

CIDADE

Documentos de Trabalho



**PARQUE NO ANTIGO
AEROCUBE
AÇÕES IMEDIATAS**

CPM

Centro do Planejamento Municipal



**PREFEITURA
DE SALVADOR**

CTL-222

ex.1

2943

PREFEITURA MUNICIPAL DO SALVADOR - PMS
Lídice da Mata e Souza

Centro de Planejamento Municipal - CPM
Maria de Azevedo Brandão

**PARQUE NO ANTIGO
AEROCUBE
AÇÕES IMEDIATAS**

Salvador
Maior 1994

CTL-222

PMS	FMLF	GERIN
BIBLIOTECA		
2943	07/03/95	
Nº Reg.	Data	

APRESENTAÇÃO

A presente pasta destinada aos órgãos envolvidos com a implantação de atividades, na área do antigo Aeroclube, é composta de textos e plantas que objetivam descrever sucintamente o atual estágio do processo de elaboração do Plano de Urbanismo e Paisagismo do Parque do antigo Aeroclube, localizado no bairro da Boca do Rio, nesta capital, e dar outras providências.

A área do antigo Aeroclube foi objeto de "Concurso Nacional de Idéias" para a sua urbanização em meados de 1992, do qual saiu vencedora a proposta dos arquitetos Wilson Andrade (coordenador), André Sá e Francisco Mota (Anexo Planta 1).

Essa proposta foi retomada pela nova administração do CPM, que propôs uma revisão da concepção global do Parque, notadamente no que se refere à relação entre áreas verdes e contruídas. Após uma longa discussão do assunto entre vários órgãos da PMS e Câmara de Vereadores e entendimentos com os representantes do bairro e equipe vencedora do Concurso, a nova concepção foi sistematizada pelo CPM no texto "Um quarteirão Parque na Área do Aeroclube" (em anexo), que analisa, dentre de outras questões, os "problemas da Proposta Vencedora".

Considerando o caráter prioritário da concretização do referido projeto para a atual gestão municipal, sugere-se determinadas ações imediatas a serem adotadas para a ocupação inicial do Parque.

O PARQUE

O QUE SIGNIFICA A ÁREA DO PARQUE

- . Única área aberta contínua, em posição central na Orla Atlântica. Daí seu **caráter universal** para a Cidade, tão importante como o Campo Grande, por exemplo.
- . Seu alto valor potencial de mercado. Isso abre a possibilidade de **associação PMS/Iniciativa privada**, isto é, de poder a PMS repartir custos de implantação e manutenção em troca da cessão de áreas específicas.
- . O fato de ser o maior espaço livre em área urbanizada em mãos da PMS (24 ha). Portanto a oportunidade para uma **ação criativa**, como planejar um quarteirão diferente, verde, destinado não a morar, mas sobretudo a estar.
- . O desafio de criar um **modelo exemplar de ocupação e gestão de uma área verde**, considerando manutenção adequada e segurança para o usuário. Hoje, no Brasil, fecham-se os parques com grades, mas esta não se pode tornar uma solução usual. É preciso criar condições internas para que os parques sejam mais seguros.
- . A oportunidade de introduzir **novos conceitos de qualidade urbana**. A presença de um espaço confortável, público, representa uma demonstração, uma ação educativa, de que é possível ter qualidade urbana, mesmo, e sobretudo, quando não se tem uma boa casa ou não se conta ainda com um bom transporte.
- . A oportunidade de lançar uma **operação de renovação urbana** atingindo uma grande área, com impacto sobre a renda municipal e a economia local. O parque não é da Boca do Rio, porém sua presença chama a atenção para os problemas do bairro e áreas adjacentes e que será oportuno enfrentar. Inadequado seria beneficiar somente a frente do bairro.

UM PASSEIO PÚBLICO

- . **Primariamente um espaço para a Cidade, e não apenas para atrair turistas, para render resultados diretos à PMS ou para servir apenas a um bairro.**
- . **Um espaço público, com oportunidades de lazer, esportes variados, cultura, desde andar a pé até assistir a um concerto ou um espetáculo de dança.**
- . **Um lugar seguro e educado, isto é, um lugar sem áreas mortas, bem iluminado, fácil de circular, bem tratado, tranquilo, etc.**
- . **Um lugar com serviços indispensáveis e ambientes confortáveis, que convida à permanência e não à mera passagem para a praia ou outro local.**
- . **Uma oportunidade de recuperação do conceito de "passelo público", uma área concebida como um lugar do cidadão, onde seja possível desfrutar de um ambiente a que somente pouquíssimas pessoas têm acesso em seus jardins, casas de veraneio e clubes exclusivos.**
- . **Um espaço sob gestão colaborativa entre comunidade, investidores e PMS, e não uma área a ser entregue a uma empresa para ser gerida segundo os interesses apenas dos investidores.**

UM QUARTEIRÃO-PARQUE

- . **Um parque urbano e não uma reserva ecológica, um horto, etc. Reservas e hortos são muito importantes, mas não são estas as únicas alternativas dignas e confortáveis para as áreas verdes no interior das cidades.**
- . **Um quarteirão-parque, quadra basicamente verde, com edificações pontuais e o máximo de transparência, para assegurar amplos horizontes. Não há porque encher a área de construções, inclusive porque essa opacidade aumenta a insegurança.**
- . **Um local de fácil circulação interna, com vias rústicas e de serviço. A facilidade de circulação é crucial à segurança da área. Sem a possibilidade de fácil acesso a todos os pontos, o parque poderá desenvolver áreas de risco.**

UMA QUADRA VERDE ALTERNATIVA AOS OUTROS 28 Km DE ORLA

- . **Um espaço transparente**, que valorize a visão do mar, das colinas adjacentes, da futura arborização da Avenida.
- . **Uma área verde** com esculturas, mobiliário, luminária e algumas edificações dispersas e de bom gosto.
- . **Uma alternativa qualitativamente distinta à oferta tradicional de espaços públicos** nos demais 28 km de barracas da Orla, com os seus conhecidos problemas de barulho, praias cheias e aridez, tráfego enervante e perigoso. Isso significa:
 - . **Uma oportunidade para experiências diferenciadas** em lazer, esporte e cultura;
 - . **A introdução de uma paisagem que inove em relação ao padrão da Orla**, em vez de repetir paisagens existentes, que introduza o diverso, a variedade, como por exemplo novos tipos de esporte, outros tipos de restaurantes e casas de espetáculos, etc.

QUALIDADE COM SIMPLICIDADE

- . **Um conceito de qualidade** com simplicidade, ante a improvisação, o arranjo para acomodar interesses particulares, o mal-acabado, o provisório.
- . **Um paisagismo com ênfase em qualidade ambiental**, em vez da imitação de paisagem desaparecida, viabilizando conforto térmico, barramento seletivo de ventos, redução de aridez, topografia modesta porém movimentada e variedade biótica compatível com as condições locais.

CUSTOS

- . **UM** do projeto básico simples que terá menores custos de implantação.
- . **Um plano leve de massas** que reduzirá os custos de manutenção e segurança. Construções pontuais equilibradamente distribuídas, evitando áreas mortas e obstáculos ao controle visual do espaço, e assegurando o uso contínuo das várias instalações, farão o parque mais seguro.

O IMPACTO SISTÊMICO DO PARQUE

- . Os resultados econômicos do investimento para a PMS e a Cidade terão um **universo de referência muito mais amplo do que o parque em si e, da mesma forma, novos empregos serão gerados no conjunto da área de influência do mesmo.**
- . O parque é um patrimônio imobiliário a ser explorado como **peça crítica de um conjunto**, mas não como espaço exclusivo de geração de renda pública e de emprego, embora, no conjunto, este último deva ser considerado um objetivo prioritário.

O PARQUE E SUA VIZINHANÇA

- . A implantação de um verdadeiro parque transformará a **qualidade do tecido adjacente**. Todo investimento altera automaticamente a área em que ocorre. A presença do parque modificará a imagem e a referência simbólica desse trecho da Orla, com **efeitos sobre os valores imobiliários nas áreas próximas.**
- . As mudanças de uso do solo nessas áreas terão **efeito cascata, com reflexos positivos sobre a renda pública e o emprego.**
- . O planejamento do parque, por isso, deverá contemplar toda a sua **região de influência.**

A ESCOLHA DOS EQUIPAMENTOS

- Os empreendimentos privados e outros equipamentos a serem situados no parque deverão, em primeiro lugar, apoiar as funções de uma área verde. Não podem faltar lugares para comer, equipamentos de lazer, pontos de comércio compatíveis com a área.**
- Esses equipamentos devem viabilizar ao máximo a frequência constante e equilibrada de usuários. O uso contínuo é importante para a segurança e a manutenção do parque.**
- Os empreendimentos deverão ter suficiente valor para comprometer o investidor com o cuidado e a manutenção de espaços não apenas adjacentes ao seus equipamentos, mas do conjunto do parque. Prevê-se um empreendimento âncora como um shopping.**
- A rentabilidade privada deve ser capaz de contribuir efetivamente para as despesas de manutenção e segurança do parque.**
- Além disso, os equipamentos selecionados devem ser complementares em relação aos equipamentos públicos e privados e ao uso do solo atuais e futuros na área de influência do parque.**
- A concessão de áreas para uso privado deve ser restrita apenas aos locais de edificação, não prejudicando a transparência da área com cercas e muros. Não seria agradável nem seguro, nem democrático - numa cidade tão mal equipada de áreas públicas - conceder 2 a 3 hectares a um empreendimento privado. É preciso selecionar propostas que usem áreas construídas pequenas, ainda que de alto valor e com grande lucratividade.**

PORQUE O PROJETO ORIGINAL FOI MODIFICADO

- . A recriação de dunas e alguns equipamentos propostos eram volumosos, bloqueando a transparência interna do parque com cercados e grandes massas construídas (Mercadão, Parque das Águas, etc.) que ocupariam 23% da área total (5,5 ha).
- . Previam-se grande extensão de área impermeável ou semi-permeável. Além dos 23% acima, mais 18,9% correspondiam a estacionamentos e Praça de Eventos, e 32,2% a vias e calçada com pedras portuguesas, num total de 49,3% (11,83 ha), deixando apenas 23,4% de áreas inteiramente permeáveis de uso público.
- . Toda essa massa construída e pavimentada ou semi-pavimentada levaria a um efeito térmico desagradável.
- . Possivelmente surgiriam "áreas mortas", inseguras e talvez mal tratadas, atrás de muros (parque das águas), edifícios grandes (Mercadão) e dunas elevadas.
- . O projeto sugeria o entendimento de que todos os empregos diretos a serem gerados e todo o acréscimo de renda pública deveriam derivar do uso do espaço físico do parque em si e não também de toda a sua área de influência, daí a destinação de grandes áreas à exploração privada.
- . O projeto procurava, em grande parte, atender às necessidades do bairro, de certo modo dando menor ênfase ao caráter universal do parque para a Cidade.
- . Previam-se equipamentos que não têm a ver com um verdadeiro parque e que poderiam estar nas redondezas, como o Mercadão, ou em grotões naturais com melhor acústica, como a Praça de Eventos, ou em áreas de menor valor, como o Parque das Águas.
- . A presença e uso de uma praça de eventos para grandes shows implicaria em alta geração intermitente de tráfego, poluição acústica e de lixo.
 - . Essa função requisitaria extensas áreas de estacionamento.
 - . Criaria intensa variação do volume de usuários, daí a alternância entre ociosidade e congestionamento dos estacionamentos e da praça em si, com forte perturbação da rotina do parque e frequentes montagens e desmontagens de andaimes para equipamentos de som, com efeito visual desagradável e bloqueio da circulação.

- . Ocasionalmente o pisotelo de áreas verdes por ocasião dos eventos.
- . Obrigaria a existência de extensas áreas pavimentadas ou semi-impermeabilizadas (Praça de Eventos e estacionamentos), com os efeitos térmicos já assinalados.
- . Uma extensa pavimentação, inclusive com pedras portuguesas, e amplas áreas de estacionamento semi-pavimentadas, bem como a recomposição de dunas, encareceriam a implantação do Parque.
- . A proposta não contemplava qualquer equipamento cultural público, destinava, conforme permitia o Edital do Concurso de Idéias, 22,3% (5,41 ha) da área ao uso privado e ocupava 15,8% do parque com um equipamento de lazer, cujo acesso custa usualmente 8 a 9 dólares, além do consumo interno.

Montparnasse

O PROJETO

Ciente de que o Projeto do Parque do Aeroclube, antiga reivindicação da população de Salvador, constitui-se em importante compromisso da atual gestão municipal, o CPM tem procurado agilizar da melhor maneira possível o que é de sua competência, sem comprometer no entanto, a qualidade do produto final. Seguem-se os passos já desenvolvidos:

Atividades Desenvolvidas

- Foram encaminhados ofícios a diversas empresas privadas com vistas a dar ciência da abertura no CPM de inscrição de propostas de empreendimentos, para apoiar a elaboração do termo de licitação das concessões para investimentos privados e exploração de serviços. Houveram manifestações informais de algumas empresas.
- O CPM propôs a criação de um GT de "Definição de parâmetros de uso e ocupação da Orla Atlântica do Município do Salvador (Decreto nº 10.589 de 22/02.94)
- Preparou-se materiais para serem exibidos a partir do aniversário da cidade, no barracão montado no Parque;
- O material apresentado pela equipe vencedora foi até agora insatisfatório. O último (anexo Planta 5) apresenta grandes deficiências de informação, encontrando-se sob análise técnica que resultará na emissão de um Parecer que orientará o prosseguimento dos trabalhos;
- O CPM está negociando um Termo Aditivo ao Contrato 048/92 para que possam ser amarradas as questões técnicas às de prazo de execução de cada umas das etapas e de liberação de recursos;
- Em reunião da Presidência com a Gerência de Desenvolvimento Municipal (GEDEM) e a ASTEC, foi designado um técnico para desempenhar o papel de Coordenador Executivo do Projeto;
- Articulação com SEMADE, SESP, SEME, SEMAS, SEMIN, SET, SUMAC e SETHA, para a programação e execução de atividades de implantação das ações propostas.

Medidas Propostas - etapa de implantação

Com vistas a marcar a presença da PMS na área do antigo Aeroclube propõe-se a adoção de certas medidas imediatas que se constituiriam basicamente no início das intervenções e na promoção de eventos específicos.

Intervenções

Propõe-se que as intervenções físicas se dêem de forma a atender a um projeto evolutivo que, aproveitando a estrutura pré-existente (estacionamentos, iluminação, etc) racionalize a execução progressiva dos serviços, diminuindo custos de implantação e acarretando ganhos políticos imediatos.

Utilizamos a Planta 5 (em anexo) como base para as intervenções propostas, já que as mesmas, por serem pontuais e de pequeno porte, não se construirão em empecilho para a continuidade do processo de elaboração do Plano de Urbanismo e Paisagismo do Parque.

As intervenções (ver croquis) sugeridas são:

- utilização do barracão já instalado, para administração das obras, exibição em painel de material informativo sobre o projeto e apoio às atividades a serem desenvolvidas no Parque (Eventos);
- controle do aporte espontâneo de aterro e mobilização de aterro adequado e terra vegetal;
- execução imediata na área norte, da pista provisória de aeromodelismo, com pequena estrutura de apoio (toldo para sombreamento);
- início da preparação do solo para recebimento de arborização;
- utilização do estacionamento sul existente - onde está locado o barracão - como canteiro de obras;
- colocação de placa alusiva às intervenções previstas.

Tais intervenções demandam basicamente serviços de execução da pista provisória de aeromodelismo (as expensas do usuário) e preparação de solo para receber

arborização, para os quais se utilizaria o canteiro de obras como depósito de equipamentos, etc., de terra vegetal e aterro.

Eventos

O Parque do Antigo Aeroclube, além das intervenções anteriormente descritas, deverá abrigar também atividades que visem atrair a população para o local.

Tais atividades devem ser compatíveis com a estrutura física proposta, e adequar-se à filosofia geral adotada para o Parque, principalmente no que diz respeito à área verde ("Quateirão-Parque"). Propõe-se como eventos a serem realizados na área, dentre outros: feiras semanais de plantas ornamentais, associadas a um trabalho de incentivo a produção doméstica de mudas vegetais/ jogos de campo (corrida de saco, jogo de amarelinha, boliche, gude, etc.) / competições/ concertos e espetáculos de dança, teatro etc/comemorações.

Sugere-se a manutenção do circo e do aeromodelismo na área, não só por serem os mesmos já tradicionais, como também por constituírem-se em importantes pólos de atração e de vinculação com as outras atividades propostas. A área poderá também abrigar equipamentos para recreação móvel (exemplo Parque dos Dinossauros) ou brinquedos participativos (exemplo cinema 360 graus), que hoje utilizam a área próxima ao Shopping Center Iguatemi. Finalmente não há porque suprimir ainda a instalação de barracas de fogos juninos na parte norte do Parque, desde que sob um planejamento físico paisagístico compatível com a concepção adotada para o parque. Oportunamente deverá ser instalado na área um stand fixo, de comprovada qualidade estética, que abrigará diversas atividades como exposições, promoção comercial, etc, e se construirá em significativo marco simbólico da presença da Prefeitura no local.

Sugere-se finalmente a mobilização de entidades interessadas, Universidades, grupos ambientalistas, Forum de Moradores da Boca do Rio, outras associações, etc, para a promoção de atividades e acompanhamento dos trabalhos.

paoloc 2

UM QUARTEIRÃO - PARQUE NO AEROCUBE

Maria de Azevedo Brandão

Pensar o parque atlântico do antigo Aeroclube significa levar uma conta quatro pontos fundamentais. O primeiro é o significado da ação de vários grupos e pessoas que, durante anos, lutaram pela preservação de um espaço público, numa cidade sem praças, sem passeios, sem parques, sem mobiliário urbano, exceto alguns ligados ao sistema viário, e com um generalizado desprezo pelo cidadão. Essa luta é mais significativa ainda quando contraposta ao vandalismo da destruição da topografia e vegetação naturais que restaram na área depois da remoção do Aeroclube. Respeitar esse patrimônio de luta social é fundamental.

O segundo ponto é a singularidade da área como espaço aberto contínuo não ocupado, ao longo do litoral da Cidade, sobretudo considerando sua posição quase central ao longo da orla atlântica do Município. Daí resulta seu caráter universal, não de um parque local.

O terceiro é o valor potencial de mercado desta área, possível responsável pela incapacidade demonstrada pelas administrações anteriores em consolidá-la como área pública. Nisto reside o seu risco e, de outro lado, o potencial de cooperação Prefeitura - iniciativa privada.

Finalmente, há o fato de que este é o maior espaço aberto contínuo dentro da mancha urbana ainda em mãos da Prefeitura. Uma oportunidade singular para uma ação criativa, renovadora do padrão de manejo do patrimônio público.

Desses pontos, deriva a enorme responsabilidade, que não é apenas do poder público, mas também da sociedade, em referência ao destino desta área.

As alternativas para a área combina-se sob dois eixos principais: o eixo público-privado e o eixo natureza-paisagem construída ou, para fazer o trocadilho, na oposição entre parque ou parking.

O concurso de Idélas, realizado no final da gestão passada, procurou resolver o impasse, recorrendo ao argumento da dificuldade de financiamento público para a implantação e a manutenção do parque. O Edital do Concurso abre a possibilidade de cooperação da iniciativa privada.

O concurso é uma proposta inovadora, com méritos indiscutíveis que necessita ser considerada em suas alternativas possíveis. Vale então imaginar os cenários de uso e gestão de um parque conforme a proposta vencedora do Concurso de Idélas e de um parque inteiramente verde.

Para viabilizar financeiramente o parque e garantir o bom trato das áreas verdes, a manutenção dos equipamentos, a conservação do mobiliário de uso público, a iluminação necessária à segurança à noite e à vigilância em geral, o concurso de Idélas induz a uma organização gestora mista (público/privado) e à cessão de áreas à iniciativa privada que poderão alcançar 25% dos 24 ha da área específica do parque.

Na proposta vencedora, 22,9% da área são destinados a três equipamentos privados: uma estrutura de tipo mercado - o Mercado Balano, um shopping e um parque das águas, o qual absorve quase 17% da área total. Não há proposta de equipamentos culturais públicos, exceto uma praça de eventos. Os estacionamento ocupam mais 13,80% e as áreas abertas, porém impermeabilizadas (esplanada de acesso e passeios, praça de eventos, pequenas praças e terraços calçados), outros 33,6%. Enquanto isso, as áreas públicas totalmente não pavimentadas somam 19,2%. Naturalmente há áreas verdes no parque das águas, mas este é um equipamento privado, cercado, para poder cobrar entrada, e há árvores nos estacionamento.

No extremo oposto, a proposta de um parque verde público pode ser visualizada na concepção de Ronan C. Brito em artigo publicado em a TARDE, no ano passado. Nele, se fala a recomposição ambiental, inclusive do cordão arenoso e da restinga, incluindo vegetação rasteira, arbustiva e arbórea. Sem discutir aqui o custo da implantação do parque, os gestores - Prefeitura e entidades não lucrativas - teriam que assegurar a manutenção e a efetiva segurança da área.

Como então atender aos quatro pontos inicialmente abordados, garantindo à área um caráter efetivamente público, a presença de amplos ambientes naturais, a manutenção da cobertura vegetal e dos equipamentos públicos, a segurança para os usuários e ainda a viabilização de sua implantação imediata a custo mínimo para a Prefeitura.

À base de idéias contidas entre as demais propostas classificadas e do próprio espírito do Edital, é possível pensar, entre os dois extremos, no conceito de uma "quadra verde", um quarteirão-parque, planejado pela Prefeitura com a comunidade, sob a perspectiva da Cidade como um todo.

A quadra verde seria, como qualquer fração de tecido urbano, um espaço com vias locais, algumas edificações isoladas, usando o mínimo de espaço, sem muros ou grades, dominadas por amplos espaços verdes modulados a uma escala que permita o controle visual fácil, iluminados à noite, utilizados dia e noite.

Um verde variado, entremeado de mobiliário público, esculturas e edificações pontuais de diferentes volumes e formas, interrompido por quadras de esporte aqui e ali, pontuado de alguns quiosques e mesas de picnic, com uma ciclovia e uma trilha para equitação. Um verde com sombras e silêncio para ler, uma praia sem barracas para os que deixaram 29 quilômetros de barracas para os outros, porém gostam de ouvir o mar, sentir a areia vazia, sonhar frente à imensidão do Atlântico.

Como em qualquer quarteirão do mundo, a Prefeitura poderá comercializar alguns pontos, e não áreas contínuas, para alguns empreendimentos, como um hotel, um albergue da juventude, restaurantes, teatro/cinema, lojas especializadas, todos sem muros ou grades, e ocupando espaços muito limitados, porém capazes de oferecer trabalho e manter atividade permanente, assegurando a vigilância da área. Além da contribuição desses empreendimentos no financiamento da infra-estrutura, construção de equipamentos esportivos e culturais públicos e implantação do parque, poderá haver um sistema de contribuição de melhoria para custear a manutenção da área, sob o controle de um órgão gestor integrado pela Prefeitura, comunidade e empresas.

Para os que temem os hotéis, com razão, pelo recelo da verticalização abusiva ou privatização, que vantagens tem um parque de águas, com cercas/muros/grades horizontais, sobre um hotel entre o verde do parque, forçando a circulação dia e noite? Em outros termos, que vantagens democráticas tem o ingresso de US\$ 8,00 (oito dólares). por algumas horas no parque das águas, sobre os US\$ 70,00 (setenta dólares) diários ou mesmo mais, dos apartamentos de um hotel à beira mar?

Hotéis podem ser abertos diretamente ao verde, sem grades, parques de água têm que se fechar em copas, para vender seus ingressos. Quem tem mais a dar em favor do espaço público? Hotéis, albergues, restaurantes, complexos culturais, desde que dispersos, não são criaturas necessariamente malignas, tanto quanto parques de água não são meros vegetais.

O quartelão-parque, verde, aberto, atlântico, do Aeroclube poderá ter seus cantos quietos, seus lugares de agito, ruas e caminhos, praças grandes e pequenas, luz e sol, concreto, areia, luminárias, sargaço, brisa, mormaço, verde musgo, verde água, verde azul, verde-bandeira, todos os verdes do mundo.

O que ninguém quer mais é um parque para depois. Salvador vive sempre a postergar sua cidadania. Pisa em passeios estreitos ou não passeios, não tem praças, não tem bancos, não tem terra para morar, não tem silêncio de noite, não tem conforto de dia. Entretanto se um parque verde-verde, permeável ou pavimentado, ou cinza apenas, somente a esta Cidade, na sua totalidade, cabe escolher.

11 nov. 93

QUANTIFICATION OF DATA ON ANOMALOUS-DEVELOPMENT

... ..

DATA A STATE ACTION TO BE TAKEN

...

...

...

...

...

ANEXOS

...

...

Prefeitura Municipal do Salvador, 11 nov. 93

UM QUARTEIRÃO-PARQUE NA AREA DO AEROCCLUBE

O importante para a Cidade e para a PMS é a garantia de um espaço público e uma ação para o conjunto da área.

1. BASES DA DEFINIÇÃO DE POLITICA PARA A AREA

A. Pressupostos políticos

- a. A singularidade do parque como área aberta contínua, em posição central na Orla Atlântica. Daí seu caráter universal para a Cidade, tão importante como o Campo Grande, por exemplo.
- b. O alto valor potencial de mercado da área. Por isso a possibilidade de associação PMS/iniciativa privada, isto é, de poder a PMS repartir custos de implantação e manutenção em troca da cessão de áreas específicas.
- c. O fato de ser o maior espaço livre em área urbanizada em mãos da PMS (24 ha). Isto abre a oportunidade para uma ação criativa, como planejar um quarteirão diferente, verde, destinado não a morar, mas a estar.
- d. O desafio de criar um modelo exemplar de ocupação e gestão de uma área verde, considerando manutenção adequada e segurança para o usuário. Hoje, no Brasil, fecham-se os parques com grades, mas esta não se pode tornar uma solução usual. É preciso criar condições internas para que os parques sejam menos inseguros.
- e. A oportunidade de introduzir novos conceitos de qualidade urbana. A presença de um espaço confortável, público, representa uma demonstração educativa de que é possível ter qualidade, mesmo e sobretudo quando não se tem uma boa casa ou não se conta com um bom transporte.
- f. A oportunidade de lançar uma operação de renovação urbana atingindo uma grande área, com impacto sobre a renda municipal e a economia local. O parque não é da Boca do Rio, porém sua presença chama a atenção para os problemas do bairro e áreas adjacentes, e que será oportuno enfrentar. Inadequado seria beneficiar somente a frente do bairro.

3. Pressupostos sistêmicos

- a. A implantação de um verdadeiro parque transformará a **qualidade do tecido adjacente**. Todo investimento altera automaticamente a área em que ocorre. A presença do parque modificará a imagem e a referência simbólica desse trecho da Orla, com efeitos sobre os valores imobiliários nas áreas próximas.
- b. As mudanças de uso do solo nas áreas próximas terão **efeito cascata, com reflexos positivos sobre renda pública e o emprego**.
- c. O planejamento do parque, por isso, deverá contemplar toda a sua **região de influência**.

C. Conceituação da área

- a. **Primariamente um espaço para a cidade**, e não apenas para atrair turistas, ou para render resultados diretos à PMS.
- b. **Um espaço público**, com oportunidades de lazer, esportes variados, cultura, desde andar a pé até ouvir um concerto ou assistir a um espetáculo de dança.
- c. **Um espaço transparente**, que valorize a visão do mar, das colinas adjacentes, da futura arborização da avenida.
- d. **Uma área verde** com esculturas, mobiliário, luminária e algumas edificações dispersas.
- e. **Um lugar seguro e educado**, isto é, um lugar sem áreas mortas, bem iluminado, fácil de circular, bem tratado, tranquilo, etc.
- f. **Um lugar com serviços indispensáveis**, e ambientes confortáveis, que convide à permanência e não à mera passagem para a praia ou outro local.
- g. **Uma alternativa qualitativamente distinta da oferta tradicional de espaços públicos** nos demais 28 km de barracas da Orla (com os seus conhecidos problemas), barulho, praias cheias e aridez, tráfego enervante e perigoso. Isso significa:

- g.1. Uma oportunidade para experiências diferenciadas em lazer, esporte e cultura;
- g.2. A introdução de uma paisagem que inove em relação ao padrão da Orla, em vez de repetir paisagens existentes, que introduza o diverso, a variedade, como por exemplo novos tipos de esporte, outros tipos de restaurantes e casas de show, etc.
- h. Uma oportunidade de recuperação do conceito de "passeio público", uma área concebida como um lugar do cidadão, onde seja possível desfrutar de um ambiente a que somente pouquíssimas pessoas têm acesso em seus jardins, casas de veraneio e clubes exclusivos.
- i. Um espaço sob gestão colaborativa entre comunidade, investidores e PMS, e não uma área a ser entregue a uma empresa, para ser gerida segundo os interesses apenas dos investidores.

D. Compreensão do parque como espaço físico

- a. Um parque urbano e não uma reserva ecológica, um horto, etc. Reservas e hortos são muito importantes, mas não são estas as únicas alternativas dignas e confortáveis para as áreas verdes no interior das cidades.
- b. Um quarteirão-parque, quadra basicamente verde, com edificações pontuais e o máximo de transparência, para assegurar amplos horizontes. Não há porque encher a área de construções, inclusive porque essa opacidade aumenta a insegurança.
- c. Um local com fácil circulação interna, com vias rústicas e de serviço. A facilidade de circulação é crucial à segurança da área. Sem a possibilidade de fácil acesso a todos os pontos, o parque poderá desenvolver áreas de risco.

E. Critérios de qualidade

- a. Ênfase no conceito de qualidade, embora com simplicidade, ante a improvisação, o arranjo para acomodar interesses particulares, o mal-acabado, o provisório.

- b. Um paisadismo com ênfase em qualidade ambiental, em vez de reconstrução simétrica da paisagem desaparecida, viabilizando conforto térmico, barramento seletivo de ventos, redução de aridez, topografia modesta porém movimentada, variedade biótica compatível com as condições locais.

F. Custos de implantação, manutenção e segurança

- a. A simplicidade do projeto básico reduzirá os custos de implantação.
- b. Os custos de manutenção e segurança serão reduzidos por um plano leve de massas, com construções pontuais equilibradamente distribuídas, evitando áreas mortas e obstáculos ao controle visual do espaço, e assegurando o uso contínuo das várias instalações.

G. Pressupostos econômicos do investimento

- a. Os resultados econômicos do investimento para a FMS terão um universo de referência muito mais amplo do que o parque em si, e, da mesma forma, novos empregos serão gerados no conjunto da área de influência do mesmo.
- b. O parque é um patrimônio imobiliário a ser explorado como peça crítica de um conjunto, mas não como espaço exclusivo de geração de renda pública e de emprego, embora, no conjunto, este último deva ser considerado um objetivo prioritário.

H. Parâmetros para a seleção de equipamentos privados

- a. Apoio às funções de uma área verde. Mesmo que haja outros equipamentos, não podem faltar lugares para comer, equipamentos de lazer, pontos de comércio compatível com a área.
- b. Viabilização máxima de frequência constante e equilibrada de usuários. O uso contínuo é importante para a segurança e a manutenção do parque.

- c. Valor de investimento suficiente para comprometer o investidor com o cuidado e a manutenção de espaços não apenas adjacentes a seus equipamentos, mas do conjunto.
- d. Rentabilidade privada capaz de contribuir efetivamente para as despesas de manutenção.
- e. Complementaridade funcional com equipamentos públicos e privados e usos atuais e futuros na área de influência.
- f. Uso privado restrito de áreas, limitado apenas aos locais de edificação, sem prejudicar a transparência da área com cercas e muros. Não seria agradável nem seguro, nem democrático - numa cidade tão mal equipada de áreas públicas, conceder 2 a 3 hectares a um empreendimento. É preciso selecionar propostas que usem áreas pequenas, ainda que de forma intensiva e com grande lucratividade.

II. PROBLEMAS DA PROPOSTA VENCEDORA

- A. Opacidade e impermeabilização excessiva (excesso de construções volumosas)
 - a. Equipamentos volumosos, bloqueando a transparência interna, com cercados e construções (Mercadão, Shopping, Parque das Águas) que ocupam 23% da área (5,5 ha).
 - b. Superpavimentação, ocupando, além dos 23% acima, mais 18,9% com estacionamentos e praça de eventos, e 32,2% com vias e calçada com pedras portuguesas, num total de 49,3% (11,83 ha), e deixando apenas 23,4% em áreas permeáveis de uso público.
 - c. Possível efeito térmico desagradável decorrente do excesso de pavimentação.
 - d. Possível surgimento de "áreas mortas" inseguras, e talvez mal tratadas, atrás de muros, edifícios e dunas.
- B. Mimetismo (idéia de fazer do parque um lugar de réplicas)
 - a. Recriação de dunas e vegetação original.

b. Recriação de casario (shopping).

c. Imitação de cabeleira de mulata (concha e conchinha)

d. Imitação de mercado popular (mercadão).

e. Introdução das mesmas "barracas de praia" de sempre, num dos únicos pontos de uma orla de 29 Km, onde bem que se poderia ter uma praia sem elas!

C. Não contextualização (tudo é pensado como se nada houvesse em volta)

a. Entendimento de que todos os empregos diretos a serem gerados, e todo o acréscimo de renda pública deverão derivar do uso do espaço físico do parque em si, e não também de toda a sua área de influência.

b. Suposição de que grande parte das necessidades do bairro devem ser resolvidas no parque.

d. Abstração do impacto da própria valorização do parque sobre a região.

D. Conceito de "último trem" (colocar tudo no parque, pois esta é a última oportunidade para a Cidade)

a. Presença de equipamentos que nada têm a ver com um verdadeiro parque e que poderiam estar nas redondezas, como o mercadão, ou em grotões naturais com melhor acústica, como o anfiteatro, ou em áreas de menor valor, como o parque das águas.

b. Presença de uma função, como os grandes shows com alta geração intermitente de tráfego, poluição acústica e de lixo (anfiteatro e praça de eventos).

b.1. Essa função requisitará extensas áreas de estacionamento;

b.2. Criará intensa variação do volume de usuários, daí a alternância entre ociosidade e congestionamento dos estacionamentos e da praça em si, com forte perturbação da rotina do parque e frequentes montagens e

desmontagens de andaimes para equipamentos, com efeito visual desagradável e bloqueio da circulação.

b.3. Ocasionará pisoteio de áreas verdes por ocasião dos eventos.

b.4. Terá efeito térmico desagradável (calor, aridez) devido à exigência de extensas áreas pavimentadas (praça de eventos e estacionamento).

E. Alto custo de implantação

a. Infra-estrutura complexa, para apoiar os vários empreendimentos privados e a praça de eventos.

b. Extensa pavimentação, inclusive com pedras portuguesas, e amplas áreas de estacionamento semi-pavimentadas.

c. Recomposição de dunas.

F. Privatização do espaço geral do parque

a. Ausência de proposta de qualquer equipamento cultural público.

b. 22,3% (5,41 ha) da área, dados em concessão ou outra forma de privatização.

c. 13,5% de área dedicada a estacionamento, possivelmente explorado privadamente.

d. Ocupação de 15,8% da área com um equipamento de lazer cujo acesso custa 8 dólares, além de consumo interno.

e. Gestão privada do parque.

III. MEDIDAS OPERACIONAIS IMEDIATAS

a. Complementação e ajuste do Projeto Orla (CPM) para a área de influência do parque.

- b. Definição e discussão do programa urbanístico para a área e da política de gestão do parque.
- c. Abertura, no CPM, de inscrições de propostas de empreendimentos, para apoiar a elaboração do termo de licitação das concessões para investimentos privados e exploração de serviços.
- d. Elaboração do esquema preliminar de ações administrativas (tráfego, arborização, passeios, sinalização), referentes à área do parque.

IV. PRIMEIRAS INTERVENÇÕES NO PARQUE

- a. Início do aterro para obter um relevo modesto embora movimentado; o estocamento do material será feito separando terra fértil de material estéril.
- b. Implantação de projeto de mobilização de menores na produção doméstica de mudas de plantas para comercialização. Há possibilidade de assistência do Instituto de Biologia, UFBA.
- c. Início de feiras semanais de plantas ornamentais.
- d. Instalação provisória de quadras para jogos de campo.
- e. Instalação de barracão de obras, para exposição das propostas, controle da entrada de aterro, apoio a atividades como a feira de plantas ornamentais.

PREFEITURA MUNICIPAL DO SALVADOR - PMS

Lídice da Mata e Souza

Centro do Planejamento Municipal - CPM

Maria de Azevedo Brandão

**PARQUE DO ANTIGO AEROCUBE
LEVANTAMENTO DE CUSTOS**

**Salvador
Maio 1994**

PLANO URBANÍSTICO E PAISAGÍSTICO PARA O PARQUE DO ANTIGO AEROCUBE

LEVANTAMENTO DE CUSTOS

1. Valor do Contrato para elaboração do Plano:

Valor em 30/11/92: Cr\$591.000.000,00

Valor em 17/05/94: Cr\$94.231.294,00*

US\$59,398.00

*Valor atualizado pela taxa de câmbio do dólar americano:

em 30/11/92: US\$1.00=Cr\$9.949,90

em 17/05/94: US\$1.00=Cr\$1.586,45

2. Valor das obras para execução do Plano (em Cr\$1,00):

Item	Valor de 30/10/92	Valor de 17/05/94*
estacionamento	2.336.235.000	461.323.610
circulação e ciclovias	287.994.000	56.868.608
acessos e passeios	2.219.954.000	438.362.234
dunas e terraplanagem	2.824.103.000	557.660.249
infra-estrutura elétrica	4.615.362.000	911.370.414
infra-estrutura de água e esgoto	1.318.554.000	260.367.682
quadras	483.326.000	95.439.755
parque infantil	214.283.000	42.313.298
arborização	2.013.525.000	397.599.823
Total	16.313.336.000	3.221.305.673

*Valor atualizada pela taxa de câmbio do dólar americano:

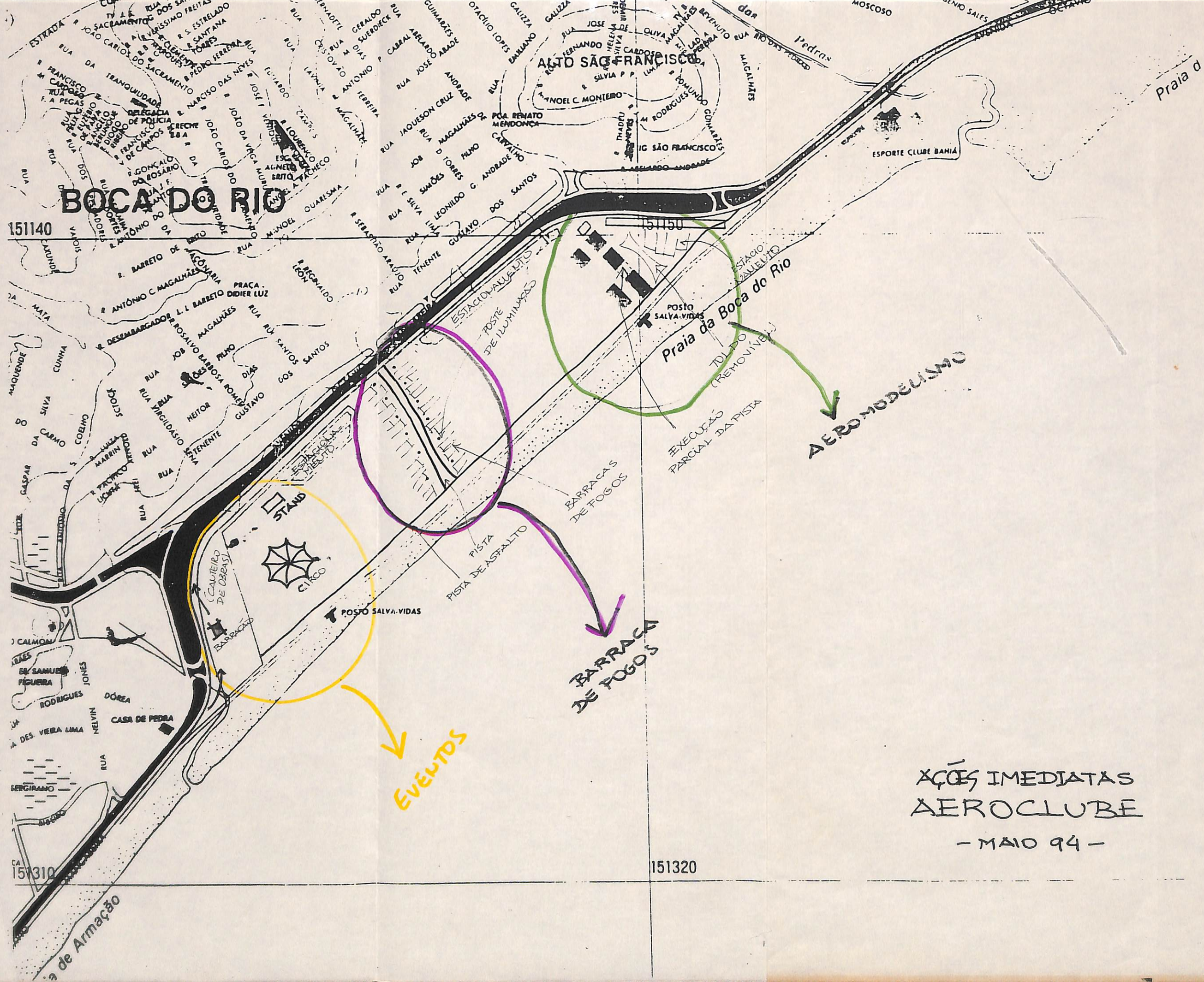
em 30/10/92: US\$1.00=Cr\$8.034,10

em 17/05/94: US\$1.00=Cr\$1.586,45

Total das obras físicas em dólar: US\$2,030,512.00

TOTAL GERAL(PLANO E OBRAS FÍSICAS): Cr\$ 3.315.536.967,00

US\$2,089,910.00

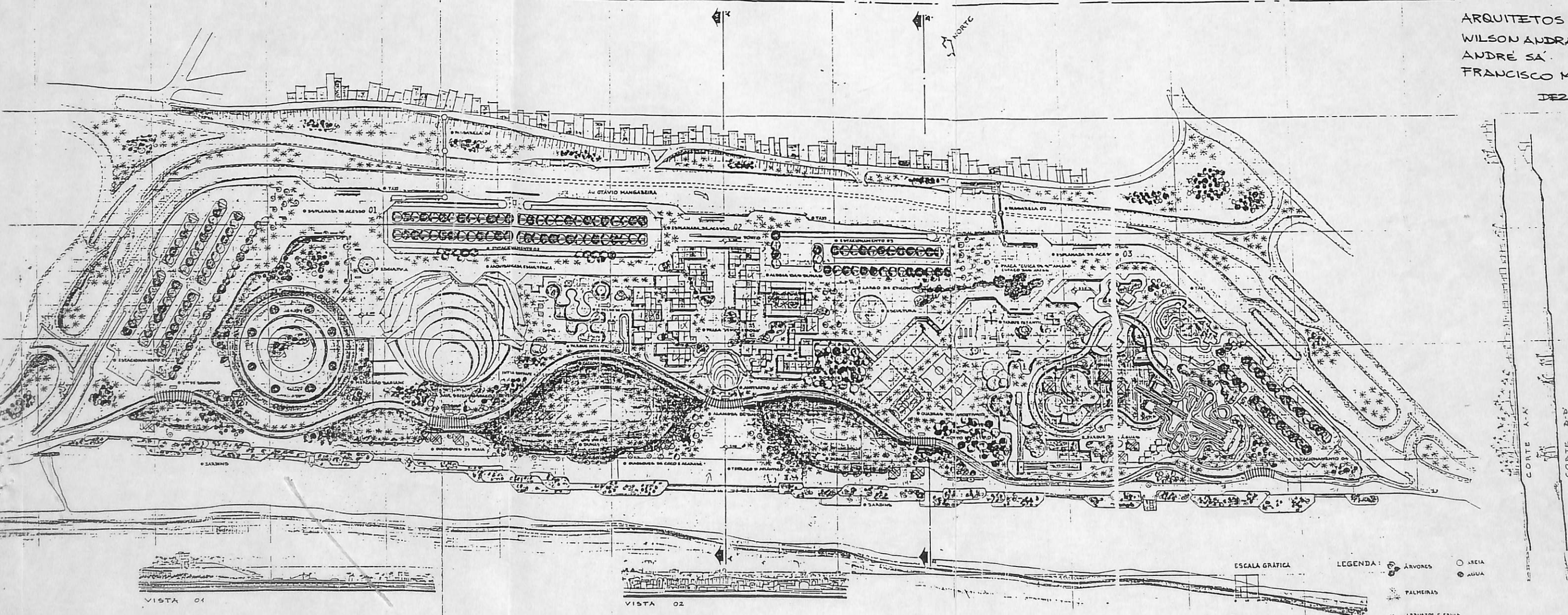


AÇÕES IMEDIATAS
AEROCULUBE

- MAIO 94 -

151320

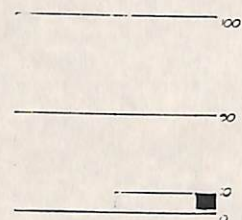
ARQUITETOS
 WILSON ANDRADE (COORD)
 ANDRÉ SA
 FRANCISCO MOTA
 DEZ. 1992



- LEGENDA:
- ÁRVORES
 - ÁREA
 - ÁGUA
 - PALMEIRAS
 - ARBUSTOS E ERVAS
 - CICLOVIA
 - TERRAÇO DO ATLÂNTICO E ESPANADOUR DE ACESSO
 - ÁREAS VERDES
 - SISTEMA VIÁRIO
 - EQUIPAMENTOS

PARQUE DO AEROCCLUBE

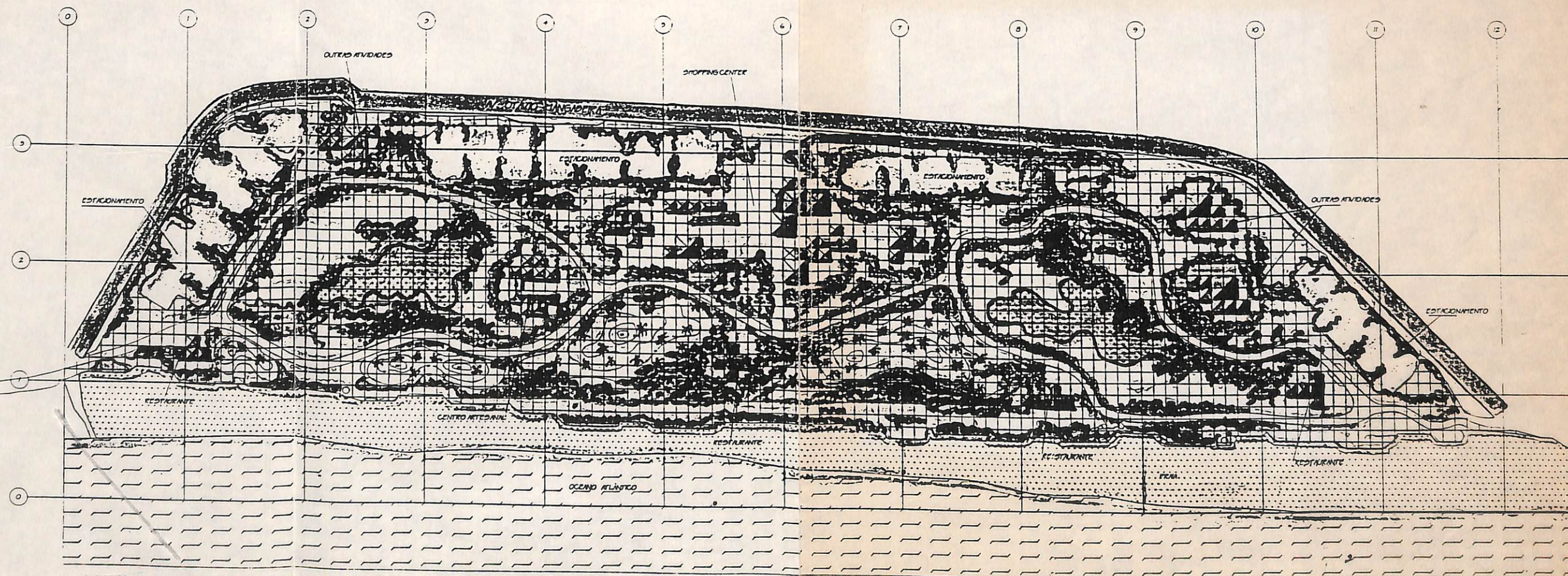
ESCALA MODULAR



USO DO SOLO

ÁREA PARA EDIFICAÇÕES (5%)	12.000 M2
SISTEMA VIÁRIO (CICLOVIA)	13.440 M2
ESTACIONAMENTO	27.530 M2
PRAÇA	17.750 M2
TERRAÇO DO ATLÂNTICO	7.000 M2
ÁREAS VERDES	151.970 M2
LAGOS DE ESTABILIZAÇÃO	10.310 M2

TOTAL 240.000 M2



PREFEITURA MUNICIPAL DE SALVADOR
CPM - CENTRO DE PLANEJAMENTO MUNICIPAL

ARQUITETOS
WILSON ANDRADE - COORDENADOR
ANDRÉ SÁ
FRANCISCO MOTA 29.03.94.

5