

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

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]

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

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**

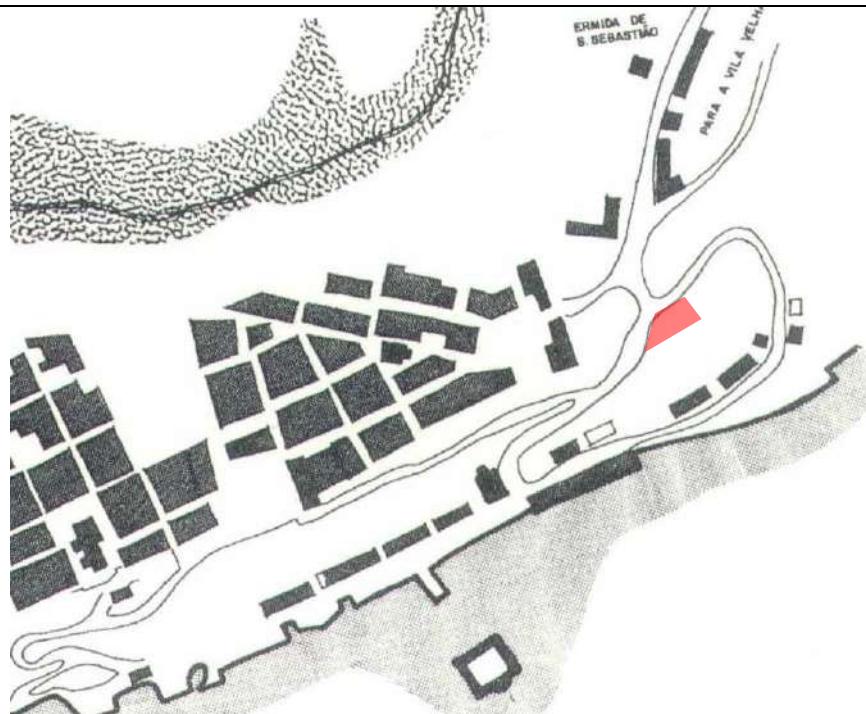


Figura 03 – Ocupação do terreno em questão em 1580, segundo planta elaborada pelo Centro de Estudos da Arquitetura na Bahia da UFBA, ainda sem qualquer ocupação [Fonte: elaborado pela equipe Normas CHS, a partir de UFBA, 1998]

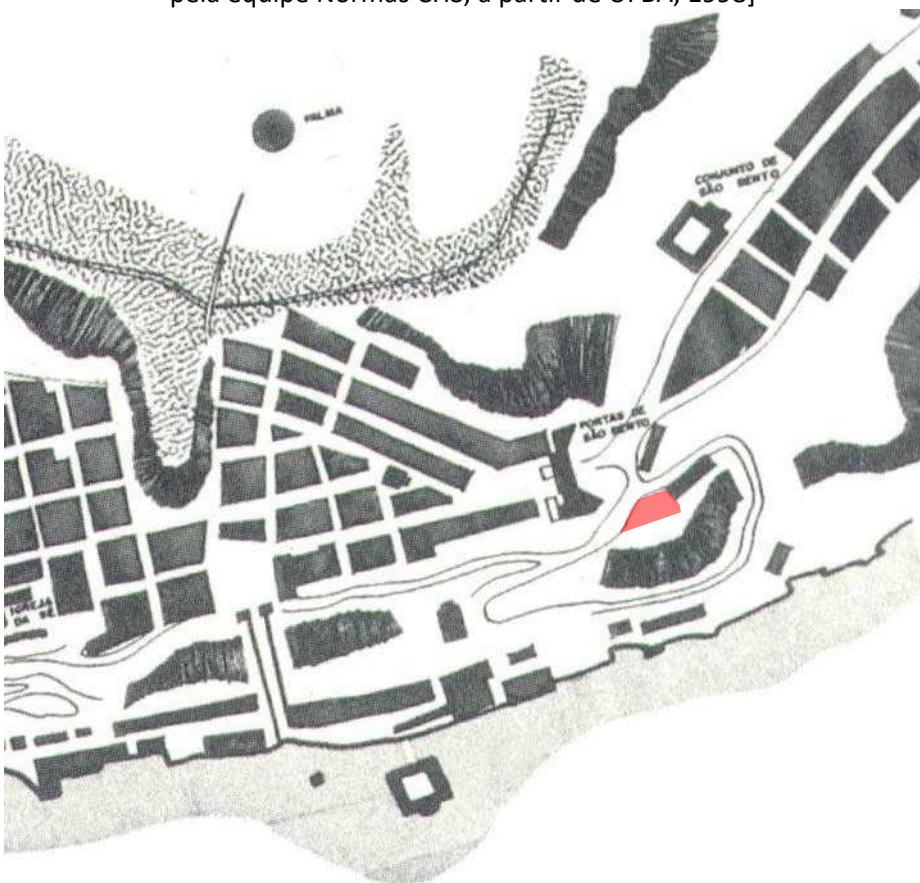


Figura 04 – Ocupação do terreno em questão em 1650, segundo planta elaborada pelo Centro de Estudos da Arquitetura na Bahia da UFBA, destacando as primeiras ocupações nos terrenos vizinhos a sul, na Rua do Sodré [Fonte: elaborado pela equipe Normas CHS, a partir de UFBA, 1998]

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

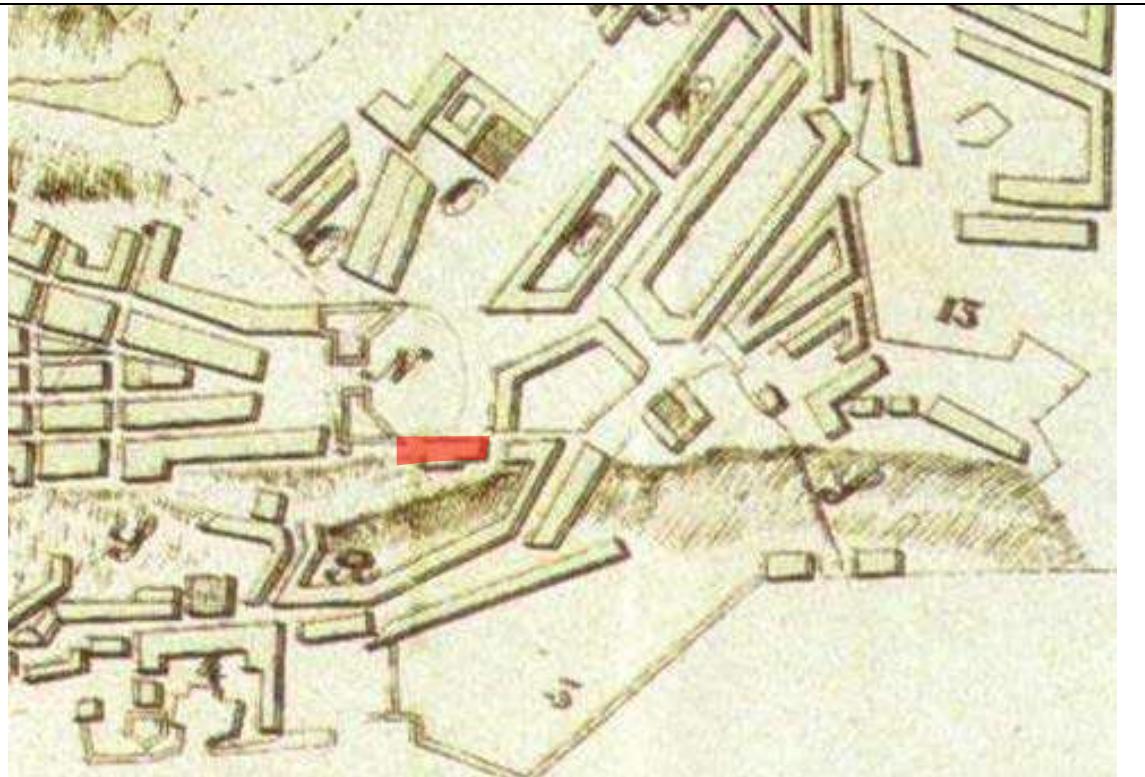


Figura 05 – Ocupação do terreno em questão em 1715, segundo “Planta da Cidade de Salvador” elaborada pelo Brigadeiro Engenheiro Jean Massé, destacando as primeiras construções [Fonte: elaborado pela equipe Normas CHS, a partir de UFBA, 1998]



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

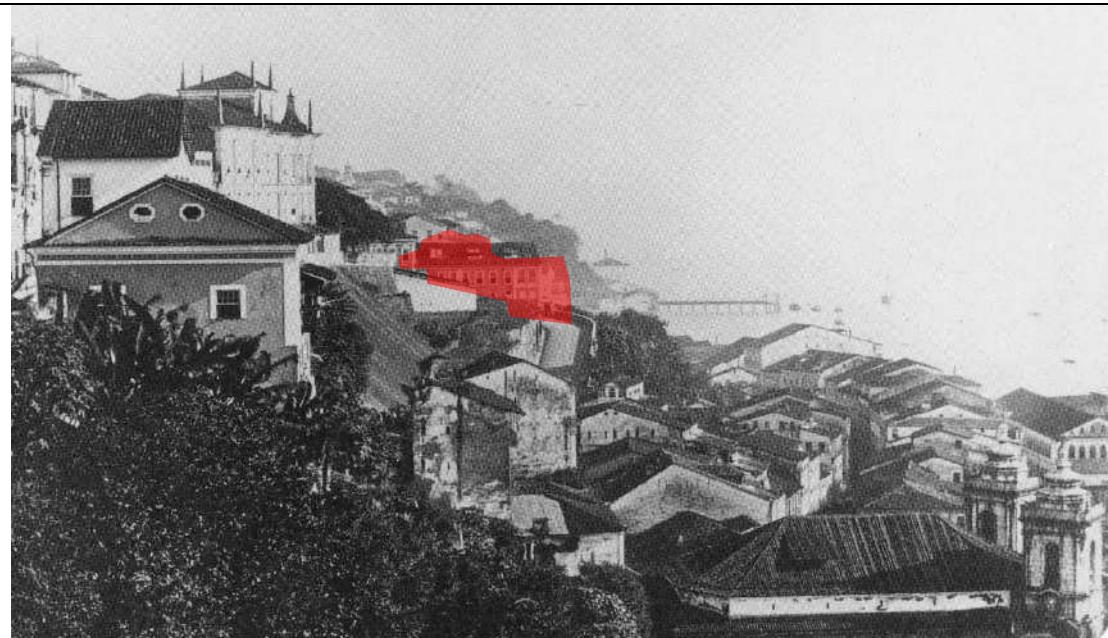


Figura 09 – Ocupação do terreno em questão em 1884, segundo fotografia de Marc Ferrez
[Fonte: elaborado pela equipe Normas CHS, a partir de FERREZ, 1989]

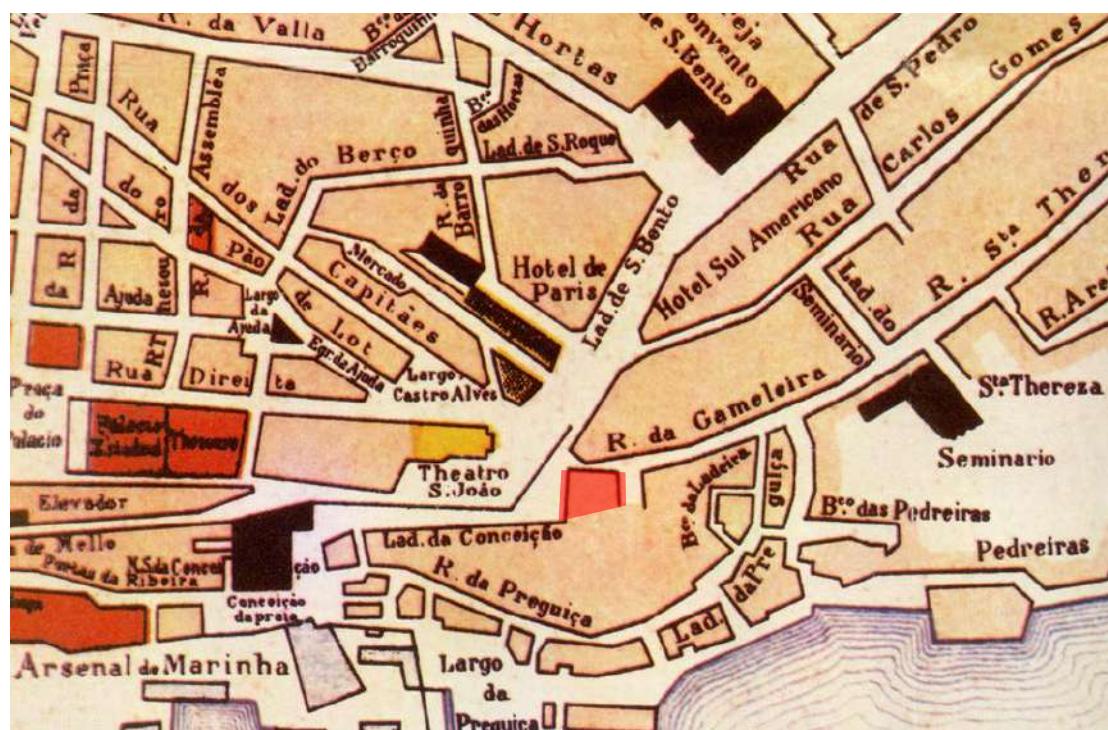


Figura 10 – Ocupação do terreno em questão em 1894, segundo “Planta da cidade de São Salvador, capital do estado federado da Bahia” elaborada pelo Engenheiro Adolfo Morales de los Rios [Fonte: elaborado pela equipe Normas CHS, a partir da Biblioteca Digital Luso-Brasileira - <https://bdlb.bn.gov.br/acervo/handle/20.500.12156.3/36225>]

**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]

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

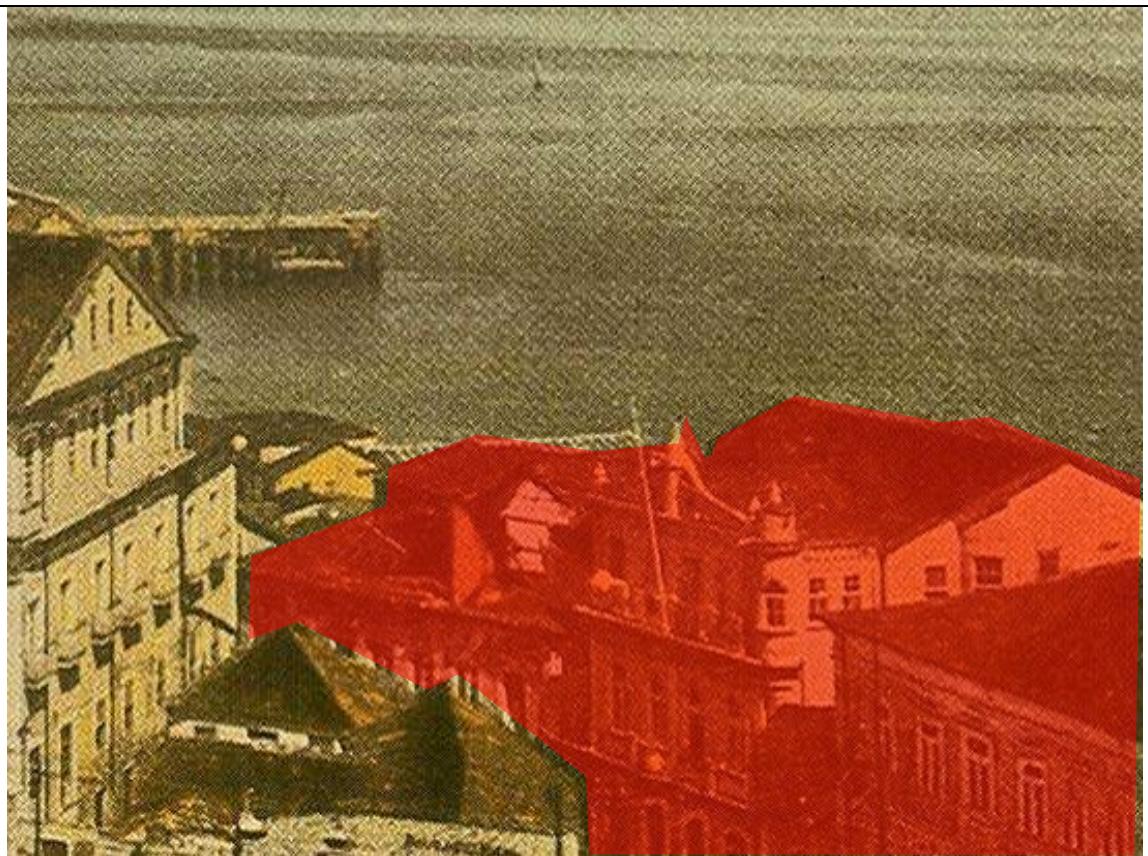


Figura 13 – Ampliação da imagem anterior, com vista da ocupação do terreno em questão, em 1923 [Fonte: acervo da equipe Normas CHS]

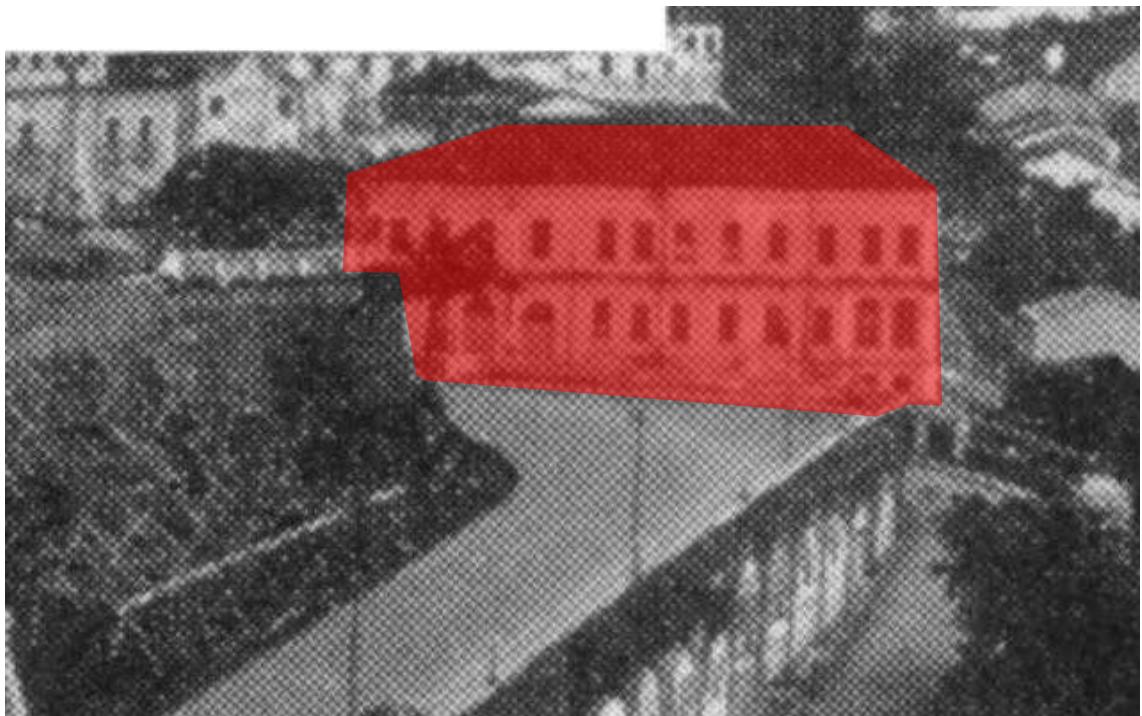


Figura 14 – Vista da ocupação do terreno em questão, em 1931 [Fonte: acervo da equipe Normas CHS]

**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]

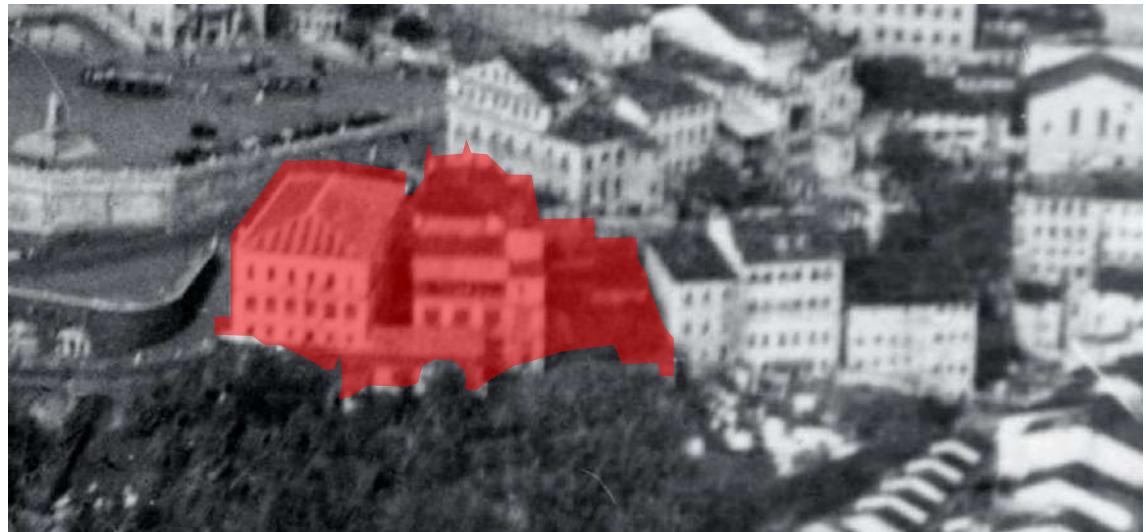


Figura 17 – Vista da ocupação do terreno em questão, c. 1933 [Fonte: acervo da equipe Normas CHS]

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

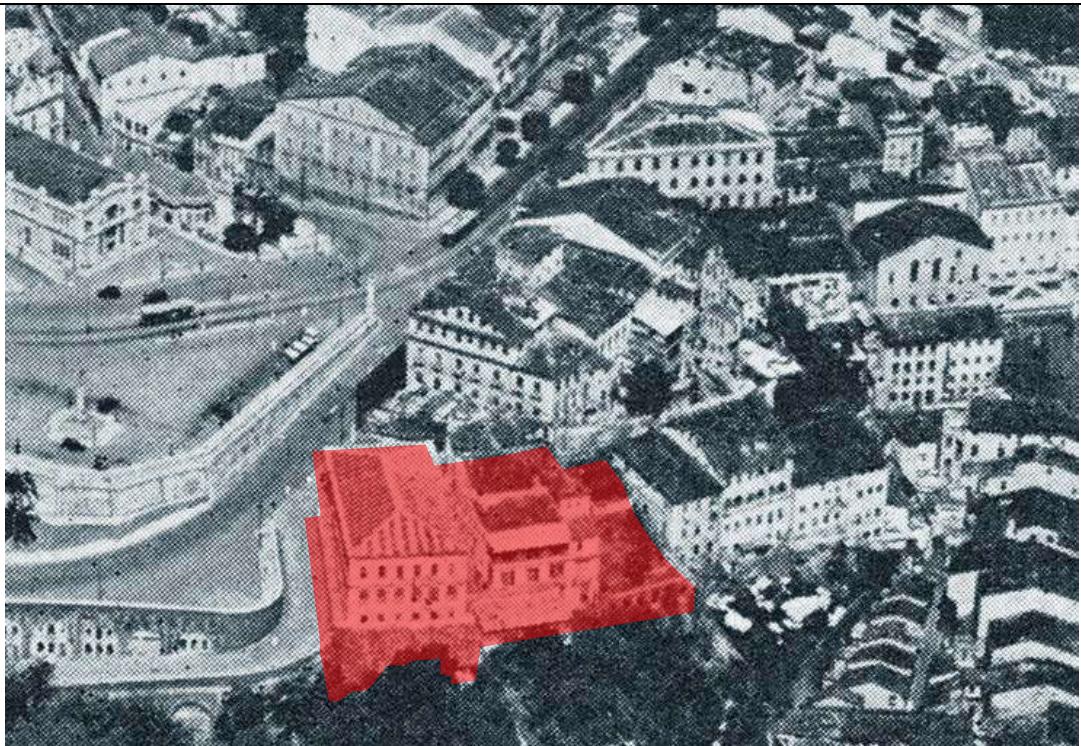


Figura 18 – Vista da ocupação do terreno em questão, c. 1934 [Fonte: acervo da equipe Normas CHS]



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

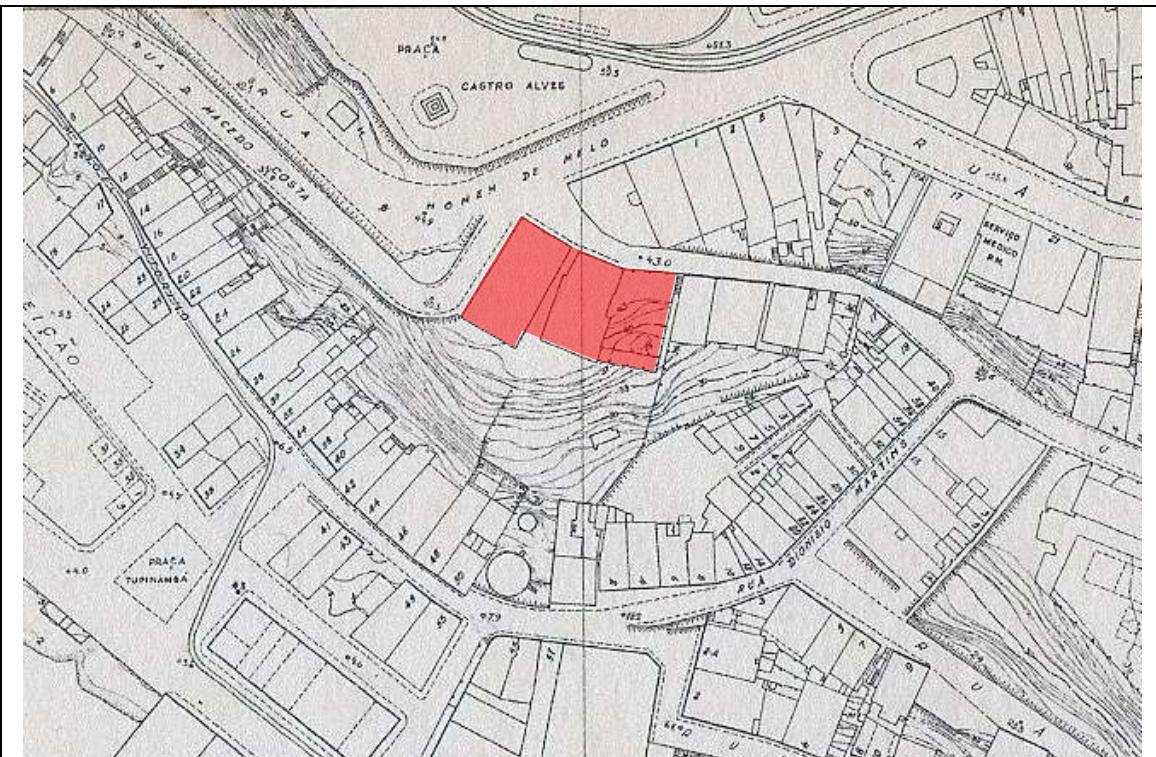


Figura 20 – Ocupação do terreno em questão em 1955, segundo “Atlas Parcial da Cidade do Salvador”. Da esquerda para a direita (o que corresponde de norte a sul), estão os terrenos localizado à Ladeira da Conceição, nº 7; à Rua do Sodré, nº 3; e à Rua do Sodré, nº 5 [Fonte: elaborado pela equipe Normas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

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

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 águafurtada), 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**

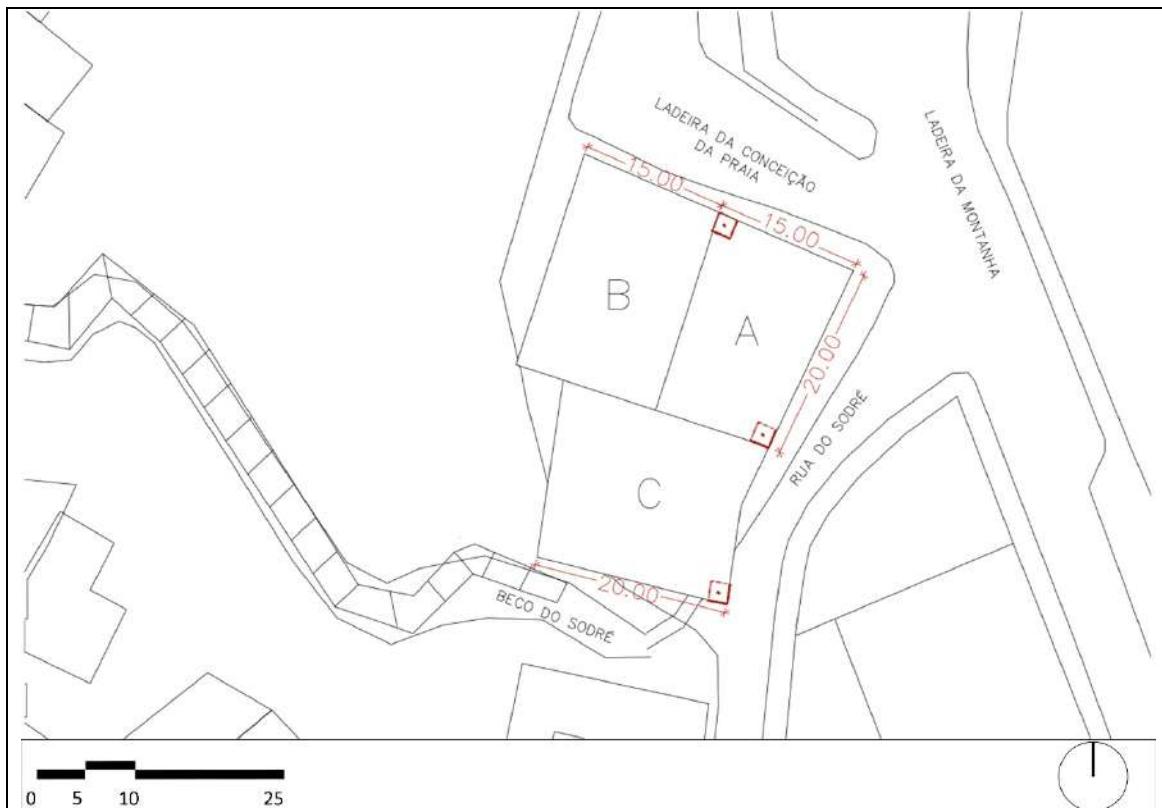


Figura 22 – Planta geral do TRS, com a indicação dos Blocos A, B e C [Fonte: elaborado pela equipe Normas CHS]

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**

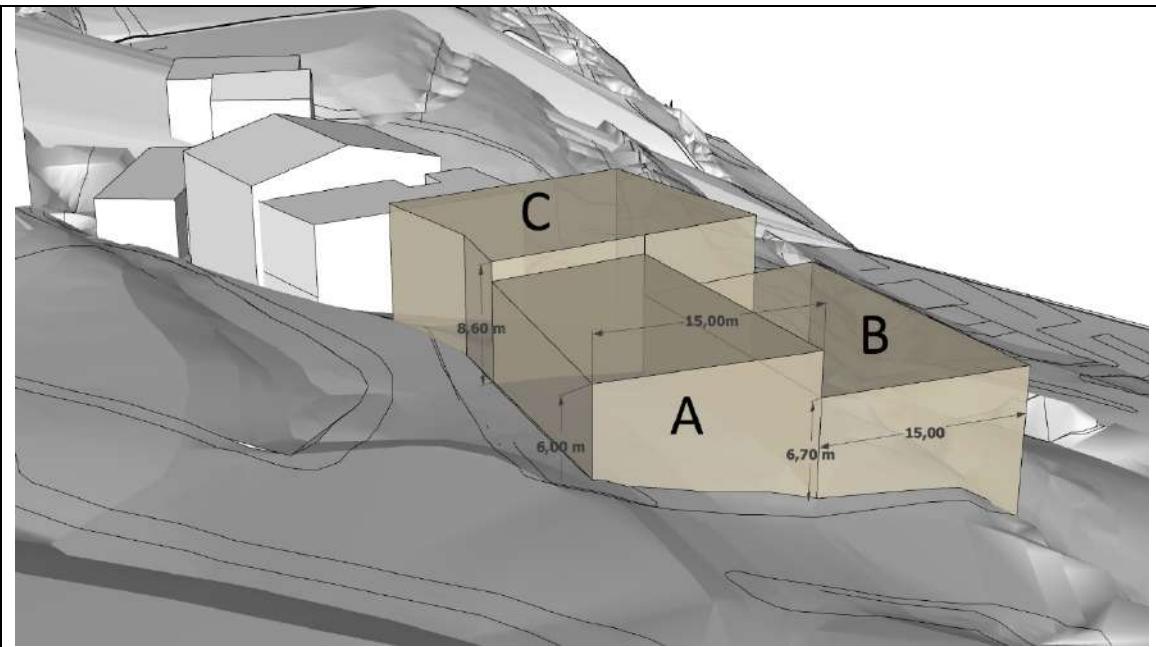


Figura 23 – Simulação do volume permitido no TRS – visto da Praça Castro Alves [Fonte: elaborado pela equipe Normas CHS]



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**

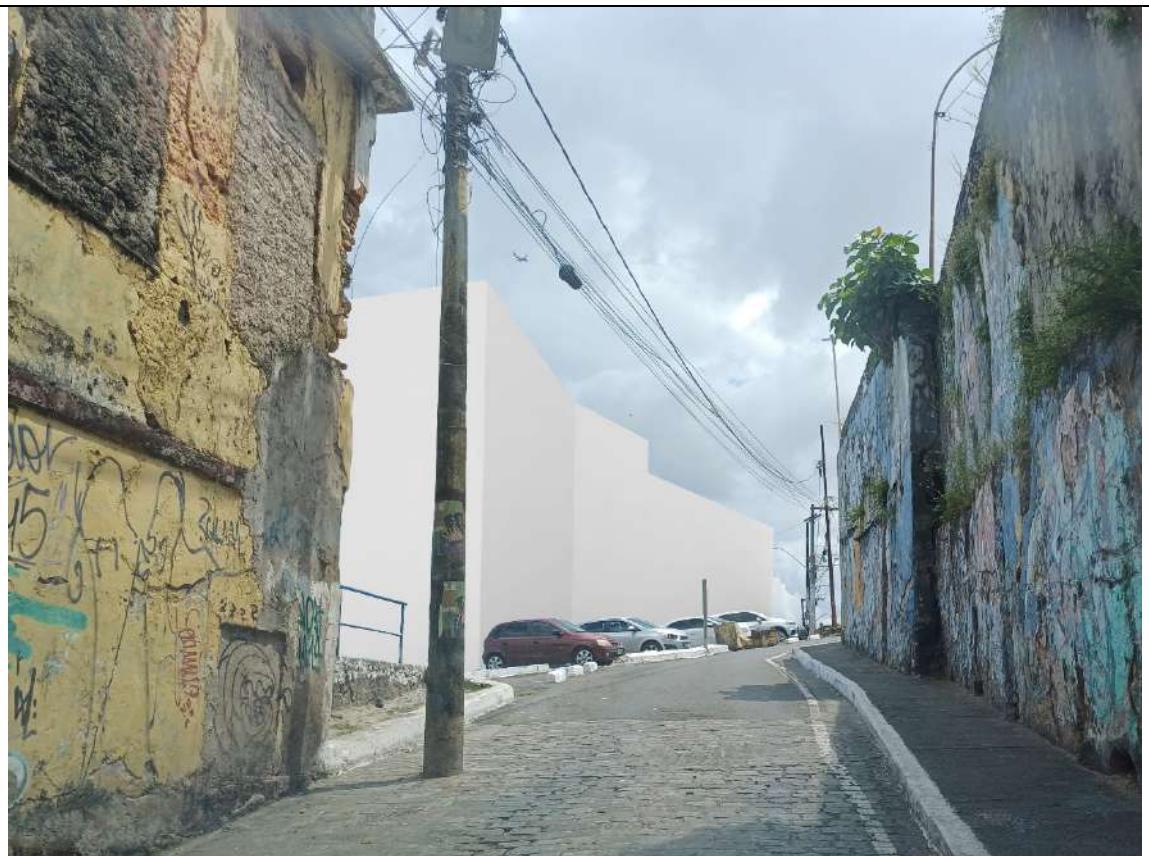


Figura 25 – Simulação do volume permitido no TRS, visto a partir da Rua do Sodré [Fonte: elaborado pela equipe Normas CHS]



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.

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

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 fotoinsersões do modelo 3D do projeto em fotografias dos terrenos ou de outras soluções análogas, é condição essencial para qualquer análise técnica desses projetos.