

AVENIDA ALIOMAR BALEEIRO

A Avenida Aliomar Baleeiro é uma via de grande circulação de veículos, faz a ligação entre alguns bairros, como São Cristóvão, Mussurunga, Cajazeiras, Fazenda Grande e Nova Brasília.

Analizando trecho dentro dos limites de AVM, aproximadamente 1000m de extensão da Avenida, nas proximidades do empreendimento até fazer entroncamento com a Rua Eurico da Costa Coutinho, apresenta largura de aproximadamente 10m, funciona em sentido duplo de circulação e tem passeios para pedestres com algumas ocupações que apresentam recuo e proporcionam aumento da área de circulação.

Há circulação de transporte público com ônibus, porém as paradas nem sempre apresentam abrigo.



Figura 5. Diferentes pontos da Avenida Aliomar Baleeiro

2.2. Caracterização básica da área de vizinhança em seus aspectos urbanos

A) USOS E PADRÃO DE OCUPAÇÃO DO SOLO.

Área com uso predominantemente residencial. Nas ruas principais concentram-se estabelecimentos comerciais, e em algumas vias podemos identificar uso misto, com comércio e residência dividindo o mesmo lote, podendo estar ocupando térreo e andar superior ou frente e fundos.

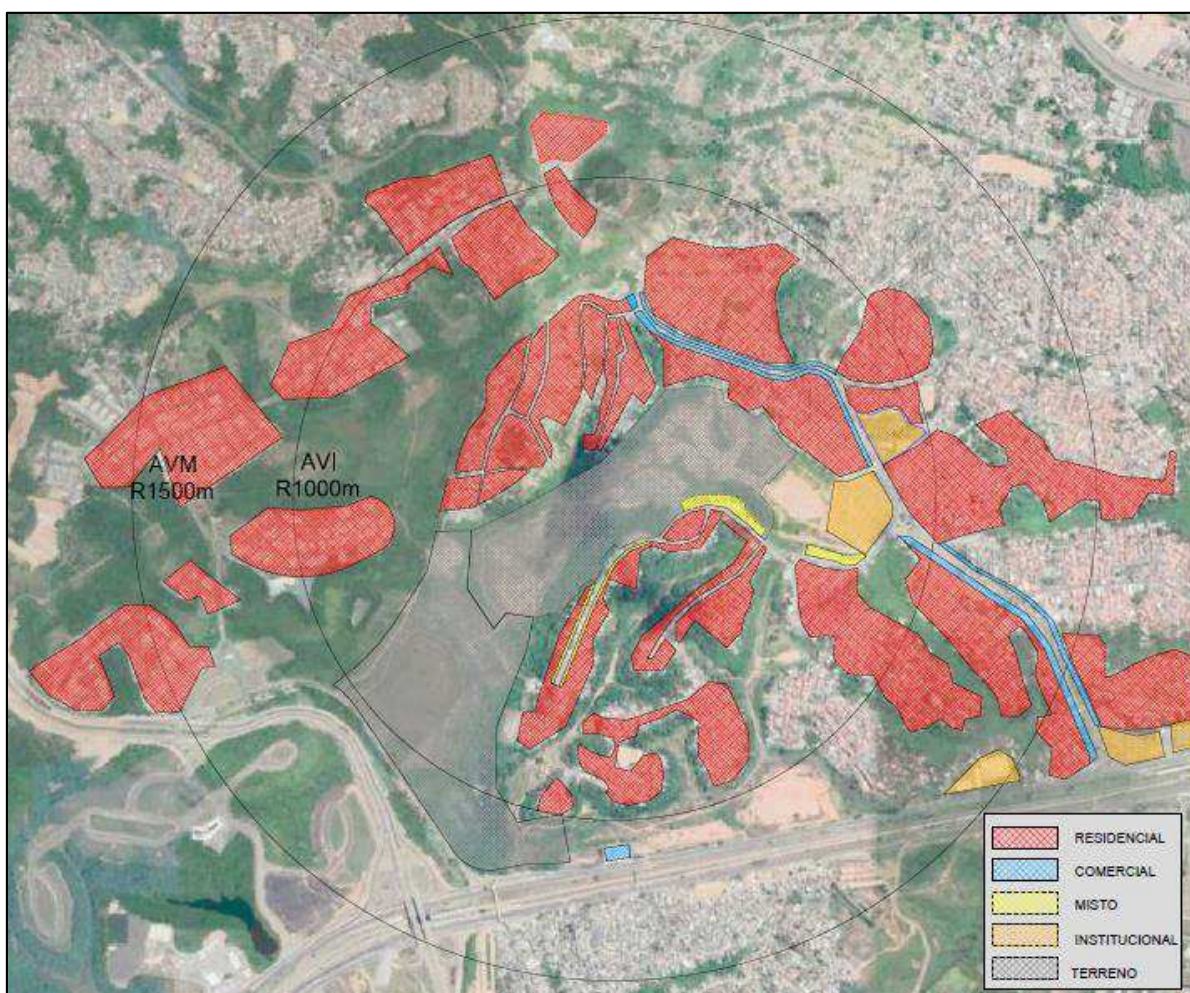


Figura 6. Usos e padrão de ocupação do solo da área de estudo

B) CARACTERIZAÇÃO DAS REDES DE INFRAESTRUTURA EXISTENTES:

- Drenagem pluvial

Há na região próxima ao novo empreendimento um sistema de captação de águas pluviais ou drenagem urbana, observando a existência de bocas de lobo nas vias de acesso ao terreno conforme fotos que seguem.



Figura 7. Diferentes tomadas da Rua Prof. Plínio Garcez de Sena

- Iluminação pública

A Região de implantação do empreendimento tem fornecimento de energia elétrica regular e possui iluminação pública, conforme pode ser visto nas **Figuras 8 e 9**.



Figura 8. Rua Prof. Plínio Garcez de Sena



Figura 9. Rua Eurico da Costa Coutinho

- Transporte público (itinerários das linhas, principais destinos atendidos, pontos de parada)

O bairro é atendido pelo transporte público e tem a estação de transbordo de Mussurunga (ônibus e metrô) que integra a região às demais áreas da cidade, além da estação metroviária do Bairro da Paz.

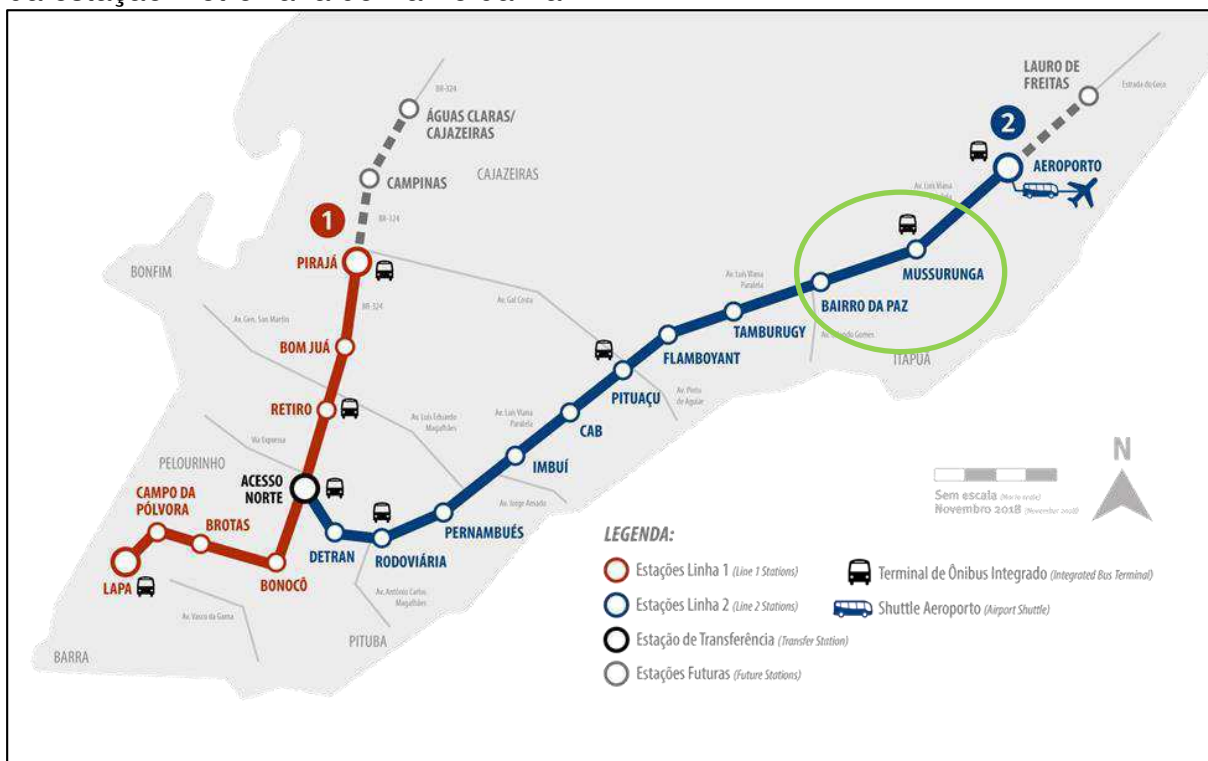


Figura 10. Linhas 1 e 2 do metrô (destaque para Estação Mussurunga e Bairro da Paz).

Fonte: <http://www.ccrmetrobahia.com.br/guia-do-usu%C3%A1rio/mapas-do-metr%C3%B4/>



Figura 11. Em A: Estação de ônibus de Mussurunga; em B: Estação do metrô de Mussurunga; e em C: Estação do metrô Bairro da Paz.

Atualmente a principal via atendida pelo transporte público é a Rua Prof. Plínio Garcez de Sena. Deve-se ressaltar que com a implantação do empreendimento, e eixo viário de acesso público, novos itinerários e pontos de parada de ônibus serão disponibilizados para a região.

Os pontos de parada de ônibus existentes nem sempre apresentam abrigos, e estes quando existem apresentam tipologias diferentes ao longo das vias da AVM.



Figura 12. Diferentes tipologias de abrigos de paradas de ônibus existentes na área de estudo. Em A: Rua Prof. Plínio Garcez de Sena; em B: Avenida Aliomar Baleeiro, em C: Eurico da Costa Coutinho, e em D: Plínio Garcez de Sena.

C) SISTEMA VIÁRIO COM INDICAÇÃO DAS VIAS E PAVIMENTAÇÃO DESTAS.

As principais vias de acesso ao empreendimento estão ilustradas na figura abaixo, bem como os pontos onde os conflitos entre veículos já se encontram controlados com rotatórias e geometria de via que acomodam os movimentos necessários à boa circulação dos veículos.

Todas as vias apresentam pavimentação em toda a sua extensão. Os passeios não apresentam regularidade no calçamento e nem na qualidade, porém apresentam larguras confortáveis.

Também há uma boa sinalização para travessia de pedestres sem uso de semáforos. A boa situação dos passeios nas vias analisadas ajuda a evitar os conflitos entre pedestres e veículos.

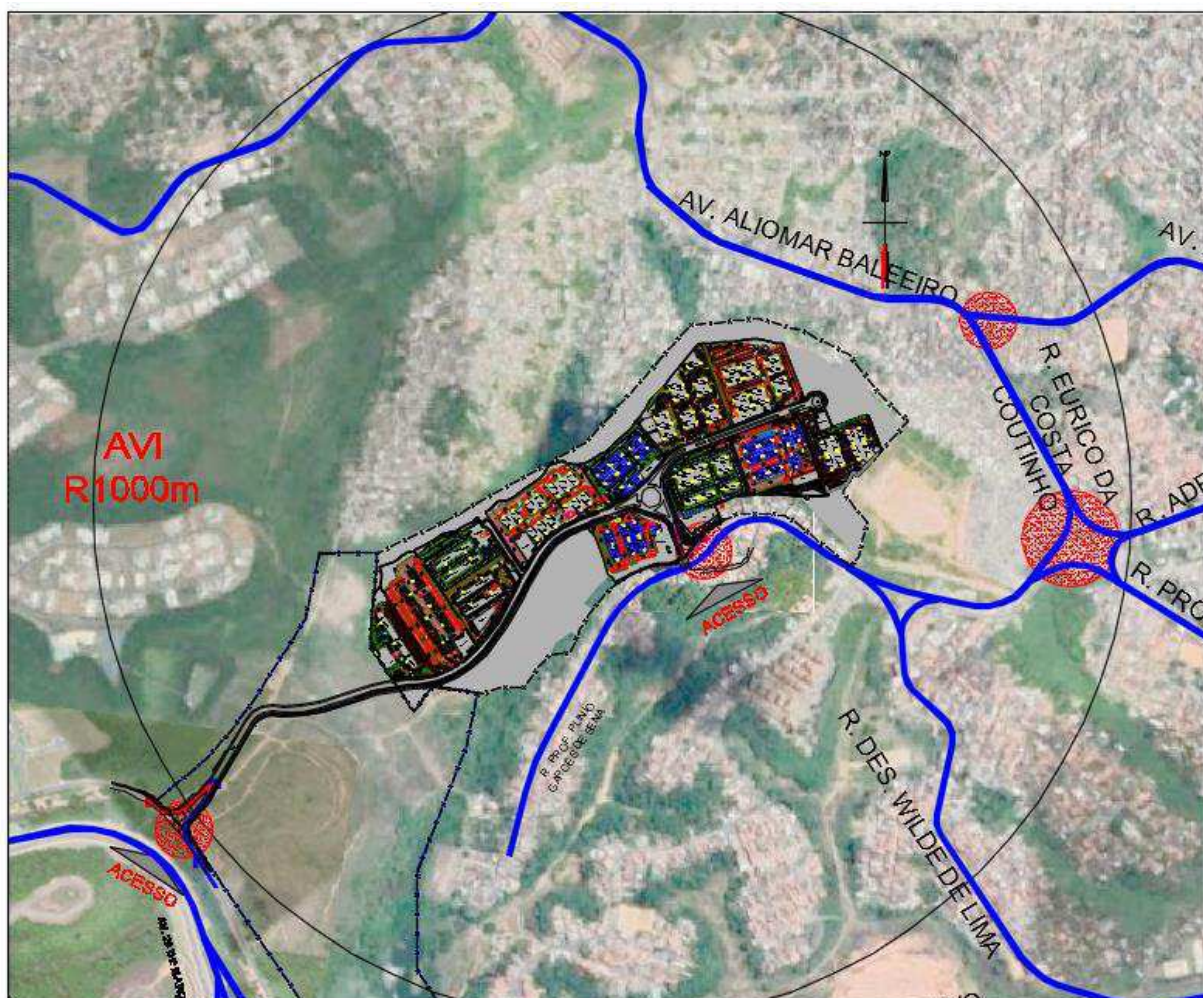


Figura 13. Indicação da vias de acesso.

A melhoria do acesso principal ao empreendimento pela Rua Prof. Plínio Garcez de Sena evitará conflitos entre veículos nas situações de entrada e saída, principalmente, na saída do empreendimento, conforme indicado na figura que segue.

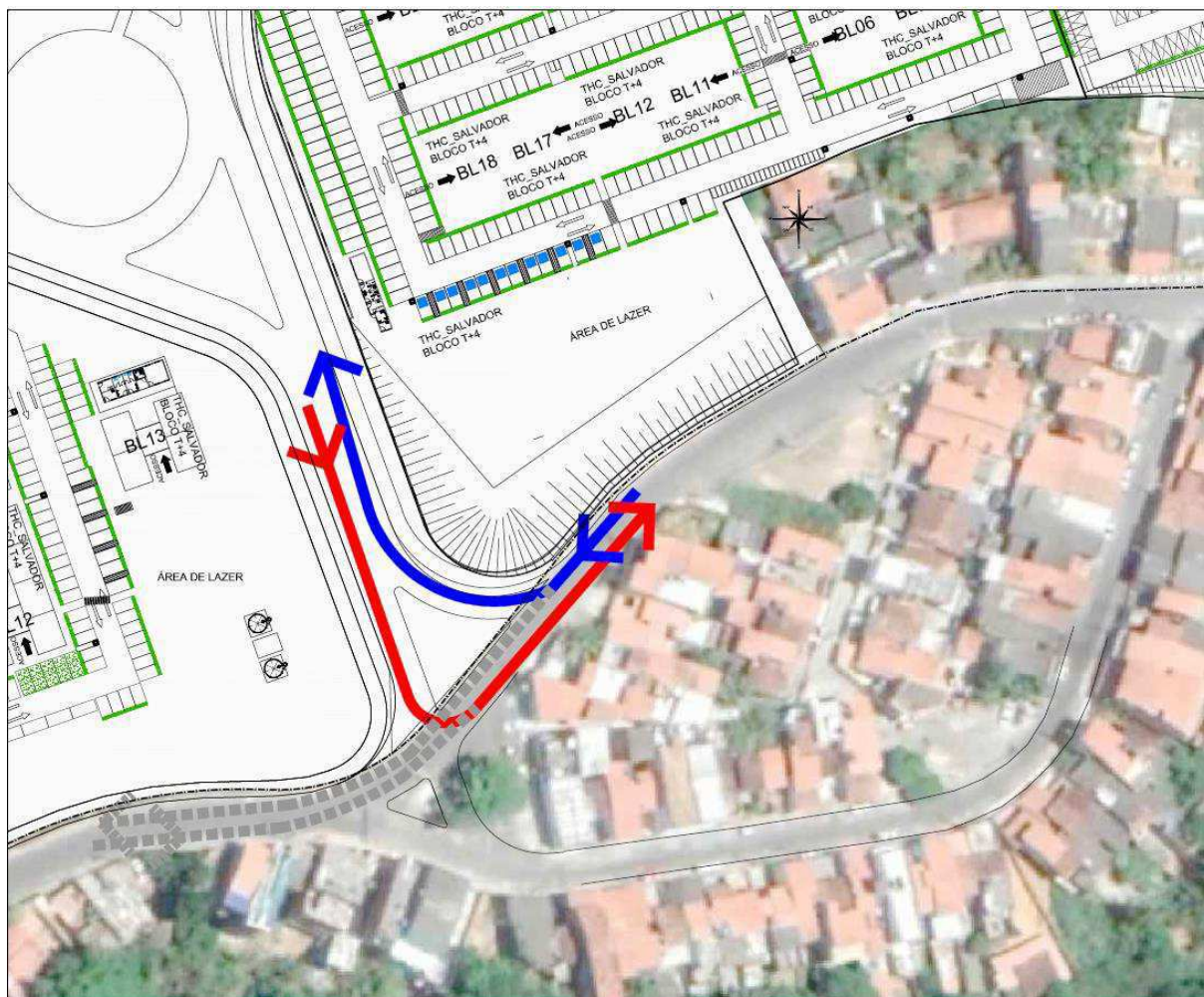


Figura 14. Acesso (entrada e saída) pela Rua Prof. Plínio Garcez de Sena.

O empreendimento, e respectivo novo eixo viário público de acesso, também possibilitará a ligação do bairro de Mussurunga com a Avenida 29 de Março, e consequentemente com a BR-324, através do bairro de Águas Claras.

Portanto, o novo eixo viário de acesso a ligação à Avenida 29 de Março, deve atentar para um fluxo de veículos maior do que o que será atraído com a sua implantação, pois veículos de todo o bairro poderão utilizar a via e não só os moradores do empreendimento.

A ligação de um novo eixo viário de acesso e a Avenida 29 de Março se utilizará de uma via marginal, hoje já existente, que é utilizada somente para acesso ao Condomínio Alphaville.

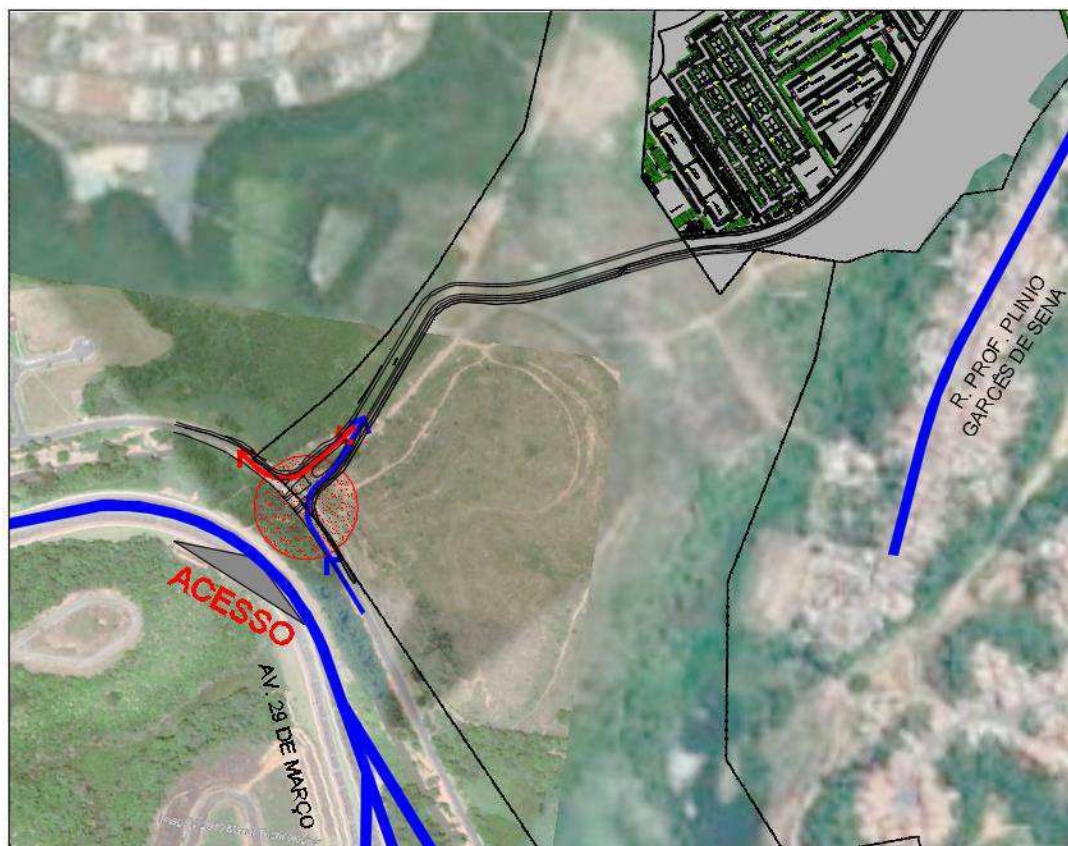


Figura 15. Acesso (entrada e saída) pela Avenida 29 de Março.

3. CARACTERIZAÇÃO DO EMPREENDIMENTO/PARÂMETROS CONSTRUTIVOS

3.1 Descrever a situação do empreendimento com objetivos, informando a importância no contexto econômico e social municipal.

O empreendimento em questão está inserido no programa de habitação Minha Casa Minha Vida, para população com renda, majoritariamente entre 04 a 10 salários mínimos, devendo-se ressaltar que atende a cota de solidariedade prevista na lei 9.069/2016. Serão oferecidos 4.596 imóveis de dois quartos, sendo 146 unidades destinadas a pessoas portadoras de necessidades especiais (PNE).

O projeto prevê a implantação de toda a infraestrutura necessária para garantir a qualidade de vida dos moradores, incluindo a construção de uma nova via de acesso ligando o empreendimento/Rua Prof. Plínio Garcez de Sena à Avenida Luis Viana Filho (Paralela).

3.2 Apresentar as seguintes plantas do empreendimento:

- Planta da Poligonal do Empreendimento

Anexo II (Mapa de Localização)

- Planta de Situação.

Anexo IV – Planta de Situação

3.3 Apresentar as seguintes informações do empreendimento:

Dados Gerais		
	m ²	%
1. Área da escritura	348.438,37 m²	-
2. Área Ocupada por Terceiros Total - Excluídas de Projeto	20.437,37 m²	-
2.1. Área Edificada (Terceiros) 01	6.347,27 m ²	-
2.2. Área Edificada (Terceiros) 02	10.971,46 m ²	-
2.3. Área Edificada (Terceiros) 03	1.529,15 m ²	-
2.4. Área Edificada (Terceiros) 04	1.351,62 m ²	-
2.5. Área Edificada (Terceiros) 05	237,87 m ²	-
3. Área Projeto (A.Escritura-A. Ocupada)	328.001,00 m²	100,00%
4. Áreas Públicas	122.093,76m²	37,22%
4.1 Área Verde Total	74.958,26 m²	22,85%
4.1.1 Área Verde 01	29.223,91 m ²	
4.2.1 Área Verde 02	7.205,88 m ²	
4.3.1 Área Verde 03	1.134,80 m ²	
4.4.1 Área Verde 04	37.393,67 m ²	
4.2 Sistema Viário	28.815,04 m²	8,79%
4.2.1 Área de pista	15.759,12 m ²	
4.2.2 Área de passeio	13.055,92 m ²	
4.3 Área Institucional	16.467,12 m²	5,02%
4.4 Área prevista para associação de condomínio	1.421,67 m²	0,43%
4.5 Área de Vaga Pública	431,67 m²	0,13%
5. Área Comercializável	205.907,24 m²	62,78%
5.1 Área Terrenos	204.595,21 m²	
5.1.1 Setor 01 - Área Parque dos Monarcas	18.523,77 m ²	-
5.1.2 Setor 02 - Área Parque dos Príncipes	19.560,32 m ²	-
5.1.3 Setor 03 - Área Parque dos Marqueses	14.741,49 m ²	-
5.1.4 Setor 04 - Área Parque dos Condes	21.079,29 m ²	
5.1.5 Setor 05 - Área Parque dos Duques	21.003,16 m ²	
5.1.6 Setor 06 - Área Parque D.Pedro II	13.362,76 m ²	
5.1.7 Setor 07 - Área Parque Independência	22.524,32 m ²	
5.1.8 Setor 08 - Área Spazio Realeza	13.149,19 m ²	
5.1.9 Setor 09 - Área Spazio Imperatriz	13.074,85 m ²	
5.1.10 Setor 10 - Área Spazio Petrópolis	21.309,46 m ²	
5.1.11 Setor 11 - Área Spazio Barão do Rio Branco	11.597,33 m ²	
5.1.12 Setor 12 - Área Parque do Castelo	14.669,27 m ²	
5.2 Área Via Particular de Acesso	1.312,03 m²	