populares espontâneos existentes ao longo da Área, deverão ser preservados, contidos em seus limites externos;

II - os loteamentos propostos para a Área, obedecerão às seguintes exigências, além daquelas previstas na legislação específica:

a) quando a propriedade a ser loteada estiver parcialmente contida na Zona de Proteção Ecológica, nesta ficarão alocadas as áreas verdes destinadas ao uso Público e a construção de escola, a falta de melhor adaptação ao Plano Geral do Parque;

b) quando se tratar de loteamento destinado ao uso residencial unidomiciliar, deverá ser implantada, ao longo da última linha de ocupação e nos limites da Zona de Proteção Ecológica, uma rua de pedestre pavimentada e com largura mínima de 3m (três metros);

c) o tamanho do lote não excederá de 200m² (duzentos metros quadrados), nem será inferior a 50m² (cinquenta metros quadrados);

d) será de 50% (cinquenta por cento) a taxa de ocupação máxima para os lotes integrantes de loteamentos propostos de acordo com os itens V, VI e VII do Art. 73, da Lei 2.403, de 23.08.72, com a nova redação dada pela Lei 2.826, de 13.09.76, salvo nos casos em que os percentuais previstos nos itens V e VII do citado Artigo

forem excedidos, hipótese em que a taxa de ocupação poderá ser aumentada em cada lote, guardada a mesma proporção em que se deu o excesso;

e) o gabarito máximo de altura, será de 2 (dois) pavimentos, inclusive o térreo, e a testada mínima do lote é fixada em 5m (cinco metros).

Parágrafo 1º - Verificada a hipótese de que cuida a letra "a" do item II deste Artigo, e desde que a área limítrofe na Zona de Proteção Ecológica não envolva vital interesse público, a critério do CONDURB e do OCEPLAN, admite-se o remanejamento do limite da referida Zona, de forma a permitir a sua urbanização em proporções de até 10% (dez por cento) da área nela contida.

Parágrafo 2º - O uso da gleba de 29ha (vinte e nove hectares), excluída da sub-área ACP2A e antes delimitada, poderá ser feito na forma do que prevê o Artigo 10 deste Decreto.

Artigo 12 - O uso da Área do Cinturão de Proteção Cívica - ACP3, obedecerá às seguintes normas:

I - os assentamentos existentes ao longo da Área, deverão ser preservados, contidos em seus limites externos.

II - as novas construções propostas para a Área, deverão guardar as mesmas características de volumetria peexistente.

Parágrafo Único - Novas características e padrões serão criados para esta Área, por ato do Executivo, após concluído o estudo específico pelos órgãos técnicos competentes, dos aspectos sócio-culturais e históricos da localidade.

Artigo 13 - Este Decreto entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

GABINETE DO PREFEITO DA CIDADE DO SALVADOR, 28 de abril de 1978.

Fernando Wilson Magalhães
Prefeito
Luís Carlos Leal Braga
Secretário de Urbanismo e Obras Públicas



ESTADO DA BAHIA
PREFEITURA DA CIDADE DO SALVADOR
CASA CIVIL

PUBLICADO NO L. OFICIAL	
DE 05 / 05 / 78	
N.º 10.931	FOLHA 61

RETIFICAÇÕES

No Decreto Nº 3.363, de 28 de abril de 1978, publicado no D.O. de 29 e 30 de abril de 1978,

ONDE SE LÊ:

Decreto Nº 3.363, de 28 de abril de 1978.

LEIA-SE:

Decreto Nº 5.363, de 28 de abril de 1978.

No Decreto de 28 de abril de 1978, publicado no D.O. de 03 de maio de 1978,

ONDE SE LÊ:

Decreto de 28 de abril de 1978.

LEIA-SE:

Decreto Nº 5.365, de 28 de abril de 1978.

Salvador, 03 de maio de 1978.