

1.CARACTERIZAÇÃO DO TERRENO:



Figura 01 – Localização do Terreno à Praça Castro Alves (TPCA) [Fonte: elaborado pela equipe Normas CHS, a partir de imagem do vídeo de drone]

O conjunto de terrenos em questão, doravante denominado “Terreno à Praça Castro Alves” (TPCA), é limitado a oeste pela Rua do Sodré, a norte pela Ladeira da Montanha, a leste pela Ladeira da Montanha e pela Rua Carlos Gomes e a sul pelo Edifício Carlos Gomes.



0 10 20 50



Figura 02 – Localização do Terreno à Praça Castro Alves (TPCA) [Fonte: elaborado pela equipe Normas CHS, a partir de imagem do Google Maps]

O conjunto de terrenos em questão encontra-se desocupado em sua totalidade, com exceção da extremidade sul, onde se localiza uma pequena edificação térrea (considerando o acesso principal pela Rua Carlos Gomes). A grande área desocupada do TPCA é utilizada atualmente como estacionamento e, durante o carnaval, abriga estruturas temporárias de apoio à festa. O desnível entre a testada do terreno na Rua Carlos Gomes e a testada na Rua do Sodré chega, na extremidade sul, a mais de dez metros. É desconhecida a situação fundiária atual, embora haja informações, não confirmadas, de que o terreno atualmente utilizado como estacionamento pertença em parte à Prefeitura Municipal do Salvador e em parte ao Instituto Nacional de Seguro Social (INSS), enquanto o terreno ao sul onde se encontra a pequena edificação é privado.

2. HISTÓRICO DA OCUPAÇÃO DO TERRENO:

O levantamento de fontes cartográficas e iconográficas demonstra que a ocupação da área que corresponde ao atual TPCA começou no século XVII: em 1650, já aparecia a primeira edificação. Em 1715, já havia uma ocupação contínua na totalidade das testadas do terreno na Ladeira da Conceição (posteriormente alterada com a construção da Ladeira da Montanha – Rua Barão Homem de Melo) e na Rua de Baixo de São Bento (hoje Rua Carlos Gomes), ocupação que se amplia nos séculos seguintes. Por outro lado, a ocupação na Rua da Gameleira (hoje, Rua do Sodré) sempre foi mais incipiente. A base cartográfica municipal de 1955 e fotografias da primeira metade do século XX mostram o TPCA quase que integralmente ocupado. Fotografias da década de 1970 denunciam que várias construções já haviam sido demolidas então, até chegar à situação atual, da inexistência quase total de edificações.

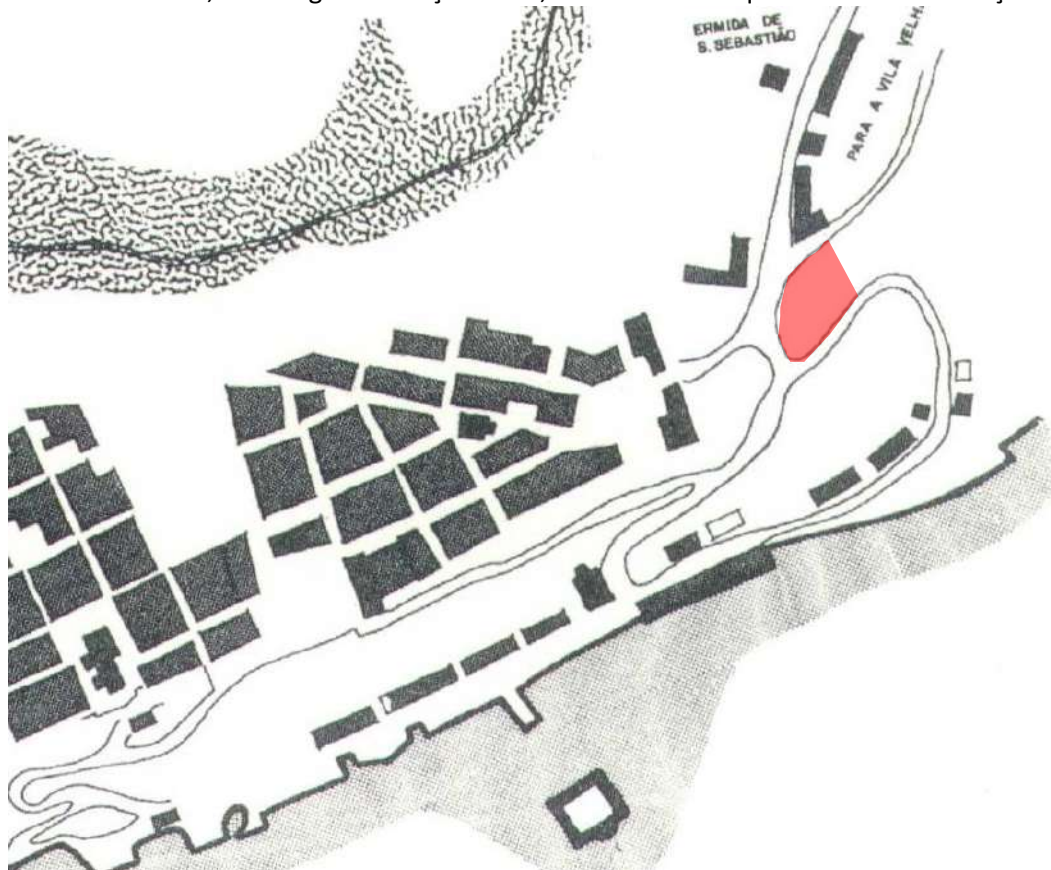


Figura 03 – Ocupação do terreno em questão em 1580, segundo planta elaborada pelo Centro de Estudos da Arquitetura na Bahia da UFBA, ainda sem qualquer ocupação [Fonte: elaborado pela equipe Normas CHS, a partir de UFBA, 1998]

**ANEXO XXIV – ORIENTAÇÃO PARA AGENCIAMENTO E PROJETO - OAP
TERRENO À PRAÇA CASTRO ALVES**

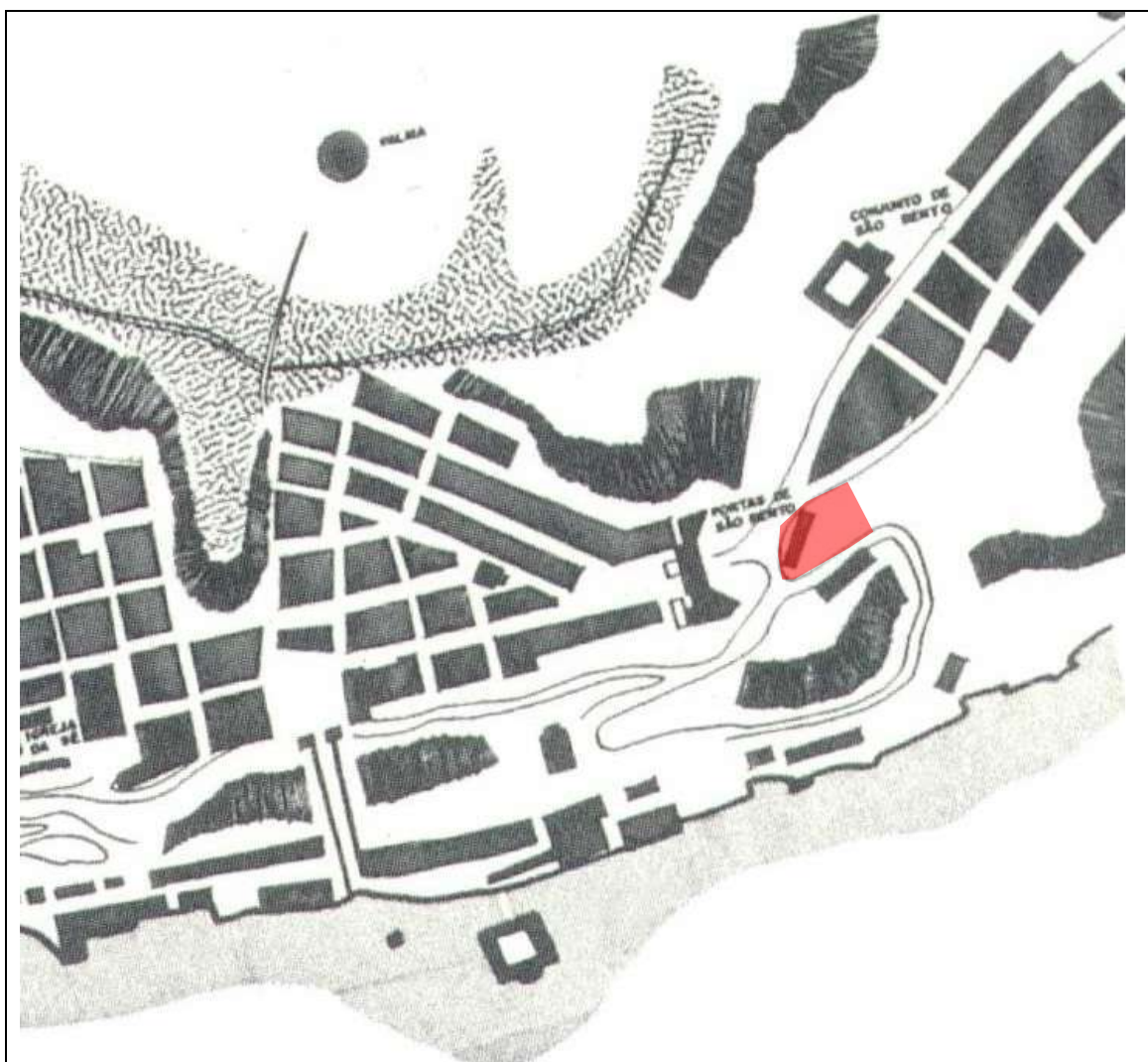


Figura 04 – Ocupação do terreno em questão em 1650, segundo planta elaborada pelo Centro de Estudos da Arquitetura na Bahia da UFBA, com a primeira edificação [Fonte: elaborado pela equipe Normas CHS, a partir de UFBA, 1998]

ANEXO XXIV – ORIENTAÇÃO PARA AGENCIAMENTO E PROJETO - OAP
TERRENO À PRAÇA CASTRO ALVES

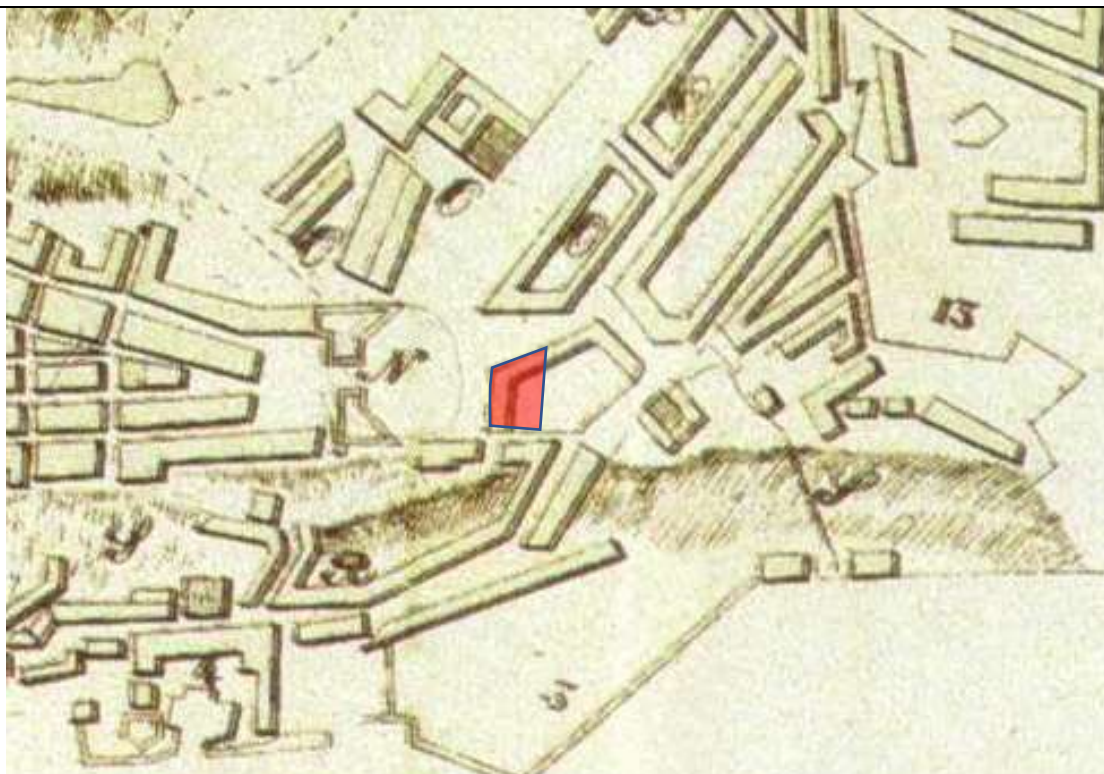


Figura 05 – Ocupação do terreno em questão em 1715, segundo “Planta da Cidade de Salvador” elaborada pelo Brigadeiro Engenheiro Jean Massé, destacando-se a ampliação da ocupação no limite norte do terreno [Fonte: elaborado pela equipe Normas CHS, a partir de UFBA, 1998]



Figura 06 – Ocupação do terreno em questão em 1851, segundo “Mapa Topographica da Cidade de S. Salvador e seus subúrbios” elaborada pelo Engenheiro Carlos Augusto Weyll, destacando-se a ampliação da ocupação no limite norte do terreno [Fonte: elaborado pela equipe Normas CHS, a partir de FERREZ, 1989]

**ANEXO XXIV – ORIENTAÇÃO PARA AGENCIAMENTO E PROJETO - OAP
TERRENO À PRAÇA CASTRO ALVES**

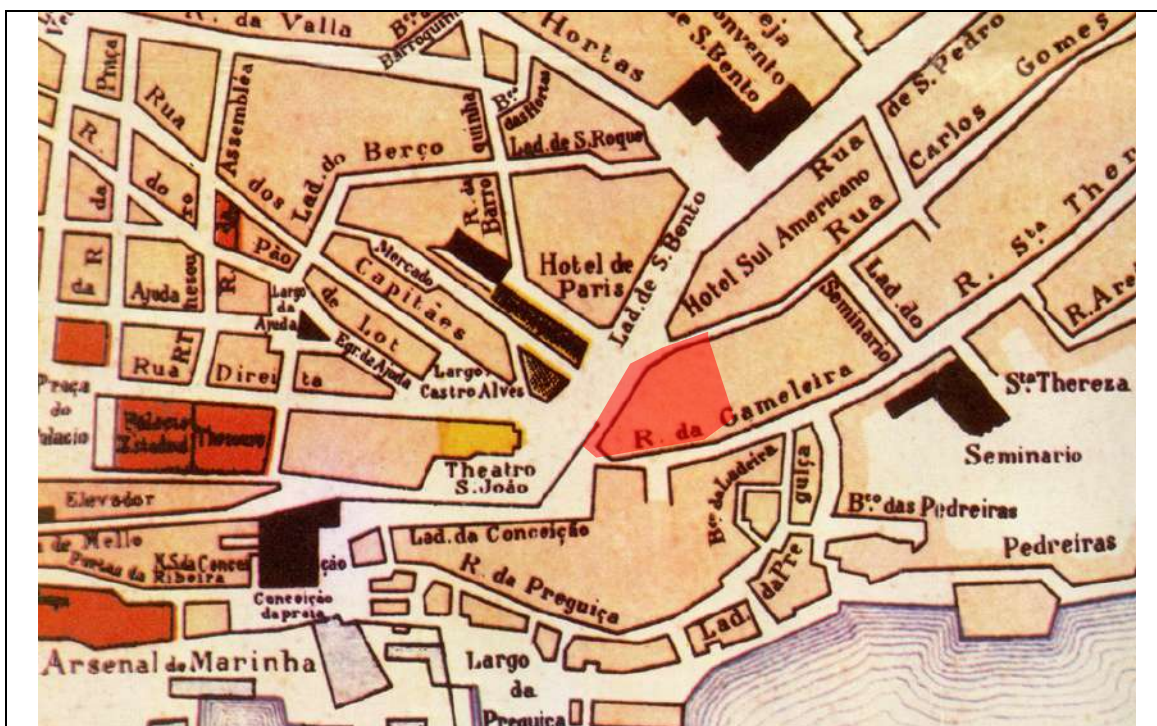


Figura 07 – Ocupação do terreno em questão em 1894, segundo “Planta da cidade de São Salvador, capital do estado federado da Bahia” elaborada pelo Engenheiro Adolfo Morales de los Rios [Fonte: elaborado pela equipe Normas CHS, a partir da Biblioteca Digital Luso-Brasileira - <https://bdlb.bn.gov.br/acervo/handle/20.500.12156.3/36225>]



Figura 08 – Vista da ocupação do terreno em questão a partir do Largo do Teatro (hoje Praça Castro Alves), em 1905 [Fonte: acervo da equipe Normas CHS]

**ANEXO XXIV – ORIENTAÇÃO PARA AGENCIAMENTO E PROJETO - OAP
TERRENO À PRAÇA CASTRO ALVES**



Figura 09 – Vista da ocupação do terreno em questão, em 1923 [Fonte: acervo da equipe Normas CHS]



Figura 10 – Vista da ocupação do terreno em questão, década de 1930 [Fonte: acervo da equipe Normas CHS]

**ANEXO XXIV – ORIENTAÇÃO PARA AGENCIAMENTO E PROJETO - OAP
TERRENO À PRAÇA CASTRO ALVES**

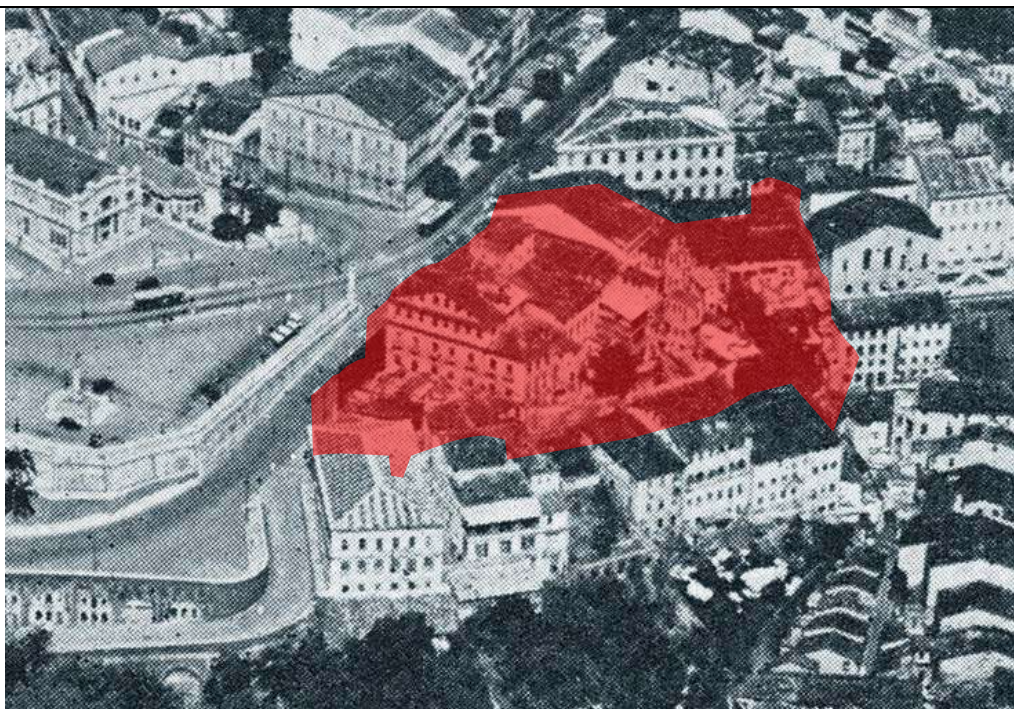


Figura 11 – Vista da ocupação do terreno em questão, c. 1934 [Fonte: acervo da equipe Normas CHS]

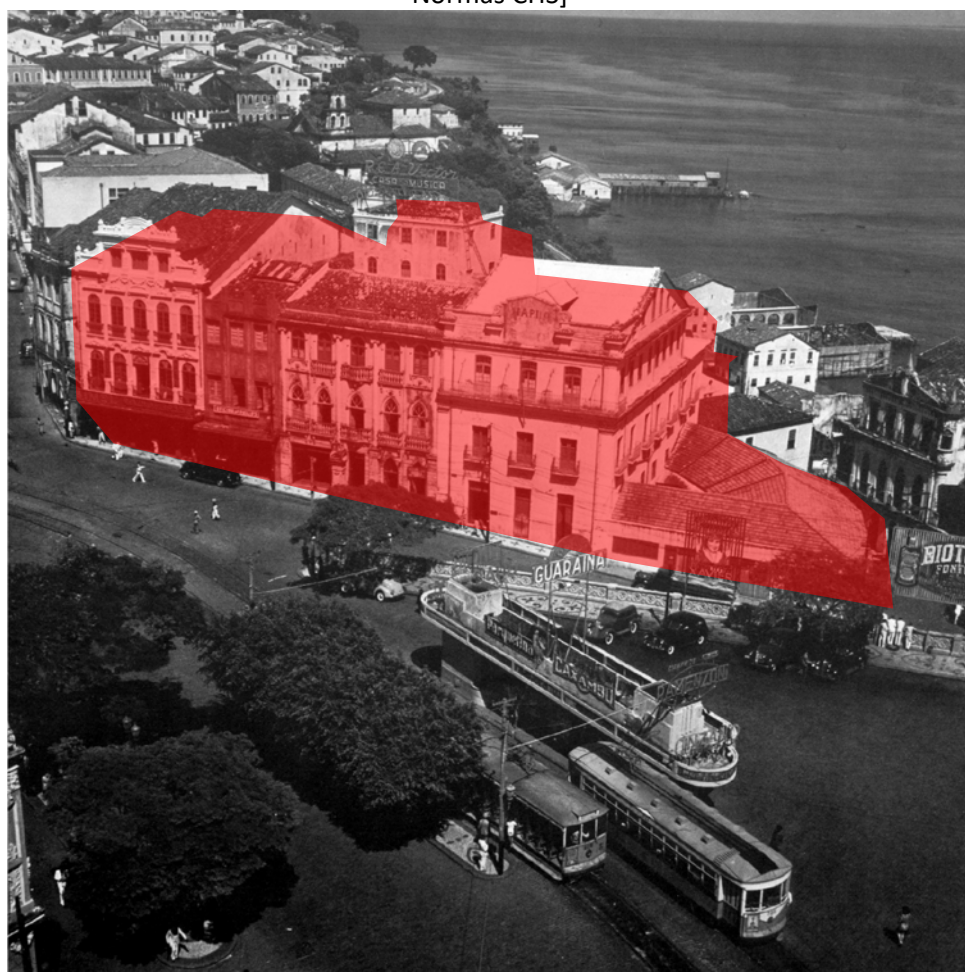


Figura 12 – Vista da ocupação do terreno em questão a partir de fotografia de Pierre Verger, c. 1950 [Fonte: intervenção da equipe Normas CHS sobre fotografia de P. Verger]

**ANEXO XXIV – ORIENTAÇÃO PARA AGENCIAMENTO E PROJETO - OAP
TERRENO À PRAÇA CASTRO ALVES**

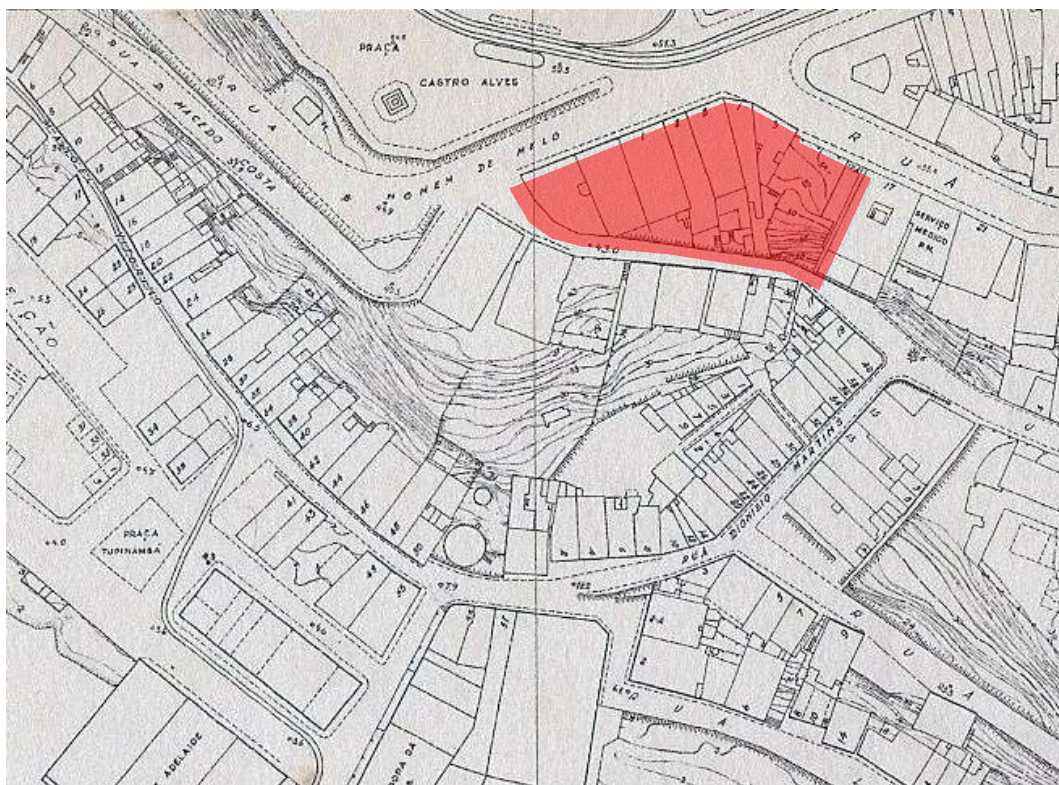


Figura 13 – Ocupação do terreno em questão em 1955, segundo “Atlas Parcial da Cidade do Salvador” [Fonte: elaborado pela equipe Normas CHS, a partir de SALVADOR, 1955]



Figura 14 – Vista da ocupação do terreno em questão, década de 1970, já com a maior parte das edificações demolidas [Fonte: acervo da equipe Normas CHS]

**ANEXO XXIV – ORIENTAÇÃO PARA AGENCIAMENTO E PROJETO - OAP
TERRENO À PRAÇA CASTRO ALVES**



Figura 15 – Vista aérea da ocupação do terreno em questão, c. 1972, já com a maior parte das edificações demolidas [Fonte: acervo da equipe Normas CHS]



Figura 16 – Vista do terreno em questão a partir do Edifício Sulacap, 2009 [Fonte: acervo pessoal Nivaldo Andrade]

3. DIRETRIZES GERAIS DE INTERVENÇÃO

Considerando que o terreno em questão esteve ocupado de forma contínua em seus limites norte e leste por mais de 250 anos, desde princípios do século XVIII (cf. Figura 05) até a década de 1960, entende-se que ele deve voltar a ser ocupado. Esta ocupação deve ser mais densa e em maior escala nos limites norte (Ladeira da Montanha) e leste (Rua Carlos Gomes), sendo menos densa e em menor escala nos limites oeste (Rua do Sodré).

Ainda que o terreno em questão tenha sido, historicamente, formado por um conjunto de lotes autônomos, a ocupação se deu de forma razoavelmente uniforme, pelo menos entre o início do século XX e a década de 1960:

- edificações principais sem recuos frontais com relação à fachada principal, localizada no trecho superior da Ladeira da Montanha ou na Rua Carlos Gomes (limites norte e leste do terreno);
- edificações principais sem afastamento lateral da divisa do lote, resultando em uma ocupação absolutamente contínua;
- ainda que adotassem linguagem e estilos diversos e seus coroamentos fossem igualmente variados (platibandas e beirais, com ou sem mirante, sótão ou água-furtada), as edificações principais correspondiam a sobrados e possuíam todas três pavimentos principais, totalizando aproximadamente 12 metros de altura;
- estes sobrados possuíam praticamente a mesma profundidade com relação à testada na Ladeira da Montanha ou Rua Carlos Gomes, de aproximadamente 26 metros;
- o restante do terreno, em aclave com relação à Rua do Sodré, era ocupado por edículas e anexos diversos, escadarias, taludes e muros, com presença de vegetação.

Uma exceção é a porção triangular do terreno localizada na esquina da Ladeira da Montanha com a Rua do Sodré, ocupada por uma edificação térrea e absolutamente distinta em termos tipo-morfológicos das demais. Ao que tudo indica, se tratava de um anexo ao sobrado vizinho.

4. PARÂMETROS GERAIS DA OCUPAÇÃO E PROJETO

Será permitido o desmembramento e o amembramento de lotes.

Os parâmetros abaixo consideram o conjunto dos terrenos que compõem o TPCA e são válidos seja para cada um dos terrenos separadamente, seja para os casos de remembramento.

Para efeitos destas normas, o TPCA foi dividido em três blocos, a saber:

Bloco A – correspondente à faixa de 20,00 m (vinte metros) de profundidade, considerada a partir da testada principal do lote (divisa lindeira à Rua Carlos Gomes e à Ladeira da Montanha), excluída a área equivalente ao Bloco C;

Bloco B – correspondente à área remanescente do TPCA, excluídas as áreas dos Blocos A e C, estando predominantemente voltada à Rua do Sodré.

Bloco C – correspondente ao pequeno triângulo formado na extremidade norte do TPCA.

**ANEXO XXIV – ORIENTAÇÃO PARA AGENCIAMENTO E PROJETO - OAP
TERRENO À PRAÇA CASTRO ALVES**

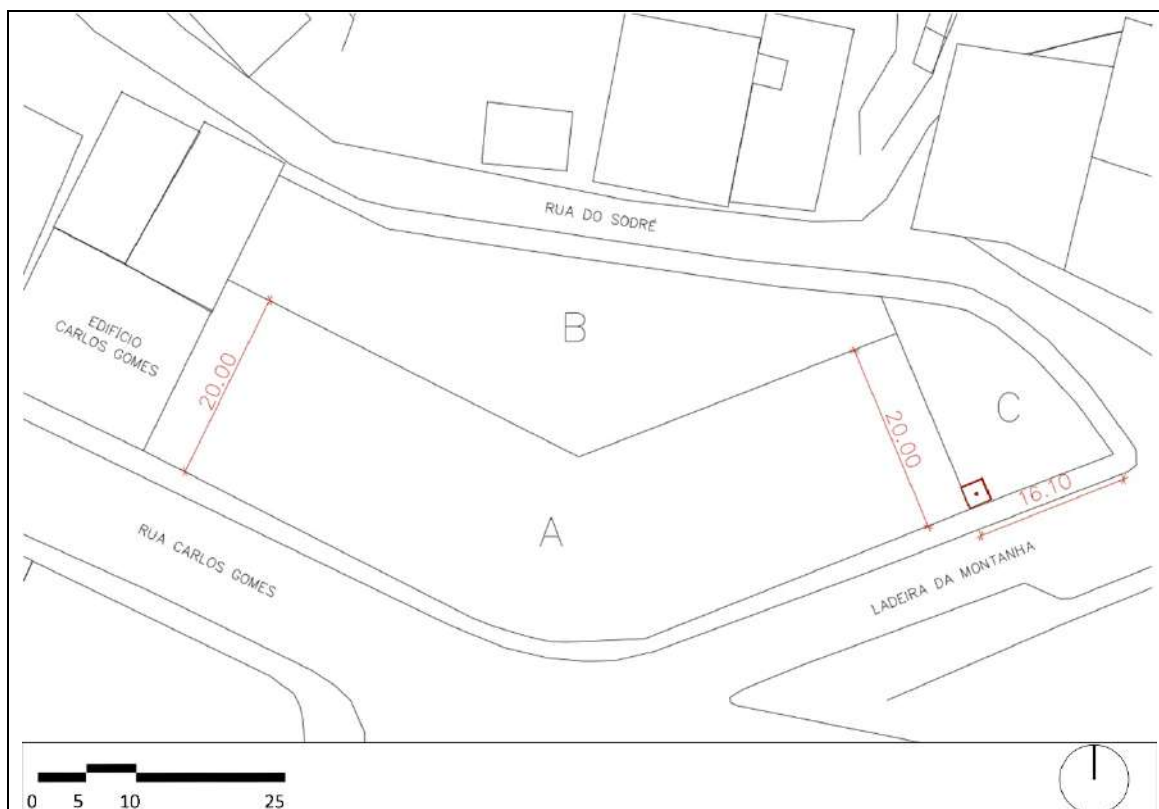


Figura 17 – Planta geral do TPCA, com a indicação dos Blocos A, B e C [Fonte: elaborado pela equipe Normas CHS]

Parâmetros gerais:

1. Não serão permitidos recuos ou afastamentos em nenhum dos limites do terreno;
2. No Bloco A, a taxa de ocupação máxima é de 100% (cem por cento), sendo o gabarito de altura máxima das edificações de 11,00 m (onze metros), considerada esta altura no encontro entre a Ladeira da Montanha e a Rua Carlos Gomes;
3. No Bloco B, a taxa de ocupação máxima é de 100% (cem por cento), sendo o gabarito de altura máxima das edificações de 12,00 m (doze metros), considerada esta altura no limite meridional do terreno na Rua do Sodré;
4. O Bloco C constitui área *non aedificandi* e área permeável em sua totalidade, sendo permitida a construção de muros de contenção com altura de 3,50 m (três metros e cinquenta centímetros), considerada esta altura no encontro entre a Rua do Sodré e a Ladeira da Montanha.

**ANEXO XXIV – ORIENTAÇÃO PARA AGENCIAMENTO E PROJETO - OAP
TERRENO À PRAÇA CASTRO ALVES**

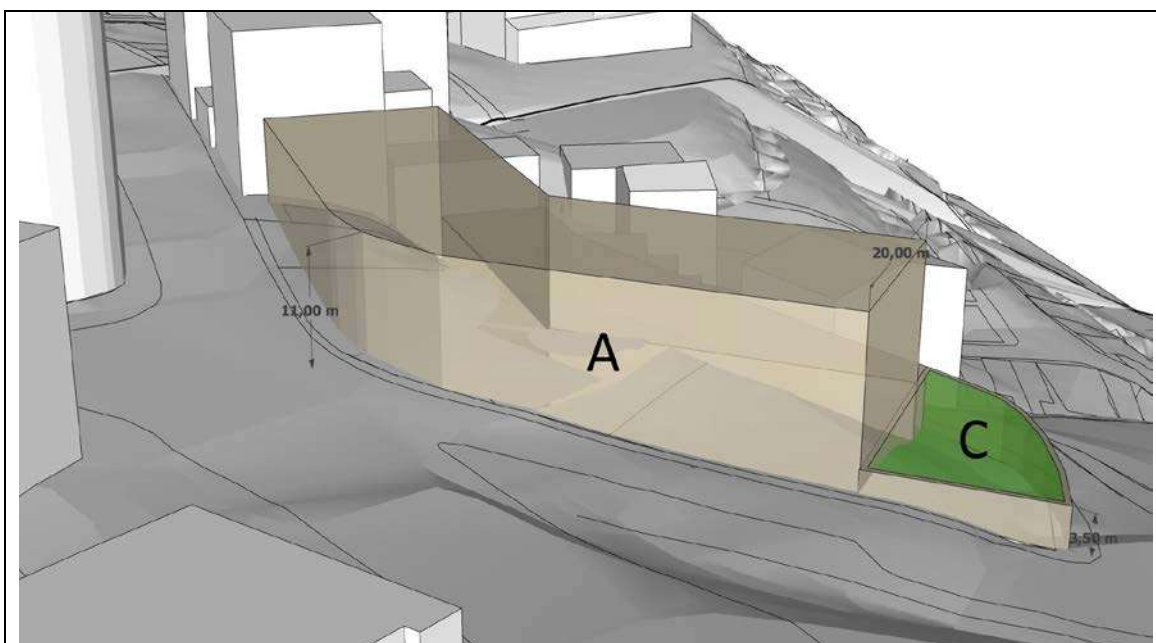


Figura 18 – Simulação do volume permitido no TPCA – visto da fachada voltada para a Rua Carlos Gomes [Fonte: elaborado pela equipe Normas CHS]

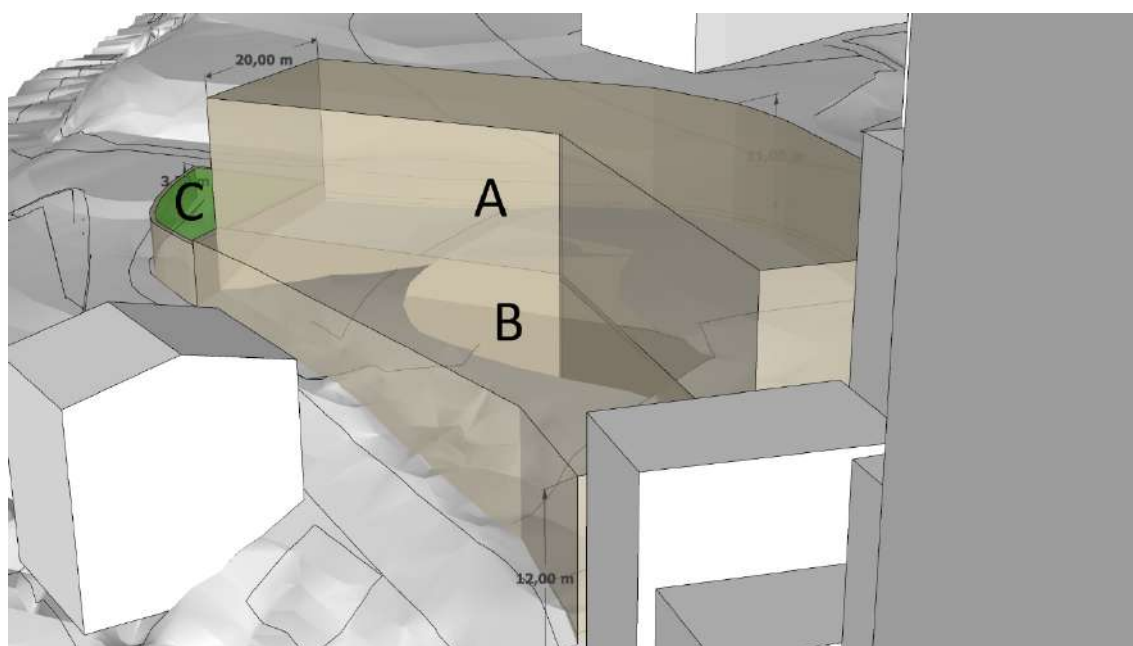


Figura 19 – Simulação do volume permitido no TPCA – vista da fachada voltada para a Rua do Sodré [Fonte: elaborado pela equipe Normas CHS]

**ANEXO XXIV – ORIENTAÇÃO PARA AGENCIAMENTO E PROJETO - OAP
TERRENO À PRAÇA CASTRO ALVES**



Figura 20 – Simulação do volume permitido no TPCA, visto a partir da Rua Chile [Fonte: elaborado pela equipe Normas CHS]



Figura 21 – Simulação do volume permitido no TPCA, visto a partir da Ladeira da Montanha [Fonte: elaborado pela equipe Normas CHS]

**ANEXO XXIV – ORIENTAÇÃO PARA AGENCIAMENTO E PROJETO - OAP
TERRENO À PRAÇA CASTRO ALVES**



Figura 22 – Simulação do volume permitido no TPCA, visto a partir da Ladeira da São Bento
[Fonte: elaborado pela equipe Normas CHS]



Figura 23 – Simulação do volume permitido no TPCA, visto a partir da Baía de Todos os Santos
[Fonte: elaborado pela equipe Normas CHS]

Os parâmetros aqui apresentados correspondem ao volume máximo de construção permitido para o TPCA. Deste modo, no desenvolvimento dos projetos para a ocupação deste terreno, os arquitetos e urbanistas poderão desenvolver propostas que não ocupem a totalidade desse volume. Essas soluções serão analisadas pela equipe técnica da Superintendência do IPHAN na Bahia, que emitirá parecer técnico fundamentado nestes parâmetros.

5. OUTRAS ORIENTAÇÕES DE PROJETO

Não será permitida a criação de pavimento elevado sobre pilotis no nível do logradouro público. Será permitida a criação de galeria semipública.

Volumes decorrentes de instalações prediais, como reservatórios d'água superiores e casas de máquina de elevadores, entre outros, devem estar incluídos na altura máxima estabelecida para a edificação. Os reservatórios d'água deverão ser alocados, preferencialmente, dentro da cobertura. Demais volumes não devem ser visíveis a partir do espaço público.

Não haverá restrições ao tratamento das fachadas das edificações em termos de tipos, cor e textura dos revestimentos; relação entre vedações e aberturas; tipo, forma e ritmo da fenestração, etc., exceto no que se refere à utilização de materiais reflexivos (vidro espelhado, por exemplo), cuja utilização está vedada.

Não é permitida a instalação de antenas de qualquer espécie, de placas de captação de energia solar e de unidades condensadoras e outros equipamentos de ar-condicionado no paramento das fachadas da edificação e nos trechos de sua cobertura que forem visíveis a partir do espaço público. A instalação dos equipamentos citados poderá ser feita em partes das coberturas ou em fachadas que não sejam visíveis a partir do espaço público, à exceção das antenas de SPDA.

Os acessos de veículos deverão ocorrer preferencialmente pela Rua do Sodré.

Os espaços internos e suas dimensões devem observar as normas da legislação municipal atinente à matéria, em especial o Código de Obras de Salvador.

Caso o mesmo empreendimento ou equipamento venha a ocupar o TPCA e o Terreno à Rua do Sodré (TRS), poderá ser criada passarela pedonal entre as duas edificações sobre a Rua do Sodré, desde que seja deixada uma altura livre sobre o logradouro público de, no mínimo, 5,50 m (cinco metros e cinquenta centímetros).

Respeitados os parâmetros e orientações de projeto contidos neste documento, a(s) edificação(ões) a serem construídas no TPCA deverão corresponder a uma expressão da arquitetura contemporânea, sendo vedados pastiches, isto é, imitações da arquitetura historicamente construída no entorno.

O projeto deverá ser previamente submetido à análise da Superintendência do IPHAN na Bahia e a apresentação de simulações, a partir de fotoinserções do modelo 3D do projeto em fotografias dos terrenos ou de outras soluções análogas, é condição essencial para qualquer análise técnica desses projetos.