



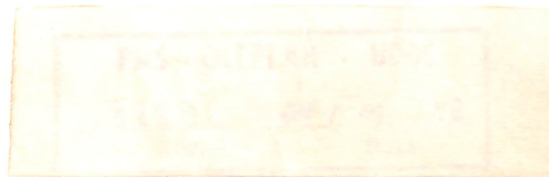
PREFEITURA DA CIDADE DO SALVADOR
ORGÃO CENTRAL DE PLANEJAMENTO - OCEPLAN

Os desenhos não foram escaneados por
incompatibilidade com o scanner

PROJETO ÁREAS VERDES = ATIVIDADES DE LAZER
BAIRROS DE SANTO ANTONIO E BARBALHO



STO. ANTONIO / BARBALHO





PREFEITURA DA CIDADE DO SALVADOR
ORGÃO CENTRAL DE PLANEJAMENTO - OCEPLAN

ÓRGÃO CENTRAL DE PLANEJAMENTO - OCEPLAN

SÉRGIO MAURÍCIO BRITO GAUDENZI,
Diretor

UNIDADE DE PROJETOS

ARI MAGALHÃES
Coordenador



PREFEITURA DA CIDADE DO SALVADOR
ORGÃO CENTRAL DE PLANEJAMENTO - OCEPLAN

EXECUTADO POR

Arquitetos

ARILDA CARDOSO SOUZA - Coordenadora
IZA VARGAS LEAL MEIRA
MARIA ÂNGELA CARDOSO MASCARENHAS

Auxiliares Técnicos:

ANA LÚCIA CASTELLANI FAJARDO
MARISA SANTOS CORTIZO
ROSA MAGALLI LEONELI
JOSÉ ROBERTO PACHECO CASQUEIRO



PROJETO ÁREAS VERDES - ATIVIDADES DE LAZER
BAIRROS DE SANTO ANTÔNIO E BARBALHO

Considerações Preliminares

O bairro de Santo Antônio se desenvolveu ao longo da primeira linha de cumiadas, frente à Baía de Todos os Santos e no trecho compreendido entre as gargantas do Taboão e da Soledade.

A ocupação se deu sobre um traçado regular, de quadras alongadas, separadas por ruas estreitas.

Em frente à Igreja de Santo Antônio sobrou o único espaço livre, que permitia reunir os moradores do Bairro.

As ruas estreitas que antigamente facilitavam estes encontros, e as brincadeiras da garotada, hoje estão quase todas comprometidas com a interferência do tráfego. Sobram apenas alguns becos sem saída onde as crianças brincam tranquilamente.

Como consequência da expansão do bairro de Santo Antônio, surgiu o bairro do Barbalho, ocupando para dentro do continente os altiplanos restantes do maciço compreendido entre o sopé da encosta da falha geológica, a garganta do Taboão, os vales da Baixa dos Sapateiros, o Vale da Estrada da Rainha e a garganta da Soledade.



Esta expansão se deu sobre um traçado que ocupou praticamente todos os espaços vazios dos altiplanos sem deixar sobrar um único local que permitisse atividades conjuntas de lazer.

Concluindo, o bairro de Santo Antônio atualmente possui uma população de 14.668 habitantes, possui uma área de 8.600m² para atender a demanda de lazer da sua população e o bairro de Barbalho com aproximadamente a mesma população (14.354 habitantes) não dispõe de nenhuma.

Considerando que ambos os Bairros se assentam sobre uma mesma unidade morfológica, constituindo-se um, o prolongamento do outro, os estudos, pesquisas e soluções relacionados com atividades de lazer, a nível de bairros serão efetuados levando em consideração os dois em conjunto.

O Tempo Livre dos Moradores

Afora o Largo de Santo Antônio onde se reúne a população jovem, existem alguns becos sem saída onde as crianças jogam pelada, gude, empinam arraia, andam de bicicleta ou velocípede, etc.

As duas grandes instituições educacionais (Instituto Normal e Escola Técnica), possuem instalações esportivas e contam com quadras de esportes, uma piscina e um grande auditório para atividades culturais.



Os Bairros não têm cinema e a maioria da população usa o tempo livre em frente da televisão.

A moda de botar cadeira na porta para conversar com os vizinhos ou ler um jornal, quase desapareceu dos hábitos desta comunidade.

O Tráfego

Os Bairros são muito comprometidos com o tráfego de passagem. Suas ladeiras encurtam caminhos entre a zona do comércio da Cidade Baixa e os Vales da Baixa dos Sapateiros e de Nazaré. Além disto, quase todos os transportes coletivos que demandam à zona da Liberdade passam obrigatoriamente pelo Barbalho.

A presença de duas grandes Escolas e de um Posto de Saúde que atendem a populações externas solicita um tráfego extra e o bairro de Santo Antônio é bastante assediado pelo fluxo de turistas.

Assim, a maioria das ruas possuem permanentemente um tráfego contínuo que desfaz toda a tranquilidade e segurança do ambiente residencial.

As fachadas das casas do São José de Cima são totalmente enegrecidas pela fuligem deixadas pelos tubos de descarga dos ônibus que sobem esta ladeira.



Os Espaços Vazios Disponíveis

Os Bairros ainda contam com espaços vazios que poderão ser aproveitados para suprir, não somente a demanda de lazer, como também, dos equipamentos comunitários.

- I. existem seis áreas contendo uma vegetação de porte considerável cuja proteção está assegurada pelos Decretos n^{os}. 4524, 4551/73 e 4756/75 que determinam o Sistema de Áreas Verdes:
 - a) 20 ANE - Trecho da encosta da falha correspondente ao bairro de Santo Antônio;
 - b) 22 ANE - Trecho da mesma encosta correspondente ao São José de Cima;
 - c) 21 ANE - grotão atrás da Estação Rodoviária - (atualmente Mercado Horto Granjeiro);
 - d) 61 ANE - Conjunto arborizado na encosta do Túnel Américo Simas;
 - e) 62 AA - Conjunto Arborizado entre o Forte do Barbalho e a Rua Barão de Macaúbas;
 - f) 63 AA - Conjunto Arborizado entre a Estrada da Rainha e o Barbalho.

As três primeiras (20 ANE, 22 ANE e 21 ANE) foram consideradas áreas não edificáveis e deverá ser estudada



da a viabilidade de serem agenciadas para atividades de la
zer.

- II. as hortas existentes nos fundos dos grotões ainda não ocupados;
- III. os interiores das quadras que compõe a trama urbana e resultantes do ajuntamento dos quintais;
- IV. as ruas isoláveis do tráfego.

Os Espaços Vazios como Potencial de Lazer

- I. As áreas tombadas pelos Decretos de Áreas Verdes:

20 ANE e 22 ANE

Estas áreas deverão integrar o Parque Metropolitano da Encosta da Baía de Todos os Santos e simultaneamente absorver o tempo livre dos moradores de uma parcela do bairro de Santo Antônio. Os estudos para estas áreas deverão abranger os problemas de contenção das encostas e não poderão se resumir apenas à soluções de geo
tecnia, devendo-se considerar também a sua responsabi
lidade paisagística.

21 ANE

Esta, por suas características de vegetação e locali
zação é a mais apropriada das áreas ainda disponíveis



para se tornar um Parque de Vizinhança. Deverá aten
der mais especificamente à comunidade do Barbalho.

61 AA

A encosta do Túnel Américo Simas poderá ser agenciada de modo a possibilitar a execução de caminhos para pe
destres na meia encosta e ainda pequenos play grounds para as crianças menores residentes nas imediações. Es
tes caminhos deveriam ser articulados aos quintais das casas que dão para a encosta, depois de removidos os muros e pequenos acréscimos de construção.

62 AA

O conjunto arborizado existente na área não é dos mais significativos. O mais importante é o grotão onde es
tá inserido. O fundo do vale está totalmente livre utilizado apenas para hortas. Poderá ser preservado visando intervenções futuras para instalações de ati-
vidades esportivas.

A meia encosta está sendo ocupada por habitações do tipo proletária sob o regime de arrendamento. Seria oportuno um estudo imediato, objetivando organizar a ocupação, racionalizando os serviços de infra-estrutu
ra, levando em conta a preservação e a recomposição da vegetação da meia encosta.

63 AA

O conjunto arborizado é curioso, não somente pela qua-
lidade da sua vegetação, na maioria constituída de frondosas mangueiras como também pela atitude pater
nal com que os proprietários permitiam o acesso às



crianças pobres do Bairro. Fizeram gangorras, bancos e até um pequeno terrapleno para elas jogarem bola. Também quem não tinha boas notas na escola não podia entrar.

O casal se interessava muito pelo pomar. Algumas vezes solicitou ao Departamento de Parques e Jardins o plantio de novas mudas.

Com a morte recente do marido, D. Antonieta, a proprietária, abandonou praticamente a chácara. O mato está grassando por entre as fruteiras e bem poucas crianças aparecem para brincar.

O grotão que contém esta chácara possui uma baixada razoavelmente larga, ocupada por hortas, podendo-se adaptar a instalações de circos e parques de diversões.

A encosta vem sofrendo um processo de ocupação espontânea e necessita de intervenções semelhantes às propostas para a área anterior.

- II. As hortas existentes nos fundos dos grotões são as já citadas acima e suas possibilidades de utilização em programas de lazer já foram consideradas.
- III. Os espaços vazios dos interiores das quadras são conquistados com a remoção dos muros divisórios dos quintais. Este artifício já vem sendo adotado com grande êxito em outros países. Os resultados são surpreendentes tanto de natureza funcional, por permitir às crianças menores, espaços para recreação contíguos às



suas moradias e inteiramente livre do tráfeto, quanto de natureza paisagística.

Dependendo do local e das dimensões estas áreas poderão ser equipadas também para atender a outras faixas etárias, ou ainda abranger outras atividades comunitárias além do lazer.

- IV. As ruas isoláveis do tráfego - um remanejamento do tráfego visando reduzir os fluxos que atravessam o bairro, e a racionalização do tráfego local, poderá chegar a resultados que permitam isolar algumas ruas para uso exclusivo dos moradores possibilitando a permanência das crianças sem maiores riscos.

Estas áreas acima listadas e que correspondem aos espaços ainda disponíveis dos dois bairros deverão ser objeto de estudos mais amplos não se limitando apenas a considerações em torno do binômio atividade de lazer - demanda da população. A capacidade de poder suprir a demanda de todas as atividades comunitárias deverá ser considerada a curto, médio e longo prazo de modo a se constituir em subsídios para uma legislação de controle do uso e preservação destas áreas.



O Parque de Vizinhança

A escolha de local que iria assumir a função de Parque de Vizinhança dos bairros de Barbalho e Santo Antônio se fundamentou nas seguintes condicionantes básicas:

- 1) disponibilidade física;
- 2) relação de proximidade com as moradias e as duas grandes Instituições Educacionais do Bairro;
- 3) facilidade de acessos;
- 4) recursos naturais.

Os critérios utilizados para delimitação da área foram: visuais, unidade física e compromissos urbanos pré-existentes.

Características físicas da área

Possui um total de 72.000m², com aproximadamente 30% de superfície mais ou menos planas (declividades abaixo de 20%) e ocupa os dois grotões situados entre os limites do Horto Mercado Grangeiro e os fundos das casas das ruas: Anfilóbio de Carvalho, Barão de Macaúbas e Antero de Brito.



Os percursos a pé entre o Parque e as moradias mais distantes estão em torno de 1.500m, e há possibilidade de penetração na área através de várias entradas em seu contorno.

A vegetação natural em alguns trechos é muito exuberante, conservando através das sombras o solo semi-úmido e proporcionando um habitat propício à vegetação higrófila. As árvores frutíferas alimentam os pássaros e pequenos macaquinhos (saguins) que constituem os exemplares mais interessantes da fauna local.

Dos pontos mais altos descortina-se uma visão panorâmica da 2.^a linha de cumiadas, avistando-se trechos dos bairros de Brotas e Nazaré.

A situação fundiária se apresenta com algumas implicações. Existem dois loteamentos já aprovados para o local, uma ocupação formada por um conjunto de pequenas casinhas ao redor de uma horta localizada em um dos grotões, e observa-se o início de um processo de favelização em terrenos de propriedade do INPS.

Filosofia e Metodologia do Trabalho

Os estudos iniciais que serão executados para viabilizar a implantação do parque não pretendem esgotar um programa pré-estabelecido. Não vão decidir nem definir pelos tipos de equipamentos recreacionais que deverão ser adotados. Estes deverão corresponder às formas desejadas pela



pela população e somente deverão ser implantados na medida em que sejam solicitados.

Dentro desta filosofia, a primeira etapa do trabalho se limitará apenas a um zoneamento preliminar objetivando definir a área e estabelecer os critérios de proteção ambiental necessários para assegurar a sua integridade física, determinar os locais mais adequados às diversas atividades de lazer, e os acessos necessários para permitir o uso imediato destas áreas. Os equipamentos vão surgir da identificação das necessidades recreacionais dos frequentadores e a partir da vivência destes com o parque.

Zoneamento Preliminar

No estudo do Zoneamento foram considerados: topografia, recobrimento vegetal, ventilação e ensolejamento, acessos e situação fundiária.

A partir destes condicionamentos foram criadas as seguintes zonas:

1) Zona Proteção Ambiental

Compreendendo a faixa de controle de todas as edificações da periferia do parque e daquelas que se integram no seu contexto. Para estas edificações será elaborada uma legislação especial definindo usos, gabaritos, projeções, acessos e materiais de construção.



2) Zona de Proteção Ecológica

Compreendendo os bosques com sua flora e fauna características e as encostas consolidadas com vegetação nativa.

3) Zona de Recreação Ativa

Compreendendo:

- a) esportes -
quadras múltiplas, caminhos para bicicletas;
- b) recreação infantil -
play ground livre e área coberta para escola e creche.

4) Zona de Recreação Passiva

Compreendendo todas as áreas que permitam repouso, contemplação, leitura, conversação, etc: os caminhos por entre os bosques, os recantos, os bancos sob as árvores.

5) Zona de Diversão Espetacular

Compreendendo as áreas previstas para anfiteatros, exposições, coretos, etc.



6) Zona de Equipamentos Comunitários

Compreendendo os grupos de edificações já existentes na área e que deverão ser adaptados para instalação dos equipamentos comunitários compatíveis e complementares ao parque (escolas, creches, sociedade de bairro, etc).

7) Zona Residencial

Compreendendo os locais já edificados e os lotes de terreno que embora incorporados ao parque, não serão desapropriados. Apenas sofrerão restrições quanto ao uso e tipologia arquitetônica.

Os Equipamentos de Apoio

Na área do parque não será permitido nenhuma nova edificação além das já existentes e daquelas que foram admitidas no projeto.

Os equipamentos de apoio necessários ao parque deverão ser instalados nestas edificações já existentes.

A maioria daquelas casas da periferia ou mesmo as que estão dentro da área poderão perfeitamente serem reformadas para atenderem às funções de lanchonete, administração do parque, vestiários, conjuntos sanitários, posto de informação, creche, escola, pronto socorro, etc.



O PROJETO E A IMPLANTAÇÃO DO PARQUE

- 1) As desapropriações
 - 2) A favela
 - 3) As hortas
 - 4) Os caminhos de acesso ao Parque
 - 5) Os espaços para esportes
 - 6) Os espaços para reuniões
 - 7) A vegetação a ser introduzida
 - 8) O tecido urbano existente
 - 9) A 1.^a etapa de execução.
-
- 1) Objetivando-se evitar custos de desapropriações desnecessárias, procurou-se redefinir a área destinada ao Parque, eliminando-se aquelas que já tinham compromissos maiores com os loteamentos existentes e acrescentando-se outras que nos pareceram mais adequadas para a função.

- As edificações existentes na área (excetuando-se as da favela) deverão permanecer com o uso que tem (residencial) e só serão desapropriadas se interessarem pa



ra alocação de equipamentos comunitários ou de apoio ao Parque.

2) A favela existente é um problema social que deverá ser enfrentado e resolvido quando da instalação do Parque. Sugerimos a transferência dos moradores para as encostas do grotão onde se situa a área 62 AA já descrita neste trabalho.

- O grotão é pouco ocupado e já viabilidade de ser agenciado para receber a população da favela, se forem executados os serviços básicos de infra-estrutura para atender a nova demanda.

- O local fica próximo daquele onde está a favela, e permitirá a mudança sem gerar os problemas que ocorrem quando estes deslocamentos se fazem para lugares distantes.

3) As hortas existentes estão totalmente poluídas. São irrigadas com os esgotos das casas das encostas e altiplanos.

Seria oportuno que a Prefeitura alocasse áreas protegidas da contaminação para o cultivo das hortaliças. Para aí deveriam ser transferidos os proprietários destas hortas, onde poderiam continuar seu trabalho, evitando-se o desemprego decorrente do simples pagamento em dinheiro das benfeitorias desapropriadas.

4) Os caminhos de acesso ao Parque - considerou-se da maior importância as facilidades de acesso ao Parque.



De todos os pontos possíveis eles foram propostos : através as ruas existentes, pelos espaços vazios entre casas, pelos play-grounds dos edifícios, pelos quintais das casas da periferia.

Não haverá portões nem horário de entrada. Dentro do Parque procurou-se apesar das dificuldades da topografia, introduzir muitos caminhos de modo a que toda a área fosse explorada, usada e vivida.

A execução dos caminhos e grimpantes deverá ser feita com muito cuidado e sensibilidade, de modo a não se tornarem agressivos à topografia e não mutilar a vegetação nativa.

- 5) Os espaços para esportes foram localizados em terra plenos já existentes e onde os moradores já usavam para jogar bola.

Nas quadras de esportes deverá ser usada uma grama resistente ao pisoteio em vez de pavimentação.

- 6) Os espaços para reuniões foram alocados conforme insinuação da topografia. Os anfiteatros nos fundos dos grotões, as praças nas baixadas e os caminhos mais largos nos altiplanos. Nestes últimos foram previstos apenas a pavimentação, os gramados, os bancos para sentar, os caminhos de bicicletas e velocípedes, os lugares para jogos de crianças menores.

Os outros equipamentos vão surgir da necessidade recreacional dos frequentadores.

Algumas construções existentes na periferia destas áreas deverão ser adaptadas para instalação dos equipamentos



mentos de apoio ao parque, ou ainda para alocação de outros usos tais como: escolas, creches, sociedade de bairro etc.

- 7) A vegetação a ser introduzida - A cidade do Salvador, dentre outras qualidades, era conhecida pela abundância e variedade de suas frutas.

A urbanização desordenada vem lhe tirando a cada dia que passa este destaque.

Ao propormos este Parque queremos aproveitar o momento para darmos um novo enfoque incentivando o plantio de árvores frutíferas nas áreas públicas. A fazer reviver um hábito que parece ter parado com a introdução de umas poucas fruteiras entre as árvores do Campo Grande e há muitos anos atrás.

Em vez de árvores puramente ornamentais, vamos enriquecer nossos parques com fruteiras e devolver às crianças o direito de usufruir plenamente a natureza saboreando suas frutas e minorando um pouco da sua fome, ouvindo o canto dos passarinhos e correndo livremente sobre a grama. As espécies ornamentais passam para um segundo plano e serão introduzidas ao longo dos caminhos de pedestres e nos jardins das praças. Toda vegetação nativa deverá ser preservada, tanto de grande como de pequeno porte, quando os relvados naturais.

Apenas nos locais onde houver intervenção física, serão introduzidas as espécies cosmopolitas.

- 8) O tecido urbano existente

No interior do Parque existem algumas construções mo





destas e que se harmonizam
perfeitamente com o ambien
te integrando-se ao par
que, devendo manter a fun
ção de residência podendo
ser adaptadas para instala
ção de equipamentos comu
nais.

Como a execução do Parque
vai gerar uma maior valori
zação destas propriedades,
resultando por serem adqui
ridas por outro grupo de
nível de renda mais alta
para reformá-las ampliando
suas proporções, convém des
de logo fixar normas para
estas edificações visando
conservar-lhes a volume
tria e as características
dos materiais de constru
ção empregados.





Na periferia do Parque existe um trecho da rua Rocha Leal () que tem um conjunto arquitetônico muito simpático. Convém ser analisado pelo Grupo de Trabalho que está fazendo o estudo de Imagem Ambiental Urbana para a cidade do Salvador a fim de avaliar o seu interesse.

- 9) a 1.^a etapa de execução - A grande maioria dos bairros de Salvador é carente de áreas de lazer, e os espaços disponíveis são cada vez menores.

É mais importante adquirirmos maior quantidade de parques espalhados por toda a Cidade que concentrarmos os recursos em uns poucos executando de uma só vez tudo aquilo que está proposto no projeto.

Dentro desta ótica propomos para a etapa inicial que se faça apenas o mínimo necessário para dar uso público: alguns dos caminhos de pedestres (sem pavimentação) uns poucos terraplenos para a prática de esporte, o plantio da vegetação etc.

Na medida em que aos outros bairros, se entregou também outros parques para uso público, voltemos a complementar os projetos respectivos de cada um deles.



A N E X O I

Elementos para elaboração de um decreto fixando normas especiais para o Parque de Vizinhança do Barbalho e suas áreas periféricas:

I - No interior do Parque não serão permitidas nenhuma edificação além das previstas nos seguintes lugares:

1) Loteamento Barão de Macaúbas

Lotes 2 a 13 da Quadra C

Lotes 1 a 10 da Quadra B

2) Terrenos baldios ao redor da Praça proposta no Projeto

As edificações admitidas no parágrafo anterior devem obedecer as seguintes normas:

Loteamento Barão de Macaúbas - Lotes 2 a 13 da Quadra C

Gabarito máximo - 3 pavimentos acima do nível da rua.

Pavimento térreo - totalmente vasado.

Uso - pav. térreo - play ground

pav. superior - habitação

Recuo mínimo - 4 metros

Limite de profundidade de 19m.



Lotes 1 a 10 da Quadra B

Gabarito máximo	- 3 pavimentos acima do <u>nível</u> da rua.
Pav. térreo	- totalmente vasado
Pav. inferiores	- até o nível do terreno natural
Uso - pav. térreo	- play ground
pav. <u>superiores</u> e infer.	- habitação
Último pav. inferior	- play ground ou <u>equipamentos</u> de apoio complementares ao Parque desde quando submetidos à <u>apreciação</u> da SPJ.
Recuo mínimo	4 metros
Limite de <u>profundidade</u>	- 12 m.

II - Terrenos baldios ao redor da Praça

Nos terrenos baldios ao redor da praça somente serão permitidas construções que mantenham as mesmas características de volumetria, alinhamentos e materiais de construções das casas já existentes.

Serão de uso unidomiciliar, podendo-se admitir também atividades comunitárias compatíveis com o parque.

Não sendo permitida a entrada de veículo na praça fica vedada a construção de garagem ou abrigos para automóveis.



- III - Edificações situadas na periferia do Parque: As casas da Rua Anfilóbio de Carvalho, Rua Barão de Macaúbas e Rua Antero de Brito, que dão fundo para a área do parque deverão agenciar seus quintais e abrirem acessos para o parque.

Gozarão de isenção do imposto de décimas por um período de anos a contar de os proprietários que executaram estas obras até o dia

Em caso de reforma ou reconstrução as novas edificações a que se refere este § deverão obedecer as seguintes restrições:

Gabaritos de altura - 3 pavimentos superiores
pav. inferiores até o
nível do terreno natural.

Em caso de habitação pluri-domiciliar o play ground deverá se localizar no último pavimento inferior e ter acesso direto ao parque.

Uso - Residencial ou atividades comunitárias compativeis com o parque, podendo-se ainda admitirir instalações de cantinas, lanchonetes, atelier etc no último pavimento desde quando reservada a área do play ground.

Alinhamento:

Rua Anfilóbio de Carvalho

Recuo mínimo: 4 metros

Limite de profundidade: 22 metros



PREFEITURA DA CIDADE DO SALVADOR
ORGÃO CENTRAL DE PLANEJAMENTO - OCEPLAN

Rua Rocha Leal
Conservar o tecido urbano existente.

Rua Barão de Macaúbas
Recuo mínimo: 4 metros
Limite de profundidade: 25 metros

Rua Antero de Brito
Recuo mínimo: 2 metros
Limite de profundidade: 12 metros.

Recuo mínimo - chama-se recuo mínimo a distância en
tre o alinhamento do gradil e a edificação

Limite de profundidade - chama-se limite de profundi
dade entre o alinhamento do gradil e o término da edi
ficação, inclusive garagem.



PROJETO ÁREAS VERDES
PARQUE DE VIZINHANÇA DO BARBALHO

Elementos para elaboração do orçamento das obras.

De acordo com o Memorial que acompanha o projeto recomenda-se prioridade apenas para as obras necessárias para dar uso público. As demais deverão ser executadas somente depois que se tenha suprido a carência de áreas de lazer nos outros bairros da cidade.

Deverão constituir a 1ª. etapa as seguintes intervenções:

1. Desapropriação da área
2. Limpeza da área
3. Abertura dos caminhos
4. Grimpantes
5. Execução de drenagem e terraplenas para praças de esportes.
6. Iluminação dos caminhos
7. Arborização.

As obras seguintes constituem as outras etapas e serão feitas na medida em que se disponham de recursos:

1. Pavimentação dos caminhos
2. Execução dos grimpantes
3. Execução das obras de contenção
4. Execução dos bancos
5. Rede de irrigação
6. Pavimentação das Praças
7. Iluminação das Praças
8. Execução dos jardins
9. Equipamentos de apoio.



Na elaboração do orçamento das obras do Parque de
sejam os que cada item, tanto da primeira como das outras
etapas seja orçado em separado.

As especificações dos materiais a serem emprega
dos estão descritas nas plantas anexas e que constituem
o Projeto.

Cidade do Salvador, 09 de março de 1976

COMISSÃO DE TERRAS PÚBLICAS

(Dec. Nº 4.808/75)

COMISSÃO DE TERRAS PÚBLICAS

(Dec. Nº 4.808/75)

1. REVISÃO DA POLÍTICA DE TERRAS PÚBLICAS

A preocupação básica da Comissão foi examinar e redefinir a política de terras públicas adotada pela Prefeitura Municipal de Salvador em relação às glebas de sua propriedade, oriundas de antigas sesmarias.

Para dispor de elementos técnicos que servissem de suporte à proposição de diretrizes para a nova política a ser seguida, a Comissão utilizou-se da equipe que, no OCEPLAN executa para o Plano de Desenvolvimento Urbano, o estudo relativo à disponibilidade de terras, de cujo programação de atividades já constava a realização do cadastro das terras públicas municipais⁽¹⁾.

Face ao sinistro ocorrido na Divisão de Patrimônio há alguns anos a metodologia adotada para realização do referido estudo, no que diz respeito às terras públicas, tem por base:

(1) Disponibilidade de Terras Públicas e Particular

- a) levantamento dos pedidos de compra de terrenos em tramitação na Prefeitura (Divisão de Engenharia e Comissão Especial de Reforma Urbana);
- b) mapeamento preliminar das terras municipais, com base nos arquivos reconstruídos e o reconhecimento do pessoal que serve a longo tempo na Divisão do Patrimônio.

Embora o cruzamento entre as duas fontes de informação não esteja de todo concluído, as informações disponíveis são suficientes para a formação de um juízo definitivo, por parte da Comissão, face ao assunto. Com efeito, os dados coligidos com base no item "a" - de grande confiabilidade, porque revelados pelos próprios interessados - nos permitem a seguinte quantificação (Quadro 1):

CRITÉRIOS PARA POLÍTICA DE TERRENS PÚBLICOS

Situação Legal	Área de Terreno	Até 350 m ²	Entre 350 e 10.000 m ²	Com mais de 10.000 m ²
OCUPADAS		<ul style="list-style-type: none"> - alienar, desde que ocorram isoladamente (ocorrendo de forma agrupada, considerar como invadida); - transformar em vendeiras, a preço de mercado, desde que em zonas de valorização crescente ou iminente. 	<ul style="list-style-type: none"> - transformar em vendeiras, a preço de mercado e prazo de 5 anos. Quanto ao uso, consultar o COEPLAN; - recuperar, administrativa ou judicialmente, desde que em zonas valorizadas (2); - recuperar, sempre que necessário para implantação de equipamentos e projetos públicos. 	<ul style="list-style-type: none"> - recuperar administrativa ou judicialmente (2).
ARRENDADAS		<ul style="list-style-type: none"> - alienar, desde que ocorram isoladamente; - aplicar Profilurb ou programa similar, desde que em loteamentos clandestinos; - manter o arrendamento, atualizando o valor, desde que em zonas de valorização crescente ou iminente. 	<ul style="list-style-type: none"> - renovar os contratos, atualizando o valor, a preço de mercado. Quanto ao uso, consultar o COEPLAN; - rescindir os contratos e promover a liberação das áreas, desde que em zonas valorizadas (2); - recuperar, sempre que necessário para implantação de equipamentos e projetos públicos. 	<ul style="list-style-type: none"> - rescindir os contratos e promover a liberação das áreas (2).
VAZIAS		<ul style="list-style-type: none"> - deferir os pedidos de compra. 	<ul style="list-style-type: none"> - deferir os pedidos de compra quando se trate de até 3 lotes contíguos ou comum área inferior a 1.000 m²; - negociação com os requerentes para pagamento em terras, sempre que se trate de 4 ou mais lotes contíguos ou comum área superior a 1.000 m²; - entendimentos com loteantes, para negociar os remanescentes de loteamentos (conjuntamente com o DUEL (SUCP)); - negociar com os requerentes, para pagamento em terras, quando se trate de glebas não loteadas. 	<ul style="list-style-type: none"> - selecionar quem irá pagar a terra; - selecionar quem irá pagar a terra, mediante formação de preço de mercado, mediante licitação pública (exclusivamente no âmbito do município) (2).
INVASIVAS		<ul style="list-style-type: none"> - aplicar Profilurb ou similar (desde que ocorram de forma agrupada) 		
REMANESCENTES DE LOTEAMENTOS		<ul style="list-style-type: none"> - alienar, por preço de mercado. 	<ul style="list-style-type: none"> - arrendar ou alienar, por preço de mercado; - utilizar para implantação de equipamentos e projetos públicos. 	<ul style="list-style-type: none"> - planejar a compra e venda através do COEPLAN.

(1) - DUA - Divisão de Urbanização da SUCP.

(2) - Licitação pública através do Conselho Municipal de Gestão de Recursos Urbanos e Territoriais.

Observação: Não se aplicarão os critérios relativos aos quais existem restrições quanto à ocupação, na forma da Lei nº 1.233/73, art. 1º, parágrafo 1º, e art. 2º da Lei nº 1.233/73.

PREFEITURA DA CIDADE DO SALVADOR
 SECRETARIA CENTRAL DE PLANEJAMENTO - OCEPLAN
 LICENCIAMENTO - 1ª ETAPA

DISPONIBILIDADE DE TERRENS
 CADASTRO DE TERRAS PÚBLICAS
 PROPRIEDADE DO MUNICÍPIO DO SALVADOR

R E S U M O							
CLASSIF. DE ÁREA (M ²)	FOREIROS		RENDEIROS		OCUPADOS		TOTAL
	Nº UND.	ÁREA (Ha)	Nº UND.	ÁREA (Ha)	Nº UND.	ÁREA (Ha)	
10.000,00	186	3.173,32	46	221,32	79	321,30	3.715,94
5.000,00 A 10.000,00	44	31,17	5	1,00	42	29,28	1,45
1.000,00 A 5.000,00	282	52,41	95	22,55	183	37,44	112,91
TOTAL	512	3.256,90	146	244,87	204	388,02	3.911,79

FONTES: Levantamento com base nos pedidos de aquisição de terrenos existentes na Divisão de Terras e Edificações da Prefeitura Municipal de Salvador, sob o processo nº 51204/76.

Assinatura do Coordenador

Os dados globais referentes a área de terrenos em
respeito aos 12,06% da área total do município, em
da em parte, em relação a área de terrenos em
alienações e do tipo de terreno, em relação ao
início da área Administrativa do município, a área de
trição tem-se contido o total de 83,30 ha, o total
está em regime de alienação, em relação a área da Muni-
cipalidade quanto à disponibilidade de terrenos.

Analisando a tabela os dados referentes a área, que o
maior volume de área está no terreno em relação a terrenos
foreiros e não classe de área superior a 10.000m², com to-
tal de 3.173,32ha, distribuída entre 116 unidades, com uma
média de 17ha por unidade. Por essa razão, por esse clas-
se de área de 1.000 a 5.000m² unidades, está também, o
mais elevado número de unidades em relação a todas as outras
categorias e classes de áreas analisadas, o que se reflete
no total da coluna, e por isso explicado pelo fato de
que só após 19 a PMS deixou de constituir alienamentos.

Pode-se contudo notar que, em um total de 116 unida-
des, todos em mais de 10.000m² cada, é possível reunir 512
ha, entre terrenos foreiros e ocupados, com uma média de
4ha por unidade.

Por oportuno, recomenda-se que os estudos tenham seu
guimento por parte do CAPP, em relação ao Plano de Desenvol-
vimento Urbano, particularmente em relação ao mapeamento
das informações, e a serem analisados, dos aspectos que
não estão ainda totalmente esclarecidos, de
mo a ocorrência de terrenos em regime de alienação, de
propriedade municipal em relação a área de terrenos.

Iguamente, cabe ainda quantificar as terras públicas livres e desapropriadas, as quais deverão ser em poucas e de pronta conta.

Por outro lado, revelou-se impossível levantar os remanescentes de obras públicas, por falta de qualquer registro sobre o assunto, seja no âmbito de administração do patrimônio, seja naqueles incumbidos da execução de obras.

À vista de tais elementos, é possível formular a proposição de novas diretrizes para a política de terras públicas a ser seguida pelo Município, a qual considera:

- a) que a retenção de terras urbanas por parte do setor público é da maior importância para a política de expansão urbana da Cidade;
- b) que a gestão de tais bens por parte da Divisão do Patrimônio, face à sua quantidade e amplitude, tem se revelado, ao longo do tempo, sérios inconvenientes, de natureza administrativa, política e social;
- c) que a modernização administrativa da Prefeitura e o estabelecimento, a nível nacional, de uma política de desenvolvimento urbano, impõe a utilização de novos instrumentos e mecanismos de ação por parte do Poder Público;
- d) que a condição de núcleo metropolitano de que desfruta Salvador implica um crescimento demográfico que cria graves problemas urbanos, entre os quais

áreas maiores que a de lote padrão, porém infe-

ção e importância;

para utilização em projetos urbanos de significan-
tudo superior a 1 ha., por oferecerem condições
áreas com mais de 10.000,00m², ou seja, de tamam

go de urbanismo e Obras;

inferior a um lote padrão estabelecido pelo Códig
áreas menores de 360,00m², ou seja, de tamanho

pos de áreas, a saber:

Com relação à área dos terrenos, adotou-se três gru-

tuação legal de cada um deles.

diretrizes foram os relativos à área dos terrenos e à si-
Os critérios selecionados para o estabelecimento de

dos bens.

convenientemente ao volume e destinação econômico-social
mento da cidade, a ser gerida por organismos que atendam
o ritmo e as características sócio-econômicas de cresci-
tuição por uma política mais compatível e consentânea com
necesidade de terras públicas ainda existente, e sua substi-
ra e simples, a preço e em condições subsidiadas, de com-
nesta forma, recomenda-se o abandono da alienação em

de o dimensão.

em de parte da cidade maior 10.000,00m²
com as condições de lote padrão, os que se referem
os elevados custos de urbanização e a dificuldade

As áreas inferiores a 360,00m², por não apresentarem interesse de ponto de vista de crescimento físico da Cidade uma vez que já estão ocupadas e congestionam o aparelho administrativo.

- Áreas próprias: aquelas em posse de uma única pessoa natural ou jurídica, sem qualquer vínculo contratual com a Prefeitura;
- Áreas arrendadas: aquelas objeto de contrato de concessão de uso por parte da Prefeitura;
- Áreas locatícias: aquelas objetos de contratos de arrendamento;
- Áreas invadidas: aquelas glebas que independentemente de sua situação legal original, estejam fracionadas em minúsculas porções (geralmente bem inferiores à área do lote padrão) e tenham vários interessados;
- Áreas remanescentes de obras públicas: aquelas decorrentes de realinhamento de vias públicas, sobras de desapropriações levadas a efeito para execução de projetos viários, etc.

As diretrizes sugeridas podem ser sintetizadas de modo sucinto, da seguinte maneira:

- a) Descartar as áreas inferiores a 360,00m², por não apresentarem interesse de ponto de vista de crescimento físico da Cidade uma vez que já estão ocupadas e congestionam o aparelho administrativo.

de aspectos específicos, dentro de cada caso, quantificada a área total, a ser utilizada em cada caso):

- b) preservar as áreas de 31.600² m², de maneira que possa o Poder Público dispor eventualmente das mesmas para implantação de equipamentos pontuais, realização de projetos de interesse público, execução de pequenos projetos de urbanização, etc;
- c) destinar as áreas com mais de 10.000,00² m² de unidade ao cumprimento de objetivo econômico e social compatível com a política de expansão urbana, de conformidade com o Plano de Desenvolvimento Urbano ora em fase de elaboração.

Como, face a cada situação legal, verificam-se aspectos específicos a serem contemplados, construiu-se a matriz anexa, a qual estabelece, em relação a cada caso concreto qual a orientação a ser adotada.

Do ponto de vista organizacional, para execução da política sugerida, entende-se necessário:

- a) concentrar na Divisão de Patrimônio da SMP todas as providências e medidas relativas ao controle, administração e fiscalização dos bens dominicais da Prefeitura;
- b) reorganizar internamente a Divisão de Patrimônio,

de de natureza patrimonial. Considerando a importância de ativar o poder de fiscaliz. que se estende a área de atuação também nos bens de uso especial, quais sejam, aqueles destinados ao funcionamento de órgãos públicos (controle e conservação);

- c) criação de uma entidade destinada a atuar no campo da expansão e renovação urbana, inclusive habitação popular, para a qual seriam transferidos, a título de integralização de capital, os bens domiciliais de maior porte.

Ocioso salientar que as diretrizes ora sugeridas implicam a necessidade de editar novos atos capazes de:

- reformular e consolidar as normas legais vigentes relativas às terras públicas municipais.

Existem normas que tratam do assunto tanto na Lei Orgânica do Município, quanto no Código Tributário e de Rendas, além de leis específicas, como é o caso das leis 2.181, de 24 de dezembro de 1968 e 2.222, de 8 de outubro de 1969;

- readequar as normas complementares atualmente em vigor. Destaque-se entre elas:

- a) a regulamentação da lei 2.181 (Decreto número 3.684/69 e modificações posteriores);
- b) a regulamentação da lei 2.222 (Decreto número 3.810/70);
- c) a regulamentação da lei 2.181 e 2.222 em um dia

Medidas para a política imobiliária

- estabelecer as normas legais para a política de terrenos públicos municipais;
- alterar os critérios de cálculo dos impostos de forma de pagamento de imóveis para os casos de alienação ou transferência de domínio real;
- instituir e reformar as unidades técnicas necessárias à implementação da nova política.

II. MEDIDAS PARA O CONTROLE, ADMINISTRAÇÃO E FISCALIZAÇÃO DOS BENS IMÓVEIS

- Alocar à Divisão do Patrimônio as providências necessárias (inclusive escrituras) quando de alienação, desapropriação, doações, aquisição de direitos ou constituição de ônus sobre imóveis, por parte da Prefeitura; em relação às unidades da administração descentralizadas, estabelecer a obrigatoriedade de fornecer informações e documentos, periodicamente.
- Acompanhar a eficácia das doações de imóveis feitos pela Municipalidade, seja para outra entidade da finalidade, seja para promover a utilização do imóvel, sempre que possível e possível.

na relação aos procedimentos de aquisição e venda, inclusive, analisar caso por caso a conveniência e a conclusão dos mesmos, face às nossas necessidades e prioridades administrativas promovendo permutas das áreas dadas, sempre que isto se revelar mais adequado ao interesse público e à função a que se destinar o imóvel.

- Analisar a conveniência de exercer o direito de opção em cada caso em que for a Municipalidade apontada para a transferência do foro. Atentar para a frequente burla ao direito de opção, mediante procurações, doações, etc.
- Proteger os terrenos do patrimônio municipal contra atos atentatórios ao direito de propriedade, mediante sua demarcação, constante fiscalização e em casos especiais, construção de cercas ou muros.
- Promover o cancelamento dos contratos de arrendamento, e adoção de medidas judiciais destinadas a ressarcir o patrimônio municipal, sempre quando os arrendatários executem loteamentos clandestinos ou desviem o uso a que se destina o imóvel.
- Atualizar e rever a minuta padrão dos contratos de arrendamento (concessão de uso).
- Impedir por meios administrativos ou judiciais, a realização de loteamentos assim como a reali-

séries em terrenos públicos municipais, para se acudir, nos interesses de administração municipal.

- Dotar a Divisão do Patrimônio de condições técnicas e administrativas que lhe possibilitem, em prática a política preconizada no presente relatório.
- Instituir na Divisão do Patrimônio, uma comissão permanente destinada a manter atualizados os valores ou bens dominicais da Prefeitura, de conformidade com o mercado de imóveis, expansão urbana e as obras de urbanização.

III. DESTINAÇÃO E USO DOS BENS DOMINICAIS

Sem prejuízo da utilização da verba do patrimônio para a formação do capital da entidade destinada a atuar no campo da urbanização, recomenda-se neste particular, aguardar a conclusão do Plano de Desenvolvimento Urbano, para que, à luz das diretrizes resultantes, possam ser estabelecidos os usos alternativos e a forma de exploração adequada em relação aos bens dominicais da Prefeitura.

Considera-se contudo, de fundamental importância instituir como norma legal, que a destinação dos bens dominicais não poderá se dar em desacordo com o planejamento municipal, e que, para a execução dos projetos específicos, estabelecidos para a administração,