

1. CARACTERIZAÇÃO DO TERRENO:



Figura 01 – Localização do Terreno à Rua do Sodré (TRS) [Fonte: elaborado pela equipe Normas CHS, a partir de imagem do vídeo de drone]

O conjunto de terrenos em questão, doravante denominado “Terreno à Rua do Sodré” (TRS), é limitado a norte pela Ladeira da Conceição da Praia, a leste pela Rua do Sodré, a sul por uma ruína existente na Rua do Sodré e a oeste pela encosta vegetada que separa as Cidades Alta e Baixa.



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 atualmente desocupado em sua totalidade. Na extremidade sul, localiza-se uma escadaria que conecta a Rua do Sodré e a Ladeira da Preguiça. A grande área desocupada do TRS é utilizada atualmente como estacionamento e, durante o carnaval, abriga estruturas temporárias de apoio à festa.

O TRS é praticamente plano. É desconhecida a situação fundiária atual, embora haja informações, não confirmadas, de que o terreno pertença à Prefeitura Municipal do Salvador.

2. HISTÓRICO DA OCUPAÇÃO DO TERRENO:

O levantamento de fontes cartográficas e iconográficas demonstra que a ocupação da área que corresponde ao atual TRS começou no início do século XVIII: embora a cartografia que simula a ocupação urbana em 1650 assinala a existência de construções nos terrenos lindeiros ao sul, somente em 1715 pode ser identificada a existência de construções no TRS propriamente dito. Pelas fotografias e mapas existentes, é possível afirmar que, pelo menos entre a segunda metade do século XIX e a década de 1970, a área do TRS corresponde a três terrenos. Utilizaremos a numeração constante do Atlas Parcial da Cidade do Salvador (1955) para nos referirmos a eles: de norte a sul, temos o terreno à Ladeira da Conceição, nº 7 (na esquina com a Rua do Sodré, porém com a maior testada voltada para a Ladeira da Conceição); o terreno à Rua do Sodré, nº 3; e o terreno à Rua do Sodré, nº 5. As fotografias permitem afirmar a existência, no terreno à Ladeira da Conceição, nº 7, pelo menos desde 1876, de um grande sobrado formado por dois volumes: um volume menor, com dois pavimentos e cobertura em quatro águas, localizado na esquina da Ladeira da Conceição com a Rua do Sodré; e um volume maior, localizado na Ladeira da Conceição, com cobertura em duas águas e apenas um pavimento no nível de acesso, mas que, devido à declividade do terreno, possui dois pavimentos na fachada oeste (voltada para a Cidade Baixa). Esse último volume é caracterizado pelas três mansardas que iluminam o sótão. Em algum momento entre 1884 e 1906, esse segundo volume ganha mais um pavimento, alcançando a altura do volume menor e inviabilizando a distinção entre os dois volumes. Todo o sobrado passa a contar com uma única cobertura em quatro águas. No lote vizinho, na Rua do Sodré, nº 3, as fotografias permitem identificar um sobrado desde, pelo menos, 1876; esse sobrado, nas imagens de 1923 em diante, apresenta uma fachada principal neocolonial com três pavimentos voltada para a Rua do Sodré e cobertura em duas águas, com cumeeira paralela à fachada principal. A ocupação do terreno localizado à Rua do Sodré, nº 5, é a mais difícil de discernir, porém pelas fotografias parece ser dividido em dois volumes de alturas diferentes: um deles com altura semelhante à da edificação vizinha (Rua do Sodré, nº 3) e outro mais baixo. No terceiro quartel do século XX, as construções que ocupavam esses imóveis deixaram de existir, provavelmente por incêndio, desabamento ou demolição deliberada. Entre a década de 1960 e 1970, existiu no trecho contíguo da encosta, aos fundos dos imóveis localizados nas Ladeiras da Preguiça e da Conceição e da Rua do Sodré, um assentamento informal, cujo acesso principal na Cidade Alta se dava pelo TRS. Com a erradicação deste assentamento informal, na década de 1970, a área ficou desocupada, situação que se perpetua na atualidade.

Deve-se destacar que a cartografia e a iconografia disponíveis nos permitem identificar a existência, historicamente, de acessos ao que parecem ser pequenos becos entre os imóveis localizados à Ladeira da Conceição, nº 7 e Rua do Sodré, nº 3; e entre os imóveis localizados à Rua do Sodré, nº 5 e nº 7 (esse, correspondente atualmente ao Beco do Sodré, com o acesso à escadaria já citada).

**ANEXO XXV – ORIENTAÇÃO PARA AGENCIAMENTO E PROJETO - OAP
TERRENO À RUA DO SODRÉ**

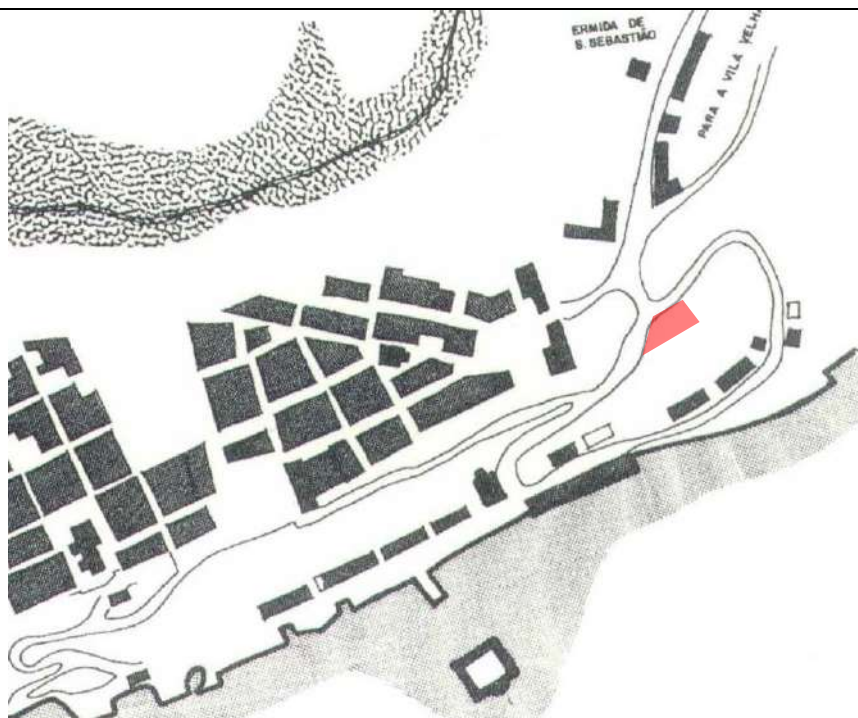


Figura 03 – Ocupação do terreno em questão em 1580, segundo planta elaborada pelo Centro de Estudos da Arquitetura na Bahia da UFBA, ainda sem qualquer ocupação [Fonte: elaborado pela equipe Normas CHS, a partir de UFBA, 1998]

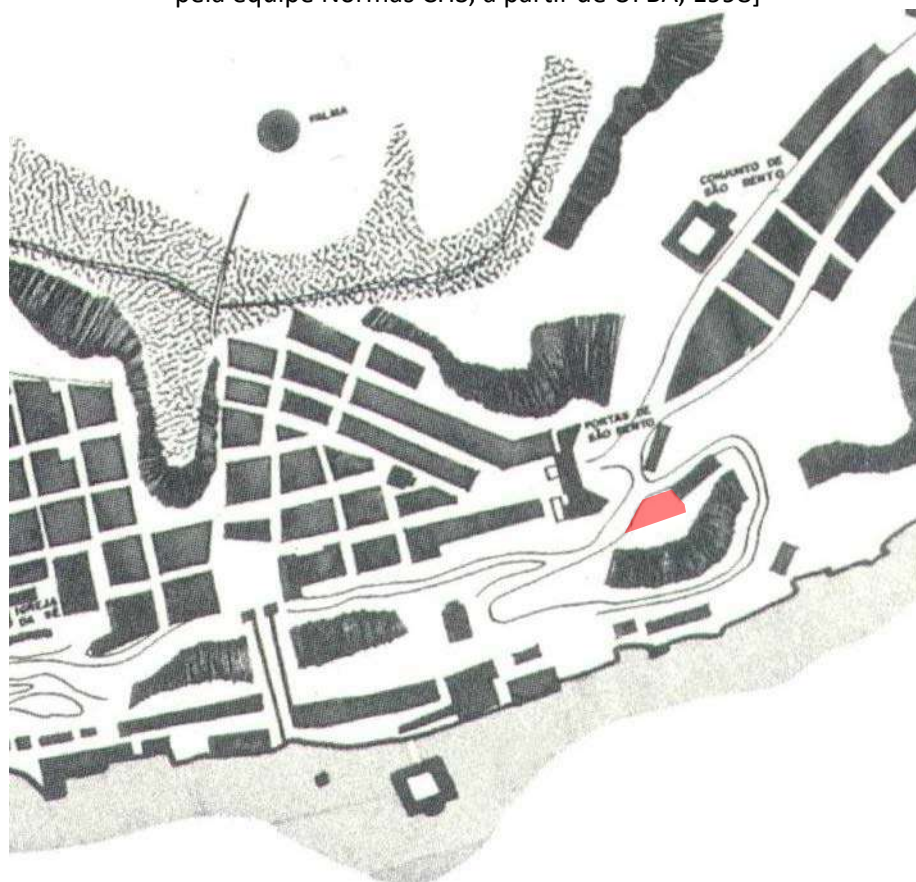


Figura 04 – Ocupação do terreno em questão em 1650, segundo planta elaborada pelo Centro de Estudos da Arquitetura na Bahia da UFBA, destacando as primeiras ocupações nos terrenos vizinhos a sul, na Rua do Sodré [Fonte: elaborado pela equipe Normas CHS, a partir de UFBA, 1998]

ANEXO XXV – ORIENTAÇÃO PARA AGENCIAMENTO E PROJETO - OAP
TERRENO À RUA DO SODRÉ

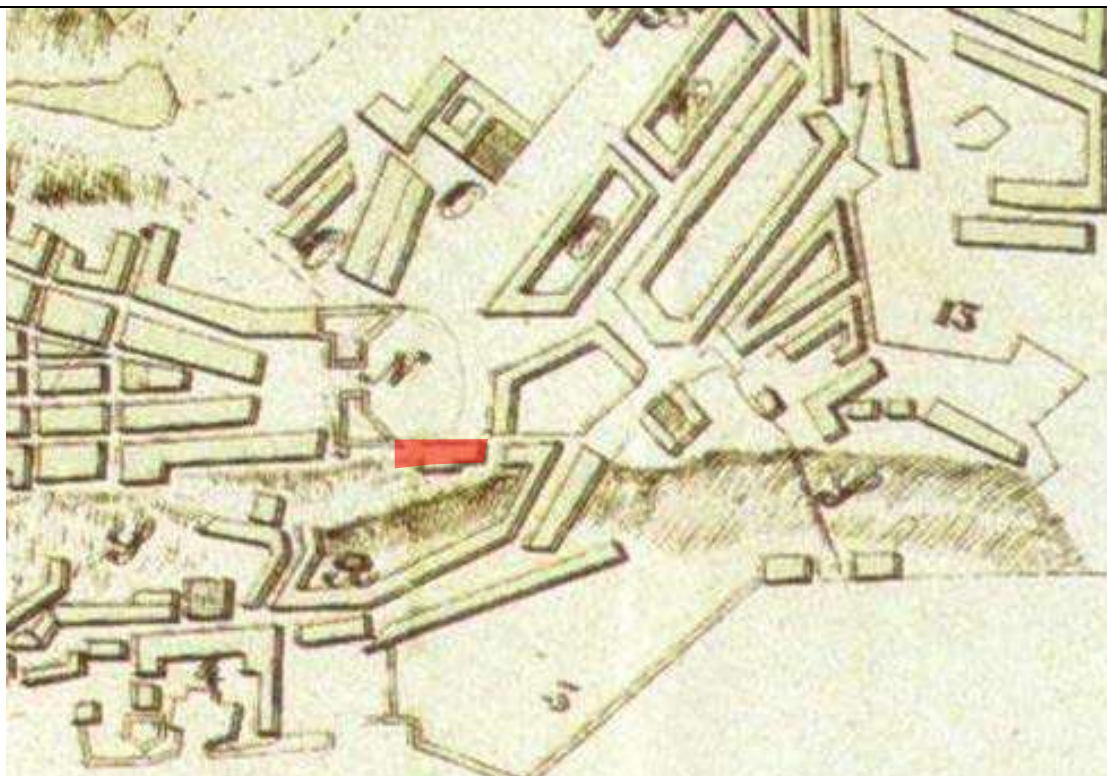


Figura 05 – Ocupação do terreno em questão em 1715, segundo “Planta da Cidade de Salvador” elaborada pelo Brigadeiro Engenheiro Jean Massé, destacando as primeiras construções [Fonte: elaborado pela equipe Normas CHS, a partir de UFBA, 1998]



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, [Fonte: elaborado pela equipe Normas CHS, a partir de FERREZ, 1989]

**ANEXO XXV – ORIENTAÇÃO PARA AGENCIAMENTO E PROJETO - OAP
TERRENO À RUA DO SODRÉ**

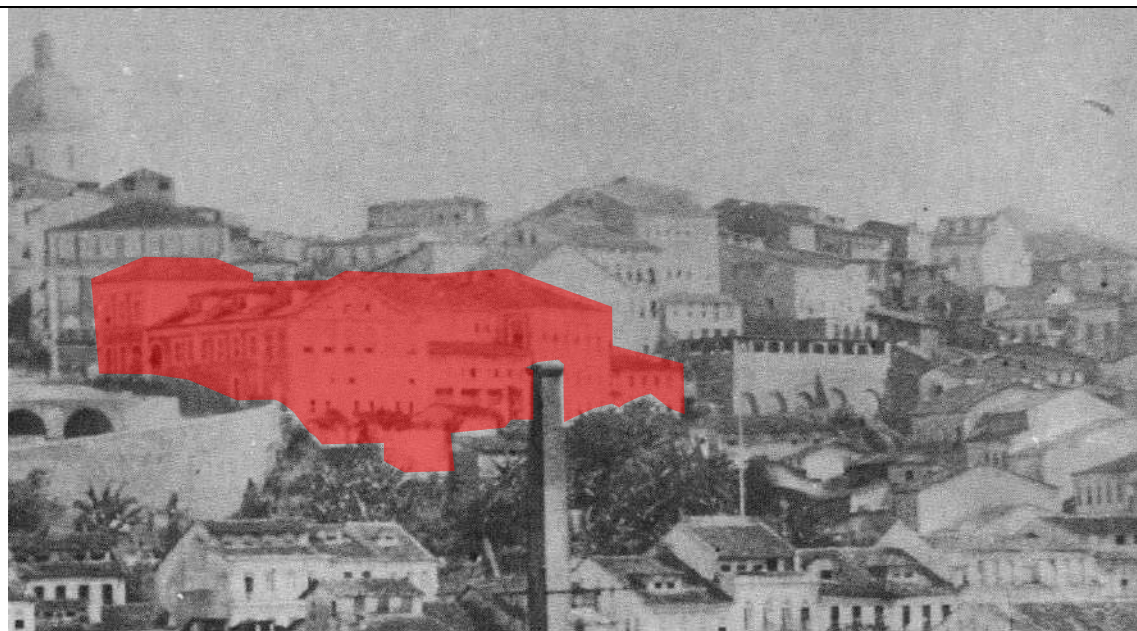


Figura 07 – Ocupação do terreno em questão em 1876, segundo fotografia de J. Schleier; já é possível perceber o grande sobrado localizado na esquina da Ladeira da Conceição com a Rua do Sodré, bem com as demais edificações nos terrenos vizinhos, a sul [Fonte: elaborado pela equipe Normas CHS, a partir de FERREZ, 1989]



Figura 08 – Ocupação do terreno em questão em 1880 aproximadamente, segundo fotografia de Guilherme Gaensly [Fonte: elaborado pela equipe Normas CHS, a partir de FERREZ, 1989]

**ANEXO XXV – ORIENTAÇÃO PARA AGENCIAMENTO E PROJETO - OAP
TERRENO À RUA DO SODRÉ**

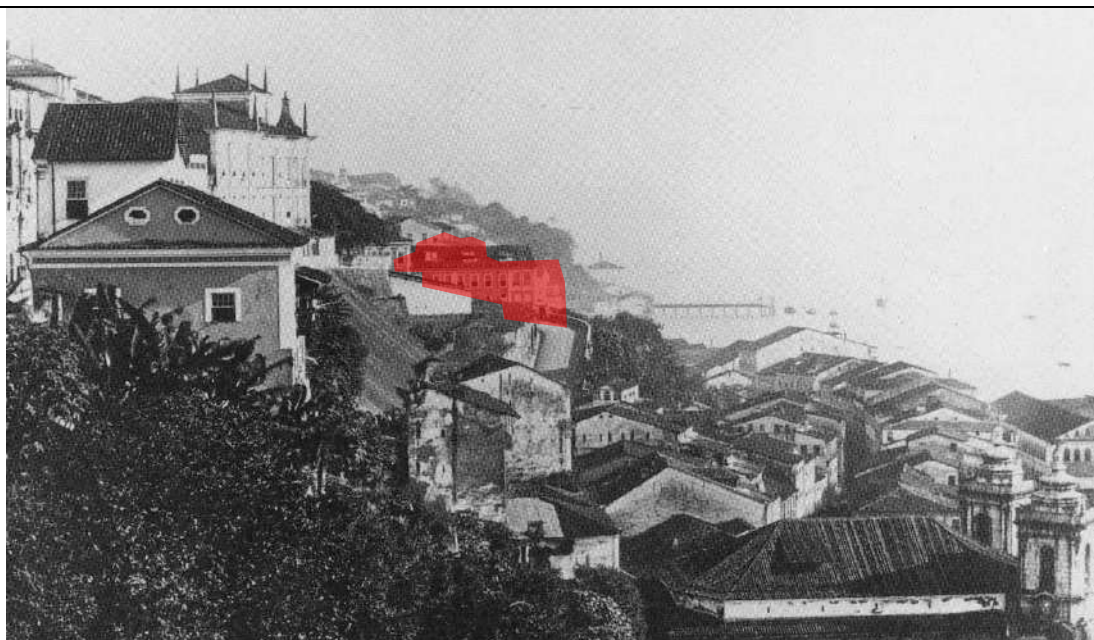


Figura 09 – Ocupação do terreno em questão em 1884, segundo fotografia de Marc Ferrez
[Fonte: elaborado pela equipe Normas CHS, a partir de FERREZ, 1989]

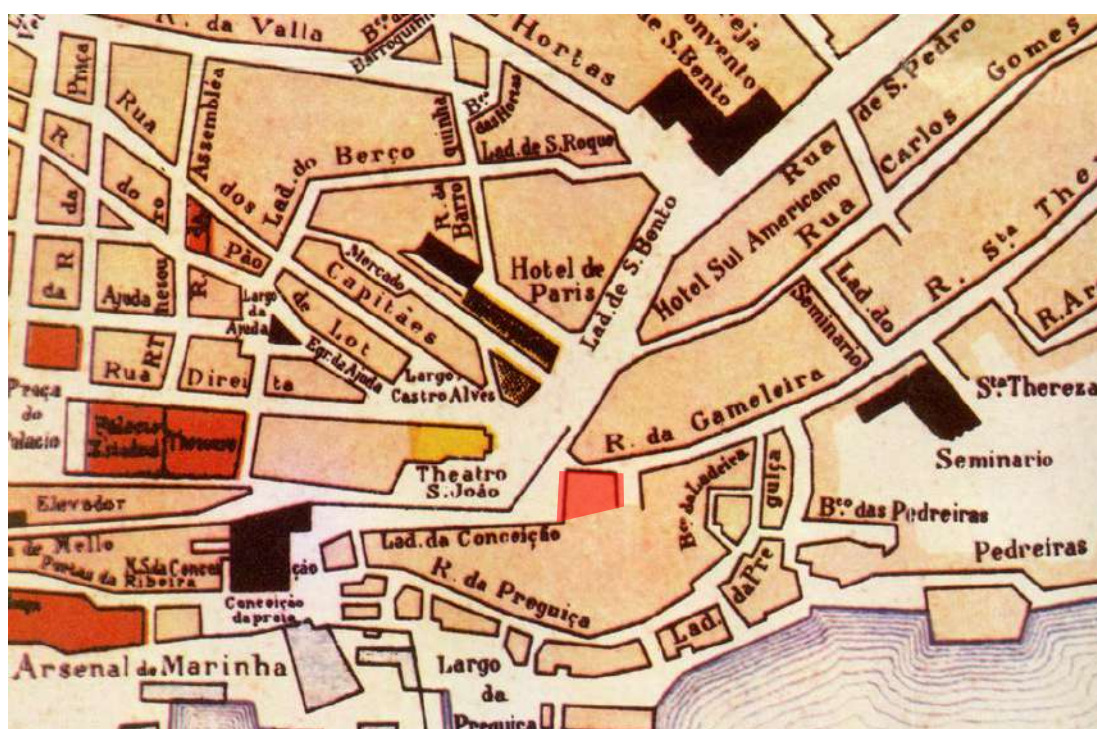


Figura 10 – Ocupação do terreno em questão em 1894, segundo “Planta da cidade de São Salvador, capital do estado federado da Bahia” elaborada pelo Engenheiro Adolfo Morales de los Rios [Fonte: elaborado pela equipe Normas CHS, a partir da Biblioteca Digital Luso-Brasileira - <https://bdlb.bn.gov.br/acervo/handle/20.500.12156.3/36225>]

**ANEXO XXV – ORIENTAÇÃO PARA AGENCIAMENTO E PROJETO - OAP
TERRENO À RUA DO SODRÉ**

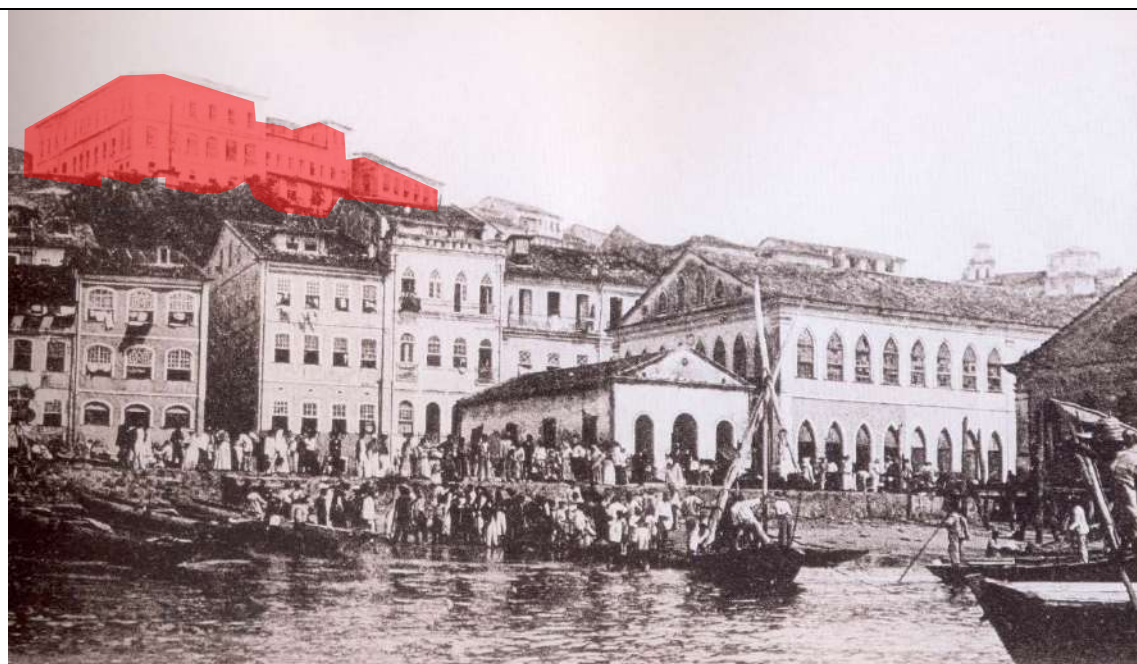


Figura 11 – Ocupação do terreno em questão em 1906; destaca-se a ampliação em altura do grande sobrado localizado na esquina da Ladeira da Conceição com a Rua do Sodré [Fonte: acervo da equipe Normas CHS]



Figura 12 – Vista da ocupação do terreno em questão, em 1923 [Fonte: acervo da equipe Normas CHS]



Figura 13 – Ampliação da imagem anterior, com vista da ocupação do terreno em questão, em 1923 [Fonte: acervo da equipe Normas CHS]

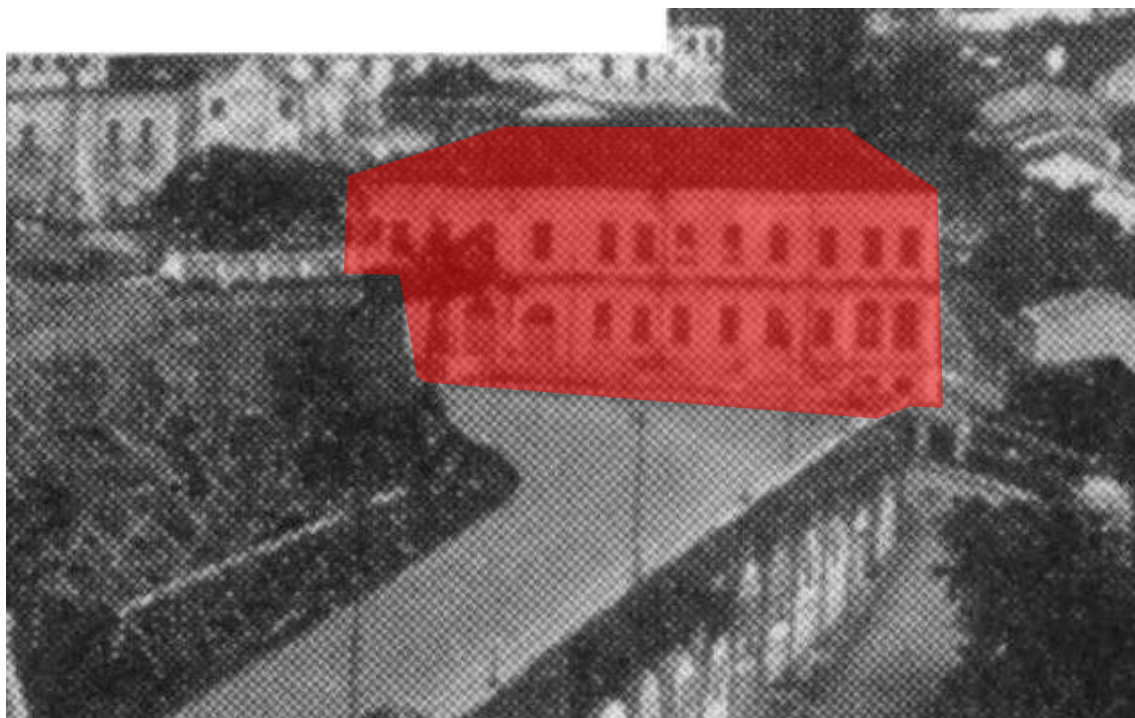


Figura 14 – Vista da ocupação do terreno em questão, em 1931 [Fonte: acervo da equipe Normas CHS]

**ANEXO XXV – ORIENTAÇÃO PARA AGENCIAMENTO E PROJETO - OAP
TERRENO À RUA DO SODRÉ**



Figura 15 – Vista da ocupação do terreno em questão, c. 1933 [Fonte: acervo da equipe Normas CHS]

ANEXO XXV – ORIENTAÇÃO PARA AGENCIAMENTO E PROJETO - OAP
TERRENO À RUA DO SODRÉ



Figura 16 – Ampliação da imagem anterior, com vista da ocupação do terreno em questão, c. 1933 [Fonte: acervo da equipe Normas CHS]



Figura 17 – Vista da ocupação do terreno em questão, c. 1933 [Fonte: acervo da equipe Normas CHS]

**ANEXO XXV – ORIENTAÇÃO PARA AGENCIAMENTO E PROJETO - OAP
TERRENO À RUA DO SODRÉ**

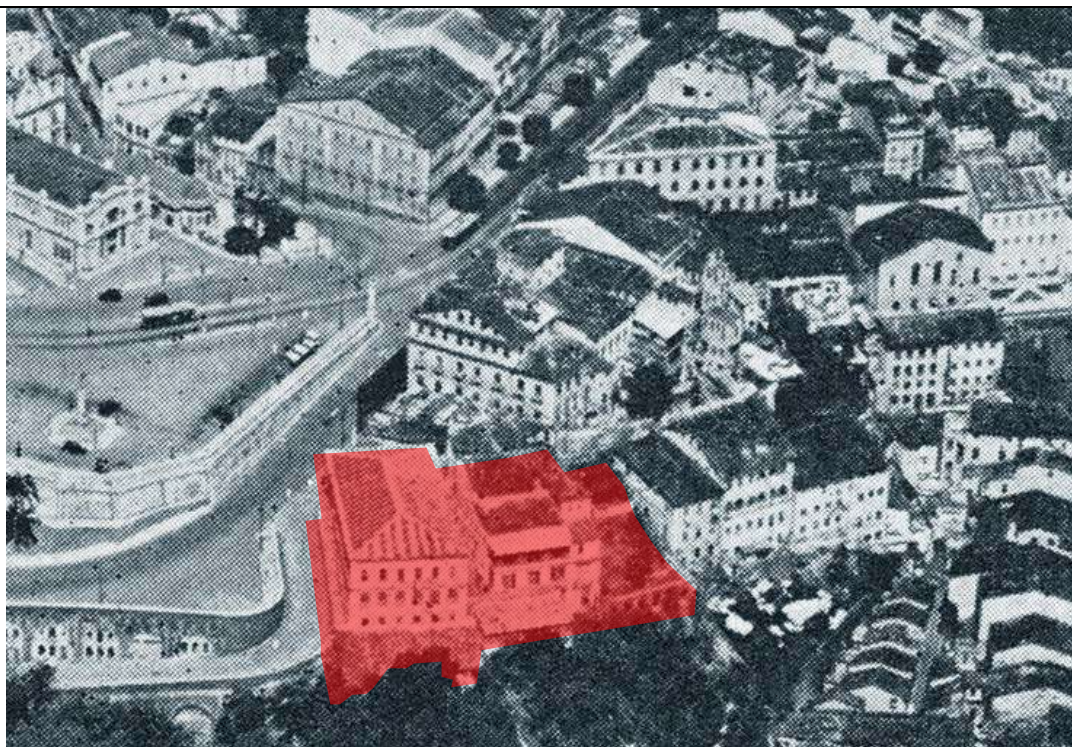


Figura 18 – Vista da ocupação do terreno em questão, c. 1934 [Fonte: acervo da equipe Normas CHS]



Figura 19 – 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 XXV – ORIENTAÇÃO PARA AGENCIAMENTO E PROJETO - OAP
TERRENO À RUA DO SODRÉ**

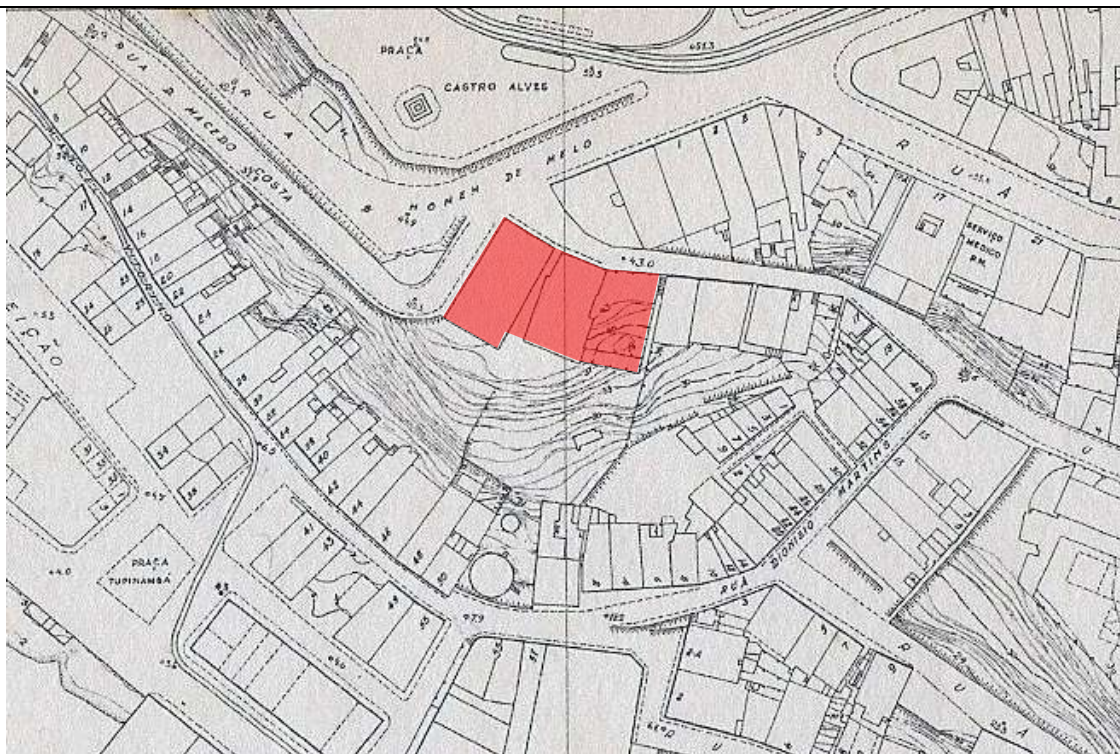


Figura 20 – Ocupação do terreno em questão em 1955, segundo “Atlas Parcial da Cidade do Salvador”. Da esquerda para a direita (o que corresponde de norte a sul), estão os terrenos localizado à Ladeira da Conceição, nº 7; à Rua do Sodré, nº 3; e à Rua do Sodré, nº 5 [Fonte: elaborado pela equipe Normas CHS, a partir de SALVADOR, 1955]



Figura 21 – Vista aérea da ocupação do terreno em questão, c. 1972, já sem nenhuma das edificações antigas, porém ocupado por um assentamento informal que se prolonga por toda a encosta [Fonte: acervo da equipe Normas CHS]

3. DIRETRIZES GERAIS DE INTERVENÇÃO

Considerando que o terreno em questão esteve ocupado de forma contínua e em sua totalidade, por mais de 250 anos, desde princípios do século XVIII até a década de 1960, entende-se que ele deve voltar a ser ocupado.

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

- edificações principais sem recuos frontais com relação às fachadas principais, localizadas no trecho superior da Ladeira da Conceição e na Rua do Sodré (limites norte e leste do terreno);
- edificações principais sem afastamento lateral da divisa do lote, resultando em uma ocupação absolutamente contínua; diferentemente, contudo, de outras áreas do centro histórico de Salvador, existem pequenos afastamentos entre os lotes, que correspondiam, provavelmente, aos acessos ao que parecem ser pequenos becos; essa situação pode ser observada entre os imóveis localizados à Ladeira da Conceição, nº 7 e Rua do Sodré, nº 3; e entre os imóveis localizados à Rua do Sodré, nº 5 e nº 7 (esse, correspondente atualmente ao Beco do Sodré, com o acesso à escadaria já citada);
- todos os três lotes apresentaram, historicamente, uma ocupação de praticamente 100% da área do terreno (considerando os limites existentes no Atlas Parcial da Cidade do Salvador, de 1955);
- 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 entre dois e três pavimentos, considerando as fachadas voltadas para a Rua do Sodré e trecho mais alto da Ladeira da Conceição;
- de modo geral, a ocupação em maior altura ocorria no volume principal, na testada da Rua do Sodré ou da Ladeira da Conceição, enquanto a parte posterior do terreno era ocupada por construções de menor altura; entretanto, essas construções de menor altura, embora tivessem sua cobertura em altura inferior à da edificação principal, muitas vezes possuíam maior número de pavimentos que aquela, devido à declividade do terreno.

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 TRS e são válidos seja para cada um dos terrenos separadamente, seja para os casos de remembramento.

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

Bloco A – correspondente ao trecho localizado na esquina entre a Ladeira da Conceição e a Rua do Sodré, considerando uma testada de 20,00 m (vinte metros) de largura na Rua do Sodré e de 15,00 m (quinze metros) de largura na Ladeira da Conceição; considerando que o limite entre este Bloco e o Bloco B é uma divisa perpendicular à testada da Ladeira da Conceição; e que o limite entre este Bloco e o Bloco C é uma divisa perpendicular à testada da Rua do Sodré;

Bloco B – correspondente à área a oeste do Bloco A, com acesso exclusivo pela Ladeira da Conceição e considerando uma testada de 15,00 m (quinze metros) de largura na Ladeira da Conceição, no prolongamento da testada do Bloco A;

Bloco C – correspondente à área a sul do Bloco A e a norte do Beco do Sodré (escadaria de ligação entre a Rua do Sodré e a Ladeira da Preguiça), cuja testada é formada por dois segmentos de reta consecutivos, mas não colineares e que possui profundidade de 20,00 m (vinte metros), a contar da esquina entre a Rua do Sodré e o Beco do Sodré.

**ANEXO XXV – ORIENTAÇÃO PARA AGENCIAMENTO E PROJETO - OAP
TERRENO À RUA DO SODRÉ**

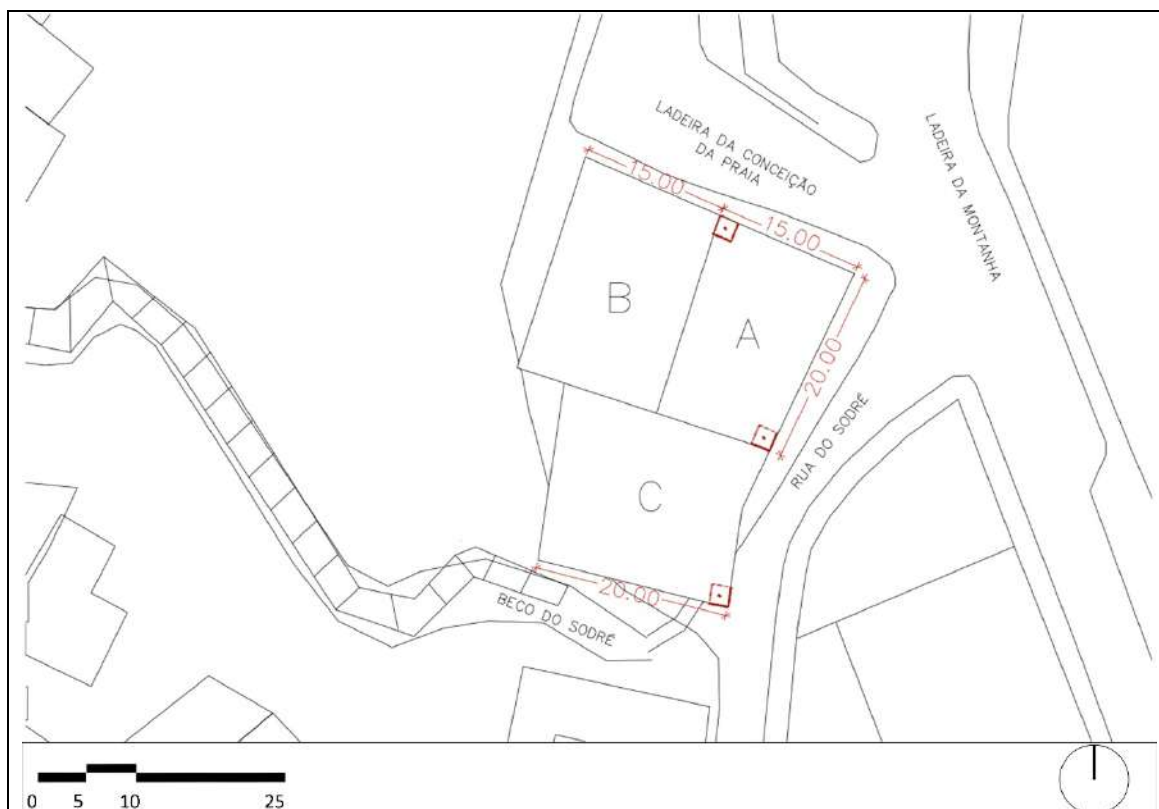


Figura 22 – Planta geral do TRS, com a indicação dos Blocos A, B e C [Fonte: elaborado pela equipe Normas CHS]

Parâmetros gerais:

1. Não serão permitidos recuos frontais (considerando as testadas da Rua do Sodré e da Ladeira da Conceição);
2. Não serão permitidos afastamentos laterais, exceto no caso da criação de passagens pedonais descobertas no limite norte do Bloco C e no limite sul do Bloco A, sempre considerando uma largura mínima de 1,20 m (um metro e vinte centímetros) e máxima de 2,00 (dois metros);
3. No Bloco A, a taxa de ocupação obrigatória é de 100% (cem por cento) do terreno, ressalvando-se a possibilidade de criação de passagem pedonal no limite sul do terreno;
4. Nos Blocos B e C, a taxa de ocupação mínima é de 80% (oitenta por cento); será permitida a não ocupação integral da parte posterior (isto é, localizada em cota inferior) destes blocos;
5. No Bloco A, o gabarito de altura máxima das edificações será de 6,00 m (seis metros), considerada esta altura no encontro entre a Ladeira da Conceição e a Rua do Sodré;
6. No Bloco B, o gabarito de altura máxima das edificações será de 6,70 m (seis metros e setenta centímetros), considerada esta altura na divisa deste Bloco com o Bloco A, na Ladeira da Conceição;
7. No Bloco C, o gabarito de altura máxima das edificações será de 8,60 m (oito metros e sessenta centímetros), considerada esta altura na divisa deste Bloco com o Bloco A, na Rua do Sodré.

ANEXO XXV – ORIENTAÇÃO PARA AGENCIAMENTO E PROJETO - OAP
TERRENO À RUA DO SODRÉ

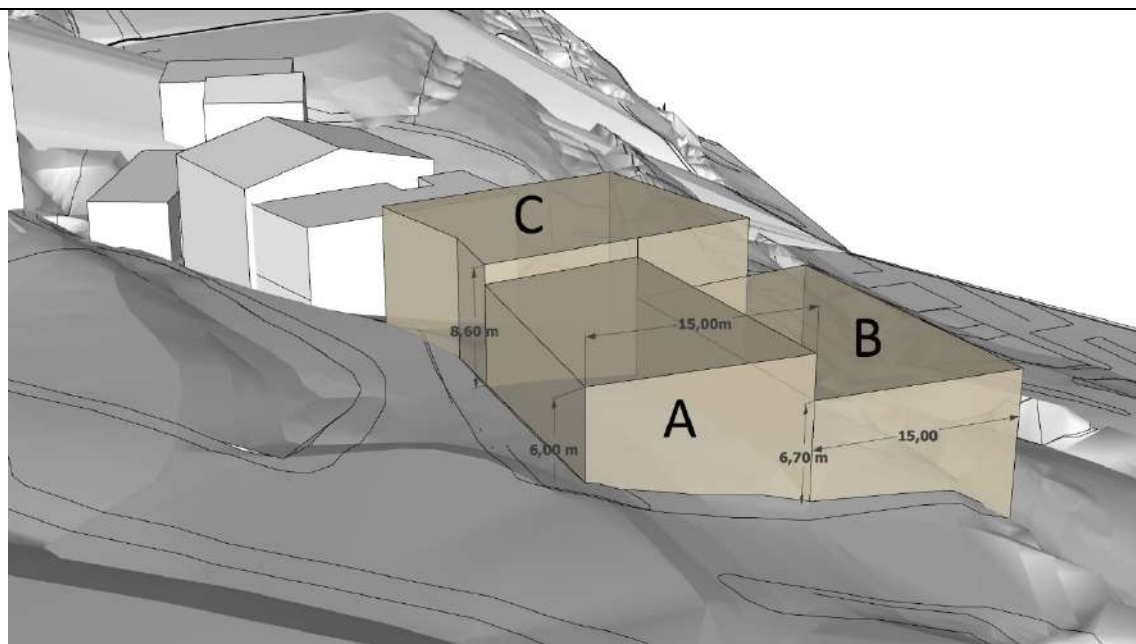


Figura 23 – Simulação do volume permitido no TRS – visto da Praça Castro Alves [Fonte: elaborado pela equipe Normas CHS]



Figura 24 – Simulação do volume permitido no TRS, visto a partir da Ladeira da Montanha [Fonte: elaborado pela equipe Normas CHS]

**ANEXO XXV – ORIENTAÇÃO PARA AGENCIAMENTO E PROJETO - OAP
TERRENO À RUA DO SODRÉ**



Figura 25 – Simulação do volume permitido no TRS, visto a partir da Rua do Sodré [Fonte: elaborado pela equipe Normas CHS]



Figura 26 – 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 TRS. 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.

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 dos 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 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 TRS e o Terreno à Praça Castro Alves (TPCA), 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 TRS 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.