

A digitalização deste documento não foi feita na íntegra. 01
planta de dimensão não compatível com o scanner não pôde ser
digitalizada.

PREFEITURA DA CIDADE DO SALVADOR
órgão central de planejamento OCEPLAN

HISTÓRICO DAS NEGOCIAÇÕES DA
TRANSFERÊNCIA DO AERoclube



PREFEITURA DA CIDADE DO SALVADOR
ORGÃO CENTRAL DE PLANEJAMENTO - OCEPLAN

HISTÓRICO DAS NEGOCIAÇÕES DA
TRANSFERÊNCIA DO AEROCUBE

salvador

1979

CTL-257

PMS	FMLF	GERIN
BIBLIOTECA		
1067	10/09/92	
Nº Reg.	Data	



1. OBJETIVOS DO PROJETO DO PARQUE DA ORLA MARÍTIMA

É objetivo da Prefeitura de Salvador ordenar a ocupação de toda a Orla Marítima da Cidade numa tentativa de preservação das áreas abertas, ainda existentes ao longo de suas praias, em um esforço concentrado de impedir a devastação que vem ocorrendo, por força da especulação imobiliária, de seu patrimônio paisagístico e natural.

Sabemos que as praias intercaladas entre o Jardim de Alá e Itapoa são frequentados por grande parte da população de Salvador, merecendo, por isto mesmo, a atenção da Prefeitura no sentido de oferecer maiores atrativos, possibilitando a instalação de equipamentos de apoio, campos esportivos, play-grounds, ciclovias, que constituirão uma estrutura de animação, ampliando as opções de lazer numa Cidade que já conta com 1.450.000 habitantes e que deverá atingir mais de três milhões, dentro de 22 anos, ou seja, no ano 2.000.

Para que tudo isto se concretize o Programa de Equipamento da Orla Marítima, elaborado pelo OCEPLAN, exige a construção da segunda pista da via da Orla - trecho Jardim dos Namorados, até a Avenida Pinto de Aguiar - internamente à atual.

A área onde hoje está localizado o Aeroclube foi envolvida pela pista de duplicação da referida via, de maneira a integrá-la ao Parque da Orla Marítima, considerando que a mesma constitui a maior reserva dentro da área estudada.



2. HISTÓRICO DAS NEGOCIAÇÕES

No dia 9 de setembro de 1950 a Câmara Municipal decretou, e o Prefeito da Cidade do Salvador sancionou, a Lei nº 116 que autoriza o Poder Executivo a doar ao Aeroclube da Bahia uma área de 886.272m² de terreno, no local denominado Armação, sub distrito de Santo Antonio.

Segundo o Artigo 2º desta Lei, a doação se faria a título precário, de modo que o mencionado terreno reverteresse ao Patrimônio desta Prefeitura, ao deixar de ser utilizado para o fim a que se destinou.

Contudo, o Aeroclube dispõe hoje de apenas 318.720m², que representa 36% da área que lhe foi doada pela Prefeitura de Salvador em 1950, tendo perdido toda a área restante, em função de outras destinações que não aquelas inerentes ao Aeroclube.

A médio prazo, com a tendência natural de crescimento da Cidade orientado para a Orla Marítima, e, a exemplo do que ocorreu com a Pituba, e ora ocorre com o STIEP e Costa Azul, se considerados os investimentos públicos como Centro de Convenções, Exposições e Feiras da Bahia, o Parque Metropolitano Pituaçu e o Parque de Exposições de Animais, pode-se inferir que a total inviabilidade operacional do Aeroclube, ocorrerá, inclusive, por questões de segurança social, o que fatalmente determinará a recuperação sem qualquer ônus pela Prefeitura de Salvador, de toda a área ora ocupada por essa Entidade.

Entendendo como conflitantes, hoje, os objetivos dessa Associação de expandir suas atividades e dispor de área livre de interferências nefastas à segurança dessas atividades, a Pre-



feitura de Salvador, propunha em cumprimento do que estabeleceu o Decreto nº 4.820 de 23 de setembro de 1975, desapropriar a área ora ocupada, por um preço capaz de permitir a construção de um novo aeródromo, de modo que esses objetivos se tornassem compatíveis.

Como primeira alternativa para a transferência do Aeroclube, surgiu a proposta do Sr. Otávio Castro, então Presidente da Entidade, a qual sugeria que a Prefeitura do Salvador doasse 1/3 da área atualmente ocupada, cuja exploração imobiliária pela agremiação, facultaria a construção do novo aeródromo, assegurando também a sua sobrevivência. Solicitava, ainda, que a Prefeitura asfaltasse a nova pista a ser construída em terreno que seria adquirido pelo próprio Aeroclube.

O OCEPLAN desenvolveu a análise da proposta, concluindo que essa alternativa, além de provocar mudanças sensíveis e radicais no projeto atual, envolveria necessariamente a elaboração de um novo projeto e a promoção de todos os meios necessários à sua consecução, desde quando o traçado geométrico da pista, já havia sido aprovado pela EBTU - Empresa Brasileira de Transportes Urbanos, vinculada ao Ministério dos Transportes.

A esse tempo, o Diretor Presidente, Sr. Otávio Castro, havia sido destituído do cargo, pela Assembléia Geral, e passamos a tratar com o novo Presidente eleito, Sr. Roberto Nascimento.

Buscando desenvolver o projeto de modo a permitir os maiores benefícios para a comunidade, como um todo, sem contudo proporcionar qualquer prejuízo ao Aeroclube, o OCEPLAN elaborou estudos com vistas a demonstrar que a exploração imobiliária da área remanescente do Parque Municipal da Orla Marítima no local onde hoje ele está situado, com cerca de 68.000m², seria mais do que suficiente para permitir a construção do novo aeródromo dentro das especificações técnicas do Ministério da Aeronáutica.



Esses estudos foram apresentados em reunião com a nova Diretoria do Aeroclube no dia 24 de agosto de 1977, por técnicos do OCEPLAN. Tais foram as reações dos sócios ante a proposição da Prefeitura, e as alternativas discutidas nesta reunião, que o OCEPLAN tomou consciência de que o Aeroclube não tinha qualquer interesse na sua realocização e, por mais compensadora que fosse a proposta da Prefeitura, ainda seria insuficiente para atender as aspirações dos sócios. Daí o ofício de nº 369/77, anexo, endereçado ao Sr. Roberto Nascimento, através do qual o OCEPLAN deixa bem explícito que dada as alegações dos sócios e as alternativas apresentadas naquela reunião, poucas seriam as probabilidades de negociações com a Prefeitura e, portanto, deveria permanecer o Aeroclube na área atualmente ocupada.

Logo após o recebimento do ofício do OCEPLAN, a nova Diretoria do Aeroclube volta a procurar este Órgão para esclarecer que, apesar da existência de uma corrente cognominada de Saudosistas, era desejo real do Aeroclube se transferir para o Município de Camaçari. E, desta feita, alegava os motivos que justificavam o desejo de transferência:

- a. dificuldade de pouso e decolagem dos aviões devido a ocorrência frequente de ventos de través;
- b. elevados custos de manutenção das aeronaves, devido ao salitre, que provoca a ferrugem, inclusive, nas peças de reposição;
- c. presença de edifícios cuja altura interfere no cone de aproximação;
- d. impossibilidade de treinamento para paraquedismo dada a proximidade do mar;
- e. inviabilidade de utilização de planadores para a prática de voo à vela.



A esses, acrescentamos as dificuldades, em virtude dos ventos que sopram o mar, para o desenvolvimento de atividades correlatas como seja o aeromodelismo.

Os motivos apresentados, somados ao reconhecimento da falta de estrutura administrativa para gerir a exploração imobiliária da área e, conseqüentemente, a renúncia de qualquer forma de pagamento que envolvesse o desenvolvimento de atividades comerciais, para permitir a construção de novo aeródromo, principalmente, por ser o Aeroclube uma sociedade civil sem fins lucrativos, levou a referida ~~Agremiação~~ a solicitar que a Prefeitura construísse e lhe entregasse um novo aeródromo com melhores condições técnicas e operacionais, especificando a área do hangar e as características da pista, além de solicitar a construção de uma sede social no terreno que ora ocupa. Pareceu-nos uma posição bastante sensata e merecedora de toda a fé, demonstrando desejar efetivamente a transferência, uma vez que a prática e o ensino da aviação civil e esportiva são os objetivos declarados nos seus estatutos sociais.

A partir desta data o OCEPLAN começou a promover os meios necessários a efetivação da transferência, através da conjunção de esforços com órgãos do Governo do Estado a exemplo da CONDER e do COPEC, e com a Prefeitura Municipal de Camaçari. A CONDER, por se constituir no órgão responsável pelo planejamento da Região Metropolitana, segundo o Ato Complementar nº 14, de 1974. O COPEC, não só por estar a área escolhida compreendida na zona de influência do ~~Complexo~~ Petroquímico, mas por estar previsto no seu Plano Diretor, a necessidade de um aeroporto para atender à demanda de empresários que se deslocam do exterior e do Sul do País para Camaçari. A Prefeitura de Camaçari, por ser dentre os municípios que compõem a Região Metropolitana de Salvador, aquele que se apresenta com maior extensão territorial e que ainda dispõe de áreas com condições de comportar um aeródromo moderno, afora outros fatores locais determinantes, como sejam a proximidade de



Salvador e de um Polô de Desenvolvimento Industrial que decerto irão contribuir de forma decisiva para o fortalecimento e expansão das atividades aerodesportivas.

Assim é que se conseguiu, em primeiro lugar, que a Prefeitura do Município de Camaçari se compromettesse a doar uma área de 595.000m², conforme Decreto Municipal nº 222/77 (Anexo 1), área esta indicada pelo Aeroclube como a melhor para suas instalações, uma vez que permite seja o eixo da pista plotado no rumo 100 e cujas topografia e forma do terreno permitem uma utilização plena, melhor do que os 886.272m² que foram doados pela Prefeitura da Cidade do Salvador. Em seguida, foi elaborada a minuta do convênio, estabelecendo as responsabilidades das partes convenientes, conforme o Anexo 2.

Após a análise da minuta do convênio pela Assembléia Geral do Aeroclube o Sr. Diretor Presidente transmitiu ao OCEPLAN como deliberação final, que a segunda cláusula do convênio deveria ficar acrescida das seguintes obrigações:

- a. a permissão para exploração de um posto de gasolina na área destinada à construção da sede social;
- b. deveria fazer parte integrante do convênio os projetos do hangar e da sede social, rubricados pelas partes convenientes;
- c. doação definitiva do terreno de 3.000m² e da sede social;
- d. previsão de uma ~~c~~antina na construção da nova sede ou indenizar o concessionário que explora a cantina atual, o que ficaria em torno de Cr\$ 500.000,00.

Na última reunião com o Sr. Diretor Presidente do Aeroclube, realizada no dia 1º do corrente e da qual participaram vários



PREFEITURA DA CIDADE DO SALVADOR
ORGÃO CENTRAL DE PLANEJAMENTO - OCEPLAN

sócios, o intuito era informar que o OCEPLAN havia aprovado as novas reivindicações e lhes eram apresentados para análise e sugestões os anteprojetos do hangar e da sede social. Apesar de o OCEPLAN ter atendido às novas reivindicações, os sócios presentes ao tomarem conhecimento da minuta do convênio ainda acharam insuficientes as compensações oferecidas e começaram a fazer outras reivindicações extemporâneas. Como não havia clima para se chegar a um bom atendimento, foi solicitado pelo OCEPLAN que os sócios se reunissem em assembléia e propusessem, de acordo com os termos da minuta de convênio apresentada, reivindicações definitivas.

A nova proposta, formulada 2 (dois) dias após pelo Aeroclube da Bahia, na pessoa do seu Diretor Presidente, apresentava as seguintes reivindicações:

1. Constituem obrigações da PREFEITURA

1.1 Efetivar a desapropriação da área que integrará o Parque Municipal da Orla Marítima e as benfeitorias do Aeroclube, nos termos do Decreto nº 4.820, de 23 de setembro de 1975.

1.2 A Prefeitura de Salvador construirá no prazo estabelecido neste convênio o novo aeródromo e dependências, assim como, a sede social do Aeroclube, de acordo com as plantas aprovadas pelas partes.

1.3 Responsabilizar-se pelas providências necessárias à efetivação da transferência da sede do Aeroclube para o Município de Camaçari.

1.4 Doar sem cláusula reversiva ao Aeroclube a atual sede com uma área circunvizinha de 3.000m², devendo, ainda, a Prefeitura de Salvador executar obras de reforma de acordo com as plantas rubricadas pelas partes, que fiquem fazendo parte integrante do convênio.



PREFEITURA DA CIDADE DO SALVADOR
ÓRGÃO CENTRAL DE PLANEJAMENTO - OCEPLAN

9
(2)

- 1.5 A sede social constará de salão de festas, bar, restaurante, piscina, quadra de voley, basquete, secretaria, cozinha e dependências de acordo com as plantas apresentadas pelo Aeroclube à Prefeitura de Salvador, a qual ficará fazendo parte integrante do convênio.
- 1.6 A Prefeitura doará ainda uma área de 75.000m² para ser loteada pelo Aeroclube como meio de ajuda para sobrevivência da Entidade.
- 1.7 A Prefeitura de Salvador, responsabilizar-se-á pela indenização do fundo de comércio da oficina estabelecida nas dependências do Aeroclube e da lanchonete.

2. Obrigações da PREFEITURA DE CAMAÇARI

- 2.1 Construir o acesso rodoviário asfaltado, à nova sede esportiva do Aeroclube.
- 2.2 Compete, ainda, a Prefeitura de Camaçari promover a instalação de água, luz, telefone na sede aerodesportiva do aeroclube da Bahia.

As reivindicações enumeradas acima nos parecem descabidas, uma vez que a Prefeitura tem um prazo a ser cumprido para execução do projeto de duplicação da Pista da Orla Marítima, dentro do cronograma físico-financeiro apresentado à EBTU-Empresa Brasileira de Transportes Urbanos, que está financiando a obra com recursos da ordem de Cr\$ 20.000.000,00, provenientes do Governo da União. Urgê portanto, que este prazo seja cumprido pela Prefeitura. Por sua vez, o Aeroclube mostrando-se alheio a todos os aspectos sócio-econômicos do projeto, apresentou uma proposta, como definitiva, que é inaceitável, por estar fora



PREFEITURA DA CIDADE DO SALVADOR
ORGÃO CENTRAL DE PLANEJAMENTO - OCEPLAN

das possibilidades da Prefeitura, distoando profundamente da inicial, que gerou a negociação.



ESTADO DA BAHIA

PREFEITURA MUNICIPAL DE CAMAÇARI

GABINETE DO PREFEITO

DECRETO Nº 222/78
DE 1º DE MARÇO DE 1978

"Declara de Utilidade Pública, para fins de desapropriação a área de terra que indica".

O PREFEITO MUNICIPAL DE CAMAÇARI, ESTADO DA BAHIA, no uso de suas atribuições, tendo em vista o disposto no inciso VII do Art. 94 da Lei nº 3.531, de 10 de novembro de 1976 - Organica dos Municípios e na conformidade do Decreto Lei nº 3.365, de 21 de junho de 1941, alterado pela Lei nº 2.786, de 21 de maio de 1956,

DECRETA

Artº 1º - F I C A declarada de Utilidade Pública, para fins de desapropriação, em regime de urgência, uma área de terra com as acessões e benfeitorias nela situadas, medindo aproximadamente 595.000,00m² (quinhentos e noventa e cinco mil metros quadrados), situada no Município de Camaçari a qual se acha dentro dos limites a seguir descritos: Partindo-se do ponto I do Coordenadas plana retangulares X=575.232 e Y=8.592.512 e com azimute verdadeiro de 17º30'00" e com uma distância de 350,00 metros até encontrar o ponto 2. Daí com uma deflexão à direita de 90º00' e com uma distância de 1700,00 metros até encontrar o ponto 3. Daí com uma deflexão à direita de 90º00' e com uma distância de 350,00 metros até encontrar o ponto 4. Daí com uma deflexão à direita de 90º00' e com uma distância de 170,00 metros até encontrar o ponto I, fechamento da poligonal.

Parágrafo Único- A área referida neste Artigo destina-se a implantação do AEROCULUBE, visando a formação de pilotos civis, devendo ainda a pista ser utilizada como apoio e conexão ao Aeroporto 2 de Julho.

Artº 2º - Este Decreto entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

GABINETE DO PREFEITO MUNICIPAL DE CAMAÇARI, EM 1º DE MARÇO DE 1978.

Humberto Henrique Garcia Hllbry
HUMBERTO HENRIQUE GARCIA HLLBRY
Prefeito Municipal

MINUTA

Convênio que entre si celebram a PREFEITURA DA CIDADE DO SALVADOR, a PREFEITURA MUNICIPAL DE CAMAÇARI e o AEROCUBE DA BAHIA, com a interveniência da COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO DA REGIÃO METROPOLITANA DE SALVADOR-CONDER, da COORDENAÇÃO DE IMPLANTAÇÃO DAS OBRAS DE INFRA-ESTRUTURA DO COMPLEXO PETROQUÍMICO DA BAHIA - COPEC, visando a transferência da sede do AEROCUBE do município de Salvador para o município de Camaçari.

A PREFEITURA DA CIDADE DO SALVADOR, doravante denominada PREFEITURA DO SALVADOR, neste ato representada por seu Prefeito, Dr. FERNANDO WILSON MAGALHÃES, a PREFEITURA MUNICIPAL DE CAMAÇARI, neste ato representada por seu Prefeito Engº HUMBERTO HENRIQUE GARCIA ELLERY, o AEROCUBE DA BAHIA, doravante denominado AEROCUBE, neste ato representado pelo seu Presidente, Dr. ROBERTO NASCIMENTO, com a interveniência da COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO DA REGIÃO METROPOLITANA DE SALVADOR, doravante denominada CONDER, neste ato representada pelo seu Diretor-Presidente, Econ. OSMAR GONÇALVES SEPÚLVEDA, a COORDENAÇÃO DE IMPLANTAÇÃO DAS OBRAS DE INFRA-ESTRUTURA DO COMPLEXO PETROQUÍMICO DA BAHIA, doravante denominada COPEC, neste ato representada por seu Coordenador Dr. RAIMUNDO MENDES BRITO, convencionam entre si o seguinte:

CLÁUSULA PRIMEIRA - Do Objeto

Constitui objeto do presente Convênio a transferência do AEROCUBE DA BAHIA da área de terreno a este doada pela PREFEITURA DA CIDADE DO SALVADOR, nos termos da Lei Municipal nº 116, de 09 de setembro de 1950, para a área doada pela PREFEITURA MUNICIPAL DE CAMAÇARI e as providências necessárias a efetivação desta transferência.

CLÁUSULA SEGUNDA - Das Obrigações

I. Constituem obrigações da Prefeitura de Salvador:

- efetivar a desapropriação da área que integrará o Parque Municipal da Orla Marítima e as benfeitorias do Aeroclube, nos termos do Decreto nº 4.820, de 23.09.75, efetuando o pagamento de acordo com o cronograma físico financeiro, apresentado ao Aeroclube pela empresa a ser por este contratada, para construir os novos aeródromo e sede social;
- responsabilizar-se pelas providências necessárias a efetivação da transferência da sede do Aeroclube para o município de Camaçari;
- doar ao Aeroclube, como parte da indenização, um terreno medindo $3.000m^2$ (três mil metros quadrados) para a sua futura sede social, localizado no perímetro da área atualmente ocupada pelo referido Aeroclube, com testada de 40 a 50m de frente para o Parque;
- isolar a área de pouso e decolagem das aeronaves no atual Aeroclube, como medida de segurança de voo, antes do início das obras de implantação da 2ª pista da orla marítima, ora em construção.

II. Constituem obrigações da Prefeitura de Camaçari:

- doar área de terreno de $595.000m^2$ (350m x 1.700m) necessária a instalação do Aeroclube neste Município, desapropriada através do Decreto nº 222/78 de 1º de março de 1978;

- construir o acesso rodoviário à nova sede esportiva do Aeroclube.

III. Constituem obrigações do Aeroclube:

- construir, com os recursos deste convênio:
 - o novo aeródromo, no terreno doado pela Prefeitura de Camaçari com as seguintes características:
 - .. pista de 1.200m de comprimento por 25m de largura
 - .. hangar de 1.000m², com 7m de pé direito
 - .. torre de comando
 - .. dependências para a administração, em área de 1.500m²
 - a nova sede social no terreno doado pela Prefeitura de Salvador em frente ao Parque Municipal da Orla Marítima com 300m² de área construída.
- efetivar a transferência da sua sede esportiva, nos termos e prazos previstos no cronograma de execução do projeto de novo aeródromo, entregando a área que ocupa em Salvador à Prefeitura do Salvador, até o final do prazo.
- permitir à Prefeitura do Salvador, a partir da data de assinatura deste convênio, o livre acesso para a construção da nova pista da Orla Marítima, sem prejuízo para as atividades normais do Aeroclube.

IV. Constituem obrigações da CONDER:

- participar na definição da área escolhida para implantação do novo equipamento em função da estratêgia de Desenvolvimento da Região Metropolitana;
- fornecer material aerofotogramétrico e cartogrâfico, inclusive as estereo-restituições, necessárias à definição da área e elaboração do Projeto do novo aeródromo, bem como dos projetos da futura sede social do Aeroclube e de agenciamento do parque a ser implantado na área atualmente ocupada pelo Aeroclubé.

V. Constituem obrigações do COPEC:

- informar sobre a disponibilidade da área escolhida em função do Plano Diretor do Complexo Petroquímico de Camaçari, liberando-a para implantação da nova sede do Aeroclube.

CLÁUSULA TERCEIRA - Dos Direitos das Partes

Constituem direitos reconhecidos pelas partes convenientes e intervenientes:

- I. A co-autoria dos trabalhos, pelo que nos documentos, relatórios, publicações, placas comemorativas, símbolos e visuais relativos aos serviços e produtos do presente convênio, constarão explícita e claramente a co-autoria através da expressão PREFEITURA DA CIDADE DO SALVADOR/PREFEITURA MUNICIPAL DE CAMAÇARI/CONDER / AEROCLUBE DA BAHIA.

II. a co-propriedade de informações, dados estatísticos, cópias de relatórios técnicos, cadastros, mapas, desenhos, plantas, estudos realizados e documentos de trabalho apresentados, pelo que não podem ser usados para fins diversos dos expressos neste convênio sem conhecimento prévio das partes convenientes;

III. a co-participação nas negociações relativas a contratos, acordos e convênios que direta ou indiretamente se relacionem com o objeto e as obrigações deste convênio, obrigando-se as partes a renúncia de negociar isoladamente com terceiros, salvo prévio acordo dos convenientes.

CLÁUSULA QUARTA - Do Foro

Fica eleito o Foro de Salvador para solução de quaisquer dúvidas que porventura surjam na execução do presente convênio.

CLÁUSULA QUINTA - Dos Recursos

Os recursos necessários à execução do presente convênio, correrão por conta das verbas orçamentárias próprias.

CLÁUSULA SEXTA - Da Vigência

O presente convênio tem vigência de 12 (doze) meses contados a partir da data da sua assinatura.

E, por estarem justos e acordados foi lavrado o presente em vias que vão assinadas pelas partes convenientes e testemunhas abaixo.

Salvador, de de 1978.

PREFEITURA DA CIDADE DO SALVADOR
Fernando Wilson Magalhães

PREFEITURA MUNICIPAL DE CAMAÇARI
Humberto Henrique Garcia Ellery

OSMAR GONÇALVES SEPÚLVEDA
Diretor-Presidente da CONDER

RAIMUNDO MENDES DE BRITO
Coordenador do COPEC

ROBERTO NASCIMENTO
Presidente do AERÓ CLUBE

TESTEMUNHAS:



ANEXO 3

Dos 318.720m² que constituem a área atualmente ocupada pelo Aeroclube, apenas a área que ficará entre a Avenida Otávio Mangabeira e a nova pista da Orla, como 257.835m², passará a integrar o Parque Municipal da Orla Marítima, ficando portanto, 60.885m² fora do projeto, cujo melhor uso alternativo facultará à Prefeitura de Salvador o acesso aos recursos de que necessitará para a transferência do Aeroclube e, também, para efetivação das desapropriações do Coqueiral da Praia do Corsário. Uma vez que não dispõe a Prefeitura de Salvador de recursos orçamentários para esse objetivo e são quase inexistentes as linhas de financiamento específicos, que tornem viáveis os projetos de implantação de parques recreativos e equipamentos de lazer, surge como alternativa única para viabilização do projeto a negociação da área remanescente do parque do Aero-clube, (definida pelo Decreto da Orla Marítima de nº 5.504/78, como zona mista) e cujos recursos resultantes custeariam não somente as obras de relocação do Aeroclube, como também as de sapropriações do Coqueiral do Parque do Corsário, como demonstra o estudo, a seguir, elaborado pelo OCEPLAN (anexo 4).



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAMAÇARI

gepro

grupo executivo de projetos e obras

GEP-005/78 - Coordenação de Projetos
Camaçari, 11 de janeiro de 1978

Ilm^o Sr.

Dr. Alberto Valença

M.D. Diretor da OCEPLAN - Órgão Central de Planejamento
Prefeitura Municipal de Salvador

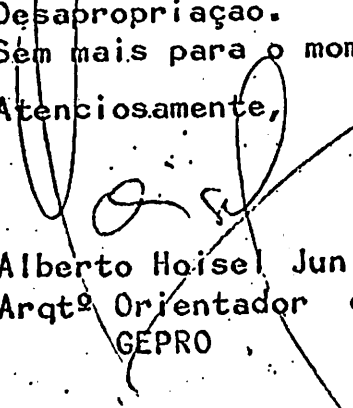
Prezado Senhor,

Com relação à transferência para esta Cidade do Aeroclube de Salvador, temos a informar que foi aprovada pelo Conselho Diretivo do GEPRO a aquisição da área destinada à construção do Aeroporto Executivo de Camaçari onde poderá funcionar um Aeroclube Metropolitano, sucessor do atual Aeroclube de Salvador.

Presentemente, estamos providenciando o Cadastramento e Avaliação de Desapropriação.

Sem mais para o momento, somos

Atenciosamente,


Alberto Hoisel Junior
Arqt^o Orientador do
GEPRO



ANEXO 4

ANÁLISE DAS NEGOCIAÇÕES COM O AERoclube COMO VIABILIDADE DO
PARQUE MUNICIPAL DA ORLA MARÍTIMA.

Para a Prefeitura da Cidade do Salvador implantar o Parque que preservará os coqueirais da Praia do Corsário, área situada entre a Avenida Otávio Mangabeira e a nova pista, ora em execução, faz-se necessário a obtenção dos recursos para se promover as desapropriações dos imóveis ali situados, os quais não constituem propriedade do Município. Não dispondo a Prefeitura de recursos orçamentários para esse objetivo e sendo quase inexistente as linhas de financiamento específicas, que tornem viáveis os projetos de implantação de parques recreativos e equipamentos de lazer, surge como única laternativa, a obtenção desses recursos, através das negociações com o Aeroclube da Bahia, quando da sua transferência para o município de Camaçari.

Dos $318.720m^2$ que constituem a área atualmente ocupada pelo Aeroclube, apenas a área que ficará entre a nova pista e a antiga com cerca de $257.835m^2$, é que passará a integrar o Parque Municipal da Orla Marítima, ficando portanto $60.855m^2$ fora do projeto e cujo melhor uso alternativo facultará à Prefeitura de Salvador o acesso aos recursos de que necessitará para a transferência do Aeroclube e também, para efetivação das desapropriações do Coqueiral da Praia do Corsário.

Segundo dados fornecidos pelo BNH, em sua revista INDICADORES ECONÔMICOS E DE CUSTOS DA CONSTRUÇÃO HABITACIONAL, de junho de 1977, o custo médio do M² de área construída para a Bahia fica em torno de 10,71 UPC, levando-se em conta apenas os custos di



PREFEITURA DA CIDADE DO SALVADOR
ORGÃO CENTRAL DE PLANEJAMENTO - OCEPLAN

retos no canteiro de obras. Considerado o valor da UPC para o último trimestre de 1977, da ordem de Cr\$ 227,51; estima-se em Cr\$ 2.433,00 o preço médio do M^2 de área construída para a Bahia no mês em curso.

Por sua vez, a pesquisa direta efetuada, conforme quadro I, a nexo, revela que nas proximidades do Aeroclube, em áreas próximas ao Clube Costa Azul e adjacências, inclusive em locais de acesso não pavimentado, o M^2 de área construída está sendo vendido a um preço médio de Cr\$ 9.478,00, deixando portanto em termos médios, uma margem de contribuição de Cr\$7.045,00 (Cr\$ 9.478,00 - Cr\$ 2.433,00) ou seja 74,33% do preço de venda para o pagamento de custos indiretos e lucros das empresas, por cada M^2 de área construída e vendida.

Admitindo-se o custo do terreno como 30% dos custos diretos globais do M^2 de área construída, esta passaria de 2.433,00 para 3.163,00 o que baixaria a margem de contribuição de Cr\$ 7.045,00, ou 74,33% sobre o preço de venda, para Cr\$6.135,00 ou seja, 66,63% sobre o preço de venda. A queda da margem de contribuição de 7,7% (74,33 - 66,63) é por demais suportável para uma empresa cuja estrutura dos custos indiretos, mais aqueles identificados com a obra, chegue a compor ou atinja a 50% do preço da venda, permitindo se obter, desta forma, 16,63% sobre o preço de venda, como a taxa de lucratividade da empresa.

As normas de construção previstas para essa área estabelecem uma taxa de ocupação de 30%, coeficiente de utilização de 1,2 e gabarito de 5 pavimentos com o térreo vazado. Logo, da área bruta de $60.885m^2$, obter-se-á $73.062m^2$ de área construída.

O acréscimo de Cr\$ 730,00 (Cr\$ 3.163,00 - Cr\$ 2.433,00) nos custos diretos do M^2 de área construída, seria suportado pela empresa como custo de aquisição do terreno. Sendo de $73.062m^2$ a área construída que se obtém com o coeficiente de 1,2 apli-



PREFEITURA DA CIDADE DO SALVADOR
ORGÃO CENTRAL DE PLANEJAMENTO - OCEPLAN

cado sobre a área disponível de 60.885m^2 , o custo global do terreno fica em torno de Cr\$ 53.335.260,00 ($73.062\text{m}^2 \times \text{Cr}\$730,00$) e portanto Cr\$ 876,00 o custo do M^2 do terreno.
(Cr\$ $53.335.260 \div 60.885\text{m}^2$).

Por outro lado, dados levantados junto a incorporadores imobiliários revelam que, em áreas urbanizadas, a exemplo de bairros como Barra, Graça e Canela, terrenos cujos preços atinjam até 25% do preço de venda de todo o empreendimento, ainda o torna economicamente viável e que, em áreas com razoável grau de urbanização, a exemplo do STIEP, o custo do terreno pode chegar até 15% do preço de venda final.

Admitindo-se um preço de venda final por M^2 de área construída em torno de Cr\$ 8.000,00 para aquela área, ou seja, um preço médio de Cr\$ 9.478,00, encontrado por M^2 de área construída e vendida nas suas proximidades, ter-se-ia uma receita global pela sua exploração da ordem de Cr\$ 584.496.000 - ($73.062\text{m}^2 \times \text{Cr}\$ 8.000,00$) e o custo do terreno Cr\$53.335.260,00, que representaria 9,1% da receita global, quando as informações obtidas junto a incorporadores sustentam que, para áreas com características de urbanização similares, o custo do terreno pode chegar a 10% do preço de venda final do empreendimento.

Deve-se salientar que, com a saída do Aeroclube, a área de 257.835m^2 ficará incorporada ao Parque Municipal da Orla Marítima, constituindo, pois, uma parcela considerável da reserva de áreas verdes da Cidade, devendo, ainda, a Prefeitura dotá-la de equipamentos de lazer, o que de certa forma tornará o empreendimento mais atrativo, devido aos seguintes fatores: proximidade do centro, vizinhança da praia, disponibilidade de área verde e de lazer em frente da residência.

Do exposto, conclui-se que a Prefeitura de Salvador, poderá tentar negociar essa área ao preço de Cr\$ 876,00/ M^2 o que



PREFEITURA DA CIDADE DO SALVADOR
ORGÃO CENTRAL DE PLANEJAMENTO - OCEPLAN

lhe proporcionará uma receita de Cr\$ 53.335.260,00. Para Tal fim deverão ser adotadas as seguintes providências:

- a) promulgação pela Prefeitura de Camaçari da Lei que doa uma área daquele Município para a realocização do Aero - clube;
- b) desapropriação pela Prefeitura da Cidade do Salvador da atual área utilizada pelo Aeroclube;
- c) assinatura de contrato entre o Aeroclube e a Norberto Odebrecht para construção do novo aeródromo.
- d) a Prefeitura de Salvador em convênio com o Aeroclube, Prefeitura de Camaçari, CONDER e COPEC estabelece sua responsabilidade para pagamento à Norberto Odebrecht, a título de indenização ao Aeroclube, pela desapropriação, da importância relativa ao valor cobrado por essa Empresa para construir o novo aeródromo em Camaçari e mais sua sede social em Armação;
- e) a Prefeitura buscará recursos próprios ou de terceiros para efeito de pagamento a Norberto Odebrecht, segundo o cronograma físico-financeiro, durante os dois ou três primeiros meses da construção das obras;
- f) simultaneamente, a Prefeitura de Salvador, promulga a Lei que lhe permite colocar o imóvel à venda, em concorrência pública de nível nacional, para indenização do Aeroclube, e desapropriação dos coqueirais da praia do Corsário.

NOTA: O orçamento da Norberto Odebrecht a preço de custos, atinge a Cr\$ 17.000.000,00 para realocar o Aeroclube e construir a sede em Armação.



PREFEITURA DA CIDADE DO SALVADOR
ORGÃO CENTRAL DE PLANEJAMENTO - OCEPLAN

Definida pela Prefeitura da Cidade do Salvador a viabilidade de comercialização das áreas, decidiu o OCEPLAN consultar uma empresa privada, no sentido de avaliar as condições do mercado e consequente interesse das empresas de participação em uma licitação, a nível nacional, para aquisição da área.

Solicitada às empresas, NORBERTO ODEBRECHT EMPREENDIMENTOS e ECLA, a elaboração do estudo, obtivemos o resultado, a seguir a apresentado (anexo 5). ?

PESQUISA DIRETA REALIZADA EM 20.12.1977.

[illegible]

ORÇAMENTO DA NORBERTO ODEBRECHT

ITEM	DESCRIÇÃO	Ud.	QUANTITATIVO	PREÇO UNITÁRIO	TOTAL
01	TERRAPLENAGEM - COMPACTADO -	M ³	100.000	18,00	1.800.000
02	PAVIMENTAÇÃO - COM REVESTIMENTO ASFÁLTICO -				
*	PISTA	M ²	32.000	160,00	5.120.000
*	ACESSOS	M ²	3.000	140,00	420.000
03	CONSTRUÇÕES				
*	HANGAR	M ²	1.000	1.800,00	1.800.000
*	DEPENDÊNCIAS ADMINISTRATIVAS	M ²	200	3.000,00	600.000
*	SEDE SOCIAL EM SALVADOR	M ²	300	4.500,00	1.350.000
04	URBANIZAÇÃO GERAL DA ÁREA	Vb			800.000
05	OBRAS COMPLEMENTARES - DRENAGEM, CERCAS, ETC.	Vb			1.000.000
06	DESVIO DA ESTRADA EXISTENTE	Vb			1.200.000
				SUB-TOTAL	14.090.000

OBSERVAÇÕES:

* AEROCUBE DE CAMAÇARI / SEDE SOCIAL EM SALVADOR.
- CUSTO DAS OBRAS -

ADMINIST-ELIEN. 20%

TOTAL GERAL

2.818.000

16.908.000

ITEM	DESCRIÇÃO	UD.	QUANTITATIVO	PREÇO UNITÁRIO	TOTAL
01	TERRAPLENAGEM - COMPACTADO -	M ³	100.000	18,00	1.800.000
02	PAVIMENTAÇÃO - COM REVESTIMENTO ASFÁLTICO -				
*	PISTA	M ²	32.000	160,00	5.120.000
*	ACESSOS	M ²	3.000	140,00	420.000
03	CONSTRUÇÕES				
*	HANGAR	M ²	1.000	1.800,00	1.800.000
*	DEPENDÊNCIAS ADMINISTRATIVAS	M ²	200	3.000,00	600.000
*	SEDE SOCIAL EM SALVADOR	M ²	300	4.500,00	1.350.000
04	URBANIZAÇÃO GERAL DA ÁREA	Vb			800.000
05	OBRAS COMPLEMENTARES - DRENAGEM, CERCCAS, ETC. -	Vb			1.000.000
06	DESMIO DA ESTRADA EXISTENTE	Vb			1.200.000
07	URBANIZAÇÃO DA ÁREA REMANESCENTE EM SALVADOR	Vb			5.000.000

OBSERVAÇÕES:

* CUSTO DAS OBRAS:

- AEROCLUVA EM CAMACARI
- SEDE SOCIAL EM SALVADOR
- URBANIZAÇÃO DA ÁREA EM SALVADOR

SUB-TOTAL 19.090.000

ADMINIST. EVENT. 20% 3.818.000

TOTAL GERAL 22.908.000

UNPENSAMENTOS

PROJETO AERoclUBE

*Sergio:
Proposta
a gleba do
Aeroclube
Jamil
22/12/72*

I - SITUAÇÃO

- * O PROJETO AERoclUBE, compreende uma gleba de terra remanescente do atual Aeroclube, na praia de Armação. Tem a forma de uma tira com, aproximadamente, 1.200 m de comprimento e largura variável de 40 à 80 metros.
- * Limita-se ao Norte com a nova avenida projetada pela Prefeitura, paralela à Av. Otávio Mangabeira; ao Sul com um assentamento de casas residenciais, grande parte populares, provavelmente provenientes de invasão; ao Leste e ao Oeste, se confundem com o traçado da nova avenida.

II - CARACTERÍSTICAS DA ÁREA

- * A gleba do Aeroclube, possui as seguintes áreas aproximadas:

- área total da gleba	68.000 m ²
- área destinada à sede social do Aeroclube	3.000 m ²
- área destinada ao sistema viário interno (20%)	13.600 m ²
- área líquida vendável	51.400 m ²

- * De acordo com as informações recebidas, a Prefeitura de Salvador, estabeleceu os seguintes índices máximos:

- taxa de ocupação	50% — 20%
- coeficiente de utilização	1,5% — 1,2
- gabarito máximo	4 — térreo + 3 pavimentos
- admite estabelecer uma cota máxima, o que possibilita	

taria, através de obras de terraplenagem, aumentar em 5 metros, o gabarito de cota fixa.

- * Face às limitações da Prefeitura, o lote médio deverá ter de 1.100 m² a 1.300 m²; o que possibilitará a construção de blocos de edifícios residenciais com 3 apartamentos por andar com área total de 125 m² cada, conforme mostrado no desenho - anexo 1.

III --- ESTUDO PARA APROVEITAMENTO DA ÁREA

- * Devido à forma da gleba, que não permite uma urbanização com traçado geométrico convencional, optou-se pela ideia de dividi-la em áreas de, aproximadamente, 12.000 m², formando assim várias "unidades de vizinhança", conforme mostra o estudo de massas - anexo 2.
- * Foi prevista uma área de, aproximadamente, 7.000 m² para instalação de um supermercado.
- * Cada "unidade de vizinhança", como definida, possibilitará a construção de, até 8 blocos com 96 apartamentos e uma população de 550 pessoas.
- * Cada uma das "unidades de vizinhança", poderá ser configurada como Condomínio ou ter seus lotes comercializados separadamente.
- * O acesso à área, por orientação da Prefeitura, deverá ser feito pela rua existente, através de 5 entradas correspondentes às áreas desmembradas.
- * O traçado interno do sistema viário e estacionamento de visitantes, obedecerá a forma imposta pela delimitação dos lotes. Admite-se que a rua existente por trás da

gleba deverá ser asfaltada pela Prefeitura.

* O desenho ilustrativo do anexo IA, mostra a idéia básica para o aproveitamento integral da circulação entre os prédios, na hipótese de condomínio.

IV - OBRAS DE INFRAESTRUTURA - Orçamento Estimado

* Terraplenagem	
50.000 m ³ à Cr\$15,00/m ³	Cr\$ 750.000,00
* Sistema Viário	
(rede de água pluvial, meio fio e pavimentação)	
13.600 m ² a Cr\$230,00/m ²	Cr\$3.128.000,00
* Rede Elétrica	
Verba	Cr\$ 500.000,00
* Administração da Obra e Eventuais	Cr\$ 500.000,00
* Arborização e Diversos	Cr\$ 122.000,00
	Cr\$5.000.000,00

O orçamento acima refere-se, apenas, às obras dentro da gleba do Aeroclube.

V - COMENTÁRIOS

* A imposição da Prefeitura, no sentido de permitir o acesso à gleba, apenas pela rua dos fundos, é altamente prejudicial ao projeto, não só pela presença do assentamento popular implantado desordenadamente, como pela impossibilidade de dar um traçado mais racional à parte urbanística.

4
O desenho - anexo 3 - mostra uma sugestão, onde o acesso é feito através das pistas novas, assim como, da estrada da Boca do Rio.

Assim, é de todo interesse, interceder junto à Prefeitura no sentido de permitir os acessos pela frente; inclusive porque valoriza todo o empreendimento.

* Quanto ao gabarito máximo, total, de 4 pavimentos ou conta máxima, contribuem, apenas, para o encarecimento do preço do metro quadrado.

* Admitindo-se a possibilidade de ser aceita a idéia ilustrada no anexo 3, seria de todo conveniente, sejam permitidos os seguintes índices e gabaritos:

a) Quadra da Frente

- taxa de ocupação	50%
- coeficiente de utilização	1,5
- gabarito máximo	4 pavimentos (térreo vazado)

b) Quadra do Fundo

- taxa de ocupação	50%
- coeficiente de utilização	2
- gabarito máximo	9 pavimentos (térreo vazado)

* O desenho ilustrativo do anexo 4, esclarece melhor a sugestão.

VI - CUSTO TOTAL DO PROJETO

* Levando-se em consideração as exigências do Aeroclube, para a negociação da área, temos os seguintes custos:

- Terraplenagem e pavimentação da pista e acesso; construção de hangar e dependências administrativas em Camaçari	Cr\$10.800.000,00
- Sede Social em Salvador	Cr\$ 1.200.000,00
- Administração e Eventuais	Cr\$ 1.000.000,00
- Obras de infraestrutura na gleba do Aeroclube	<u>Cr\$ 5.000.000,00</u>
	Cr\$18.000.000,00
- Encargos Financeiros (2 anos) 40%	<u>Cr\$ 7.200.000,00</u>
CUSTO TOTAL	<u>Cr\$25.200.000,00</u>

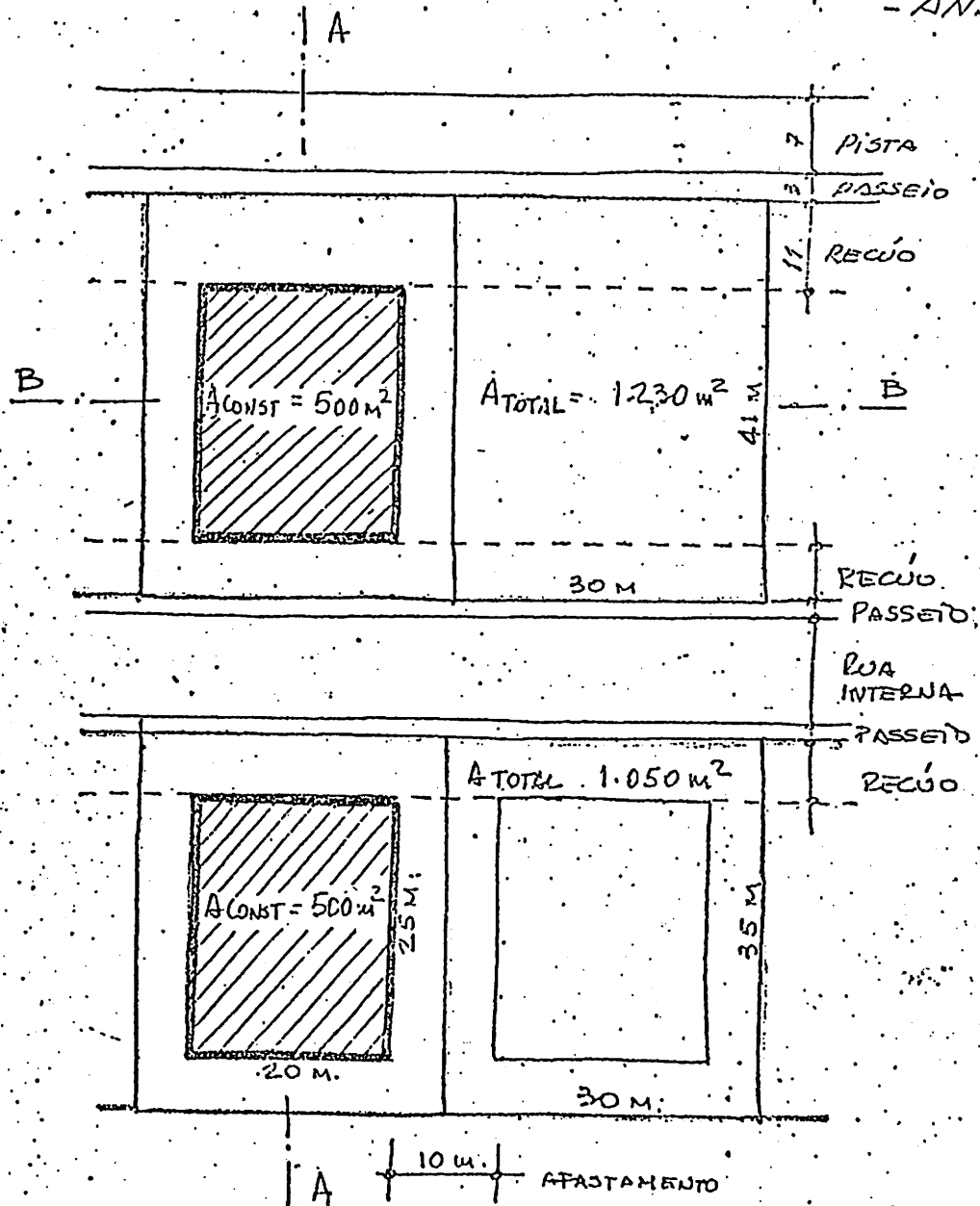
* Assim, o custo médio do metro quadrado passa a ser:

$$\frac{\text{CUSTO TOTAL} = \text{Cr\$25.200.000}}{\text{ÁREA TOTAL} = 65.000} = \text{Cr\$387,69/m}^2$$

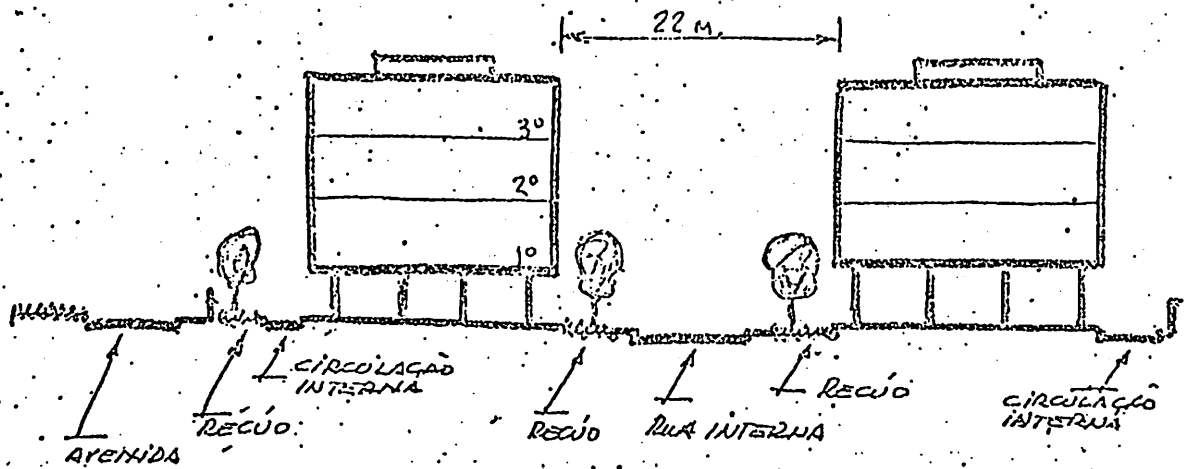
$$\frac{\text{CUSTO TOTAL} = \text{Cr\$25.200.000}}{\text{ÁREA LÍQUIDA} = 51.400} = \text{Cr\$490,03/m}^2$$

* Na hipótese indicada no item V, é evidente que a valorização provocada pela maior utilização da área é bem mais significativa.

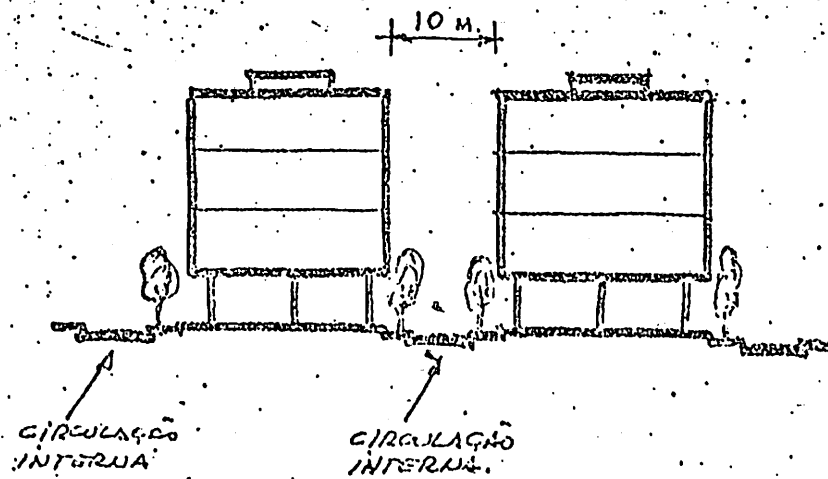
PROJETO AEROCLOUBE - ANEXO 1 -



CORTE A-A



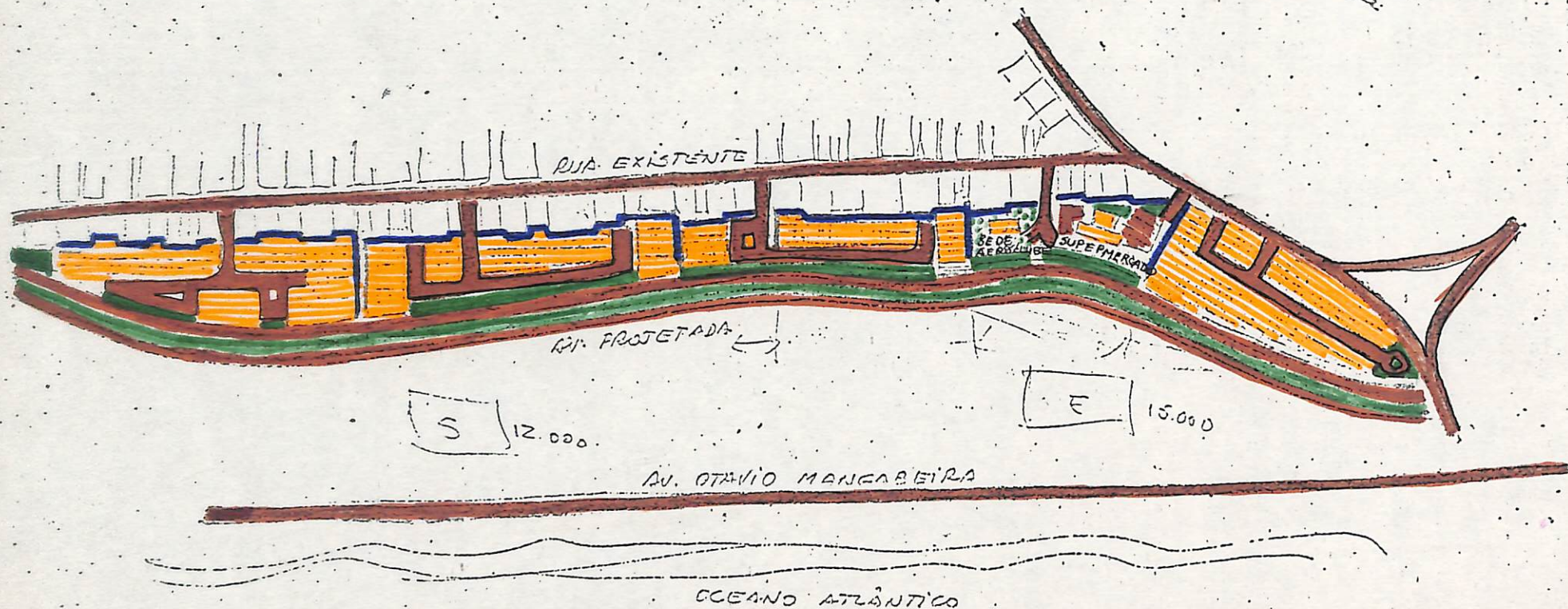
CORTE B-B



Estudo de Massas

- ANEXO 2 -

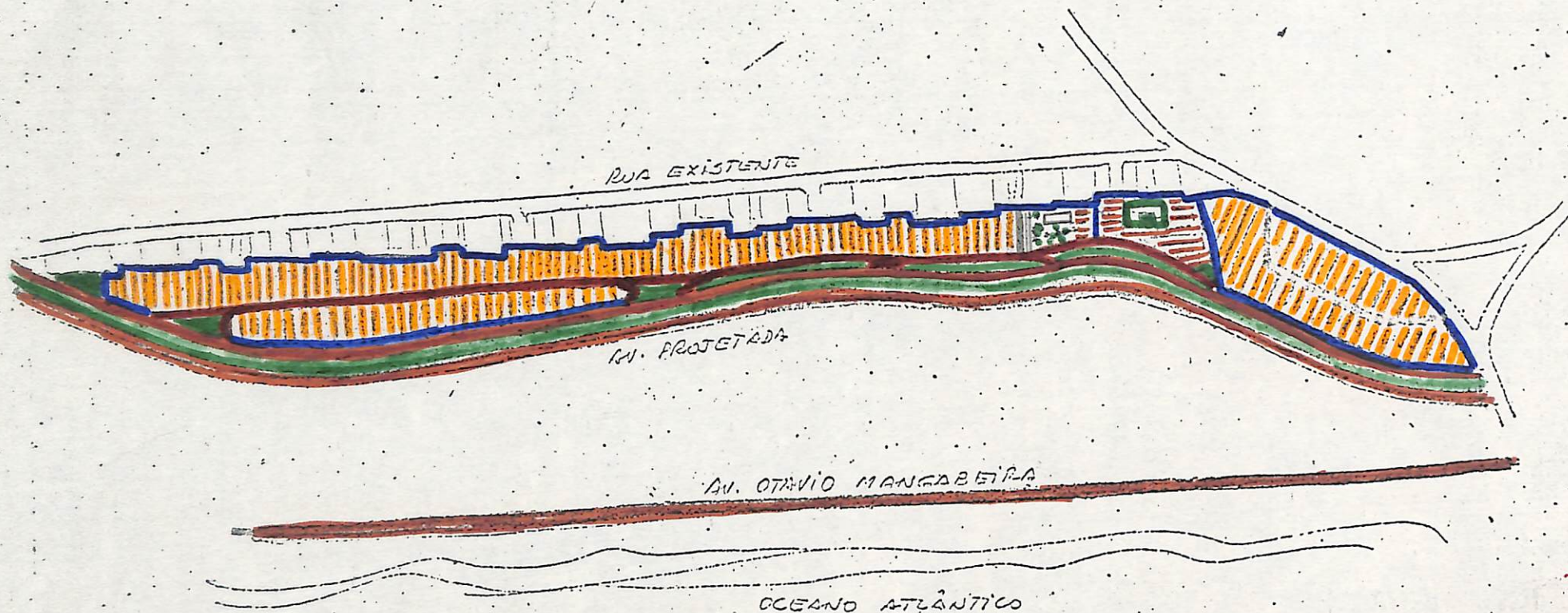
N M



PROJETO AEROCULBE

Sugestões (acessos)

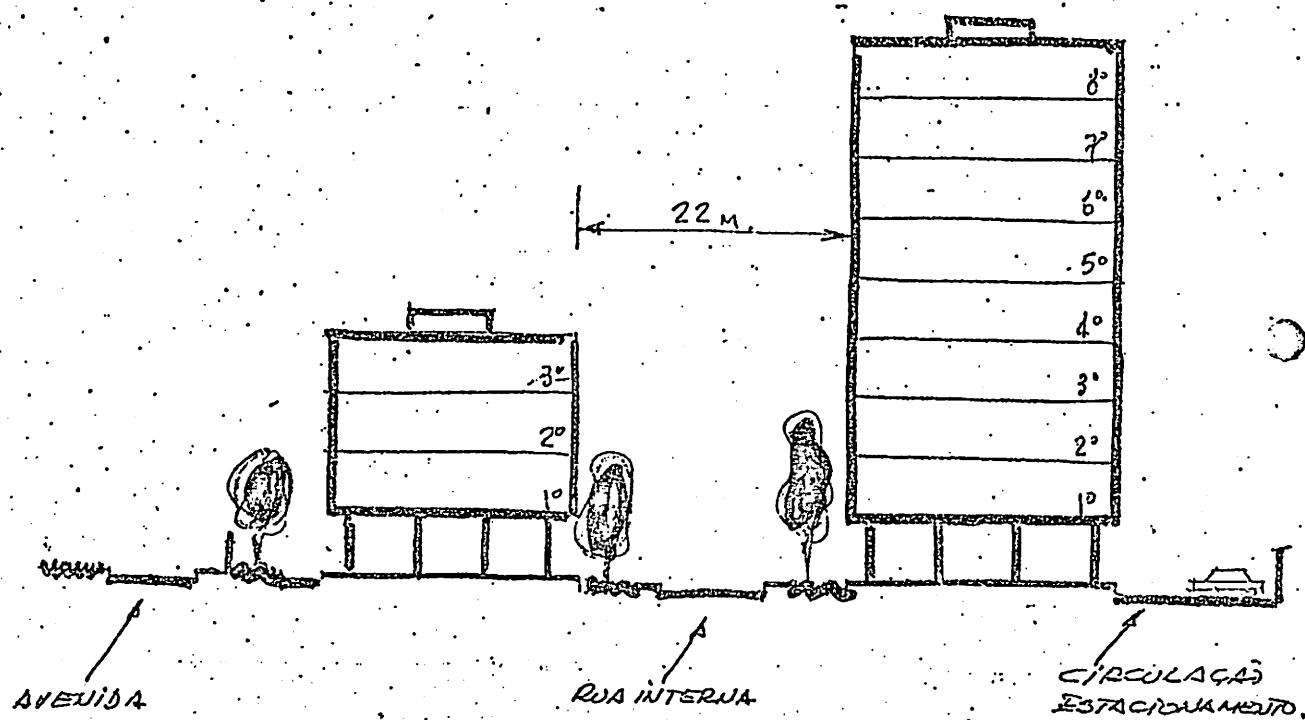
- ANEXO 3 -



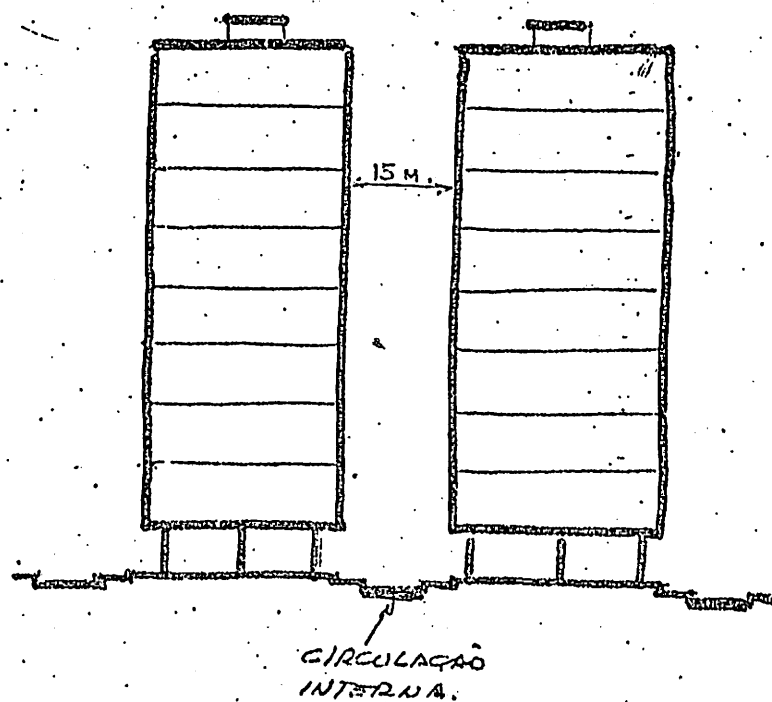
PROJETO AERoclube

- ANEXO 4 -

CORTE A-A



CORTE B-B



ESTUDO DE VIABILIDADE PARA NEGOCIAÇÃO DA ÁREA DO AEROCLOSE

1. PRESUPOSTOS BÁSICOS

1.1 - O preço de venda atual de um apartamento para classe de renda B-média, na área da Boca do Rio, é de Cr\$7.000,00 por metro quadrado. Considerou-se porém o valor de Cr\$8.000,00 por metro quadrado, conforme estudo do OCEPLAN.

1.2 - Conforme é demonstrado no estudo do OCEPLAN, admitiu-se o custo do terreno - para o construtor - equivalente a 10% do preço de venda da área construída.

Admitindo-se um coeficiente de utilização de 1,5, o preço de aquisição do terreno não poderá ser superior a:

$$8.000 \times 1,5 = \text{Cr\$}1.200,00/\text{m}^2$$

exemplo:

$$8.000 \times 1,5 = \text{Cr\$}12.000,00/\text{m}^2$$

* Um lote de 1.000 m^2 , possibilita uma construção com 1.500 m^2 ;

* o preço de venda-total da construção é:

$$1.500 \text{ m}^2 \times \text{Cr\$}8.000 = \text{Cr\$}12.000.000,00$$

* custo do terreno:

$$12.000.000,00 \times 0,10 = \text{Cr\$}1.200.000,00 ; \text{ ou}$$

$$1.200.000,00 \div 1.000 \text{ m}^2 = \text{Cr\$}1.200,00/\text{m}^2$$

1.3 - O estudo para modificação do traçado realizado pela ECLA - Engenharia Consultores Ltda. -, anexo, levou em consideração, acima de tudo, os aspectos urbanísticos já definidos para o Parque da Orla.

As alterações introduzidas objetivam dar, à área remanescente, dimensões mínimas que possibilitem a implantação de um empreendimento de porte.

A modificação do traçado, define uma área livre de 86.670 m^2 , que somada a faixa de reclamação obrigatório "non edificandi" de 16.800 m^2 , ($1.200\text{m} \times 14 \text{ m} = 16.800 \text{ m}^2$) dá uma área total bruta de 103.470 m^2 .

Assim, a "área urbanizada comercializável" passa a ter apenas 72.429 m^2 (70% da área total bruta).

Cumpra salientar ainda, que o traçado proposto pela ECLA apresenta vantagens técnicas e econômicas sobre o traçado inicial, sendo a implantação da pista mais natural e mais barata, sem prejuízo do partido paisagístico adotado, que confere à pista uma situação privilegiada, pelas visuais sempre abertas em plano superior ao da praia.

- 1.4 - Para que o metro quadrado do terreno - já urbanizado - possa ser vendido a Cr\$1.200,00, o preço do metro quadrado de área bruta passa a ser:

$$\text{Cr\$ } 1.200,00 \times 72.429 \text{ m}^2 = C \times 103.470 \text{ m}^2$$

$$C = \frac{1.200 \times 72.429}{103.470}$$

$$C = \text{Cr\$ } 840,00/\text{m}^2$$

Considerou-se como área comercializável, apenas 70% da área bruta ($103.470 \times 0.70 = 72.429 \text{ m}^2$); destinando-se os restantes 30% à construção de ruas internas e massas verdes de separação entre os prédios.

- 1.5 - Admitida a taxa de 70% para cobrir os encargos financeiros, despesas indiretas, impostos e resultados (o estudo do OCEPLAN vai até 74,33%) e considerando os custos da urbanização interna (pavimentação, luz, água, etc.) que vão a Cr\$150,00/m² de área total (103.470 m²), chegamos ao preço final de Cr\$344,00 por metro quadrado de área bruta.

Demonstração:

* preço de aquisição da área bruta	Cr\$ 344,00/m ²
* custos de urbanização	Cr\$ 150,00/m ²
	Cr\$ 494,00/m ²
* despesas financeiras, indiretas, lucro	→ Cr\$ 346,00/m ²
* preço da área total urbanizada	Cr\$ 840,00/m ²
* preço final de venda:	

$$\text{Cr\$ } 840,00 \times 103.470 \text{ m}^2 = C \times 72.429 \text{ m}^2$$

$$C = \frac{840 \times 103.470}{72.429}$$

$$C = 1.200,00/\text{m}^2$$

2. CONCLUSÕES

- 2.1 - O preço de aquisição dos lotes já urbanizados, para construção, não pode ser superior a Cr\$1.200,00/m².
- 2.2 - O preço de aquisição da gleba bruta, para urbanização, não pode ser superior a Cr\$344,00/m², o que significa um valor total de Cr\$ 35.593.680,00.
- 2.3 - Tendo em vista o valor da área remanescente do Aeroclube, em Salvador e das obras e serem feitas para o Aeroclube, em Camaçari e Salvador, teremos o seguinte resumo financeiro:

Valor do Terreno remanescente	- Cr\$ 35.593.680,00
Valor das Obras p/Aeroclube (estimativa)	- Cr\$ 23.000.000,00
Valor disponível p/Parque da Orla	- Cr\$ 12.593.680,00

Salvador, fevereiro de 1978.

SG/lmc.



ÁREA DE NEGOCIAÇÃO

- PROTEÇÃO E TRATAMENTO PAISAGÍSTICO DAS ÁREAS VERDES.

Apesar da paralização das negociações com a Diretoria do Aero clube para a transferência do Aeródromo para Camaçari, conseguiu a Prefeitura da Cidade do Salvador uma autorização do Ministério da Aeronáutica (anexo 6) para que fosse implantada, no local, o trecho da segunda pista da Orla Marítima, desde que se responsabilizasse pela adoção de medidas de segurança, visando proteger as atividades do clube.

Conforme apresentado em estudo anterior, em razão das dificuldades econômicas financeiras da P.C.S. para equipar o Parque do Aeroclube, foi reservada uma área remanescente no local, de 68.000m², para negociação que permitisse a obtenção de recursos que se destinam, especificamente, a este objetivo.

Com a implantação, porém, no local, da segunda pista novas dificuldades surgiram nas áreas remanescentes que ficaram delimitadas por esta via e o aglomerado urbano da Boca do Rio.

Efetivamente com a inclusão pelo DMER das obras executadas no local e a falta de fiscalização pela Prefeitura, a área, antes conservada e preservada pelo próprio Aeroclube, por estar dentro dos seus limites, vem sendo alvo de uma nova invasão, provocada pelos moradores das adjacências que estão prolongando as suas cercas e aumentando a área dos seus quintais.

Em razão dessa ocorrência apresentamos um estudo para somar a situação e controlar futuras tentativas de invasões, através uma série de providências, que estão no mesmo incluídas e que deverão ser imediatamente efetivadas.



PREFEITURA DA CIDADE DO SALVADOR
ÓRGÃO CENTRAL DE PLANEJAMENTO - OCEPLAN

Segundo o estabelecido pelo Decreto de Zoneamento do Uso do Solo da Orla Marítima, a área em estudo (Decreto 5.504/78, Artigo 25) é definida como zona Mixta (Z.M.I), permitindo a construção de prédios de até 4 (quatro) pavimentos mais 1 térreo, com a ocupação de 33% e coeficiente de utilização de 1,2, delimitando, porém, as áreas verdes, (26%) de acordo com seus interesses de modo a preservar a imagem ambiental, condicionada sobretudo, pela presença das dunas e da vegetação característica da paisagem local.

Dentro destas condicionantes apresentamos um estudo, cuja implementação deverá ser conduzida pelo Departamento de Parques e Jardins, procurando usar o componente vegetal a fim de humanizar a cerca-limite do terreno de interesse da Prefeitura e que controlará a corrida da invasão.

Desta maneira formar-se-á um pano de fundo confundindo a vegetação dos quintais com aquela das cercas e se prolongando pelas áreas verdes das glebas que já estão definidas pelo Decreto.

Recomendamos nestas áreas verdes o plantio de agrupamentos vegetais, livremente, ao estilo da própria natureza, enquanto, nos passeios e cercas-limites o plantio deverá observar a disposição linear, voltando-se, porém, a serem novamente agrupados nos locais destinados aos pontos de ônibus.

COBERTURA VEGETAL

Os vedos ou cercas podem variar, de acordo com o local, em altura e espessura, adotando-se, a livre escolha as espécies como, nativos, bambus, trepadeiras ou até mesmo bananeiras.

Algumas áreas delimitadas no Decreto como áreas verdes, em razão da existência de dunas que marcam, caracteristicamente, a



PREFEITURA DA CIDADE DO SALVADOR
ORGÃO CENTRAL DE PLANEJAMENTO - OCEPLAN

paisagem do local, devem ser preservadas no estado em que se encontram, agora, com a vegetação natural que cobrem e fixam as referidas dunas,. Essas áreas estão representadas na planta pelo número (1) (2).



MINISTÉRIO DA AERONÁUTICA
QUARTEL GENERAL DO COMANDO COSTEIRO

*Lo 11
Vigilante
99/05/11
H. F. F. F. F.*

OF Nº 005/Cmdo 104/10

Salvador, 26 de maio de 1978

Do Comandante

Ao Exmº Sr Prefeito Municipal da Cidade do Salvador.

Assunto: Conclusão de Obras na orla marítima.

O BRASIL
É FEITO POR NÓS

I - Tenho a honra de participar a V. Exa que Sua Exa o Senhor Ten Brig - SYLVIO GOMES PIRES, Diretor / Geral do Departamento de Aeronáutica Civil, em rádio datado de 26 de maio de 1978, autorizou à Prefeitura de Salvador a continuar / a construção da segunda via de acesso da orla marítima, na área / do Aeroclube local, visto não prejudicar a atividade aérea daquela entidade aerodesportiva.

Uy. Brig. Guido Jorge Moassab
Maj Brig do Ar - GUIDO JORGE MOASSAB
Comandante do Comando Costeiro

GJM/GLC.

Cópias :

Sec/Cmdo... 02

Prot Geral. 01

Total..... 03

PROTOCOLO M. Ar.

13-01/04/10

178