

## Discutindo a Orla de Salvador \*

A Cidade do Salvador vem passando por um momento de mudanças em sua feição. O projeto de liberação do gabarito da orla faz emergir a possibilidade de vermos transformada a imagem de um dos nossos mais importantes patrimônios naturais - a orla marítima. Atenta à importância do debate relativo a essa questão, que diz respeito a todos os cidadãos soteropolitanos, a Análise & Dados ouviu a opinião de alguns representantes de conceituadas instituições da comunidade - Prefeitura de Salvador, Universidade Federal da Bahia, Associação de Dirigentes de Empresas do Mercado Imobiliário da Bahia - Ademi/Ba e do Conselho Regional de Engenharia e Arquitetura - CREA. A seguir, apresentamos a síntese dos depoimentos dos senhores Manoel Lorenzo, Heliodório Sampaio, Luiz Augusto Amoedo e Jair Gomes. Confira.

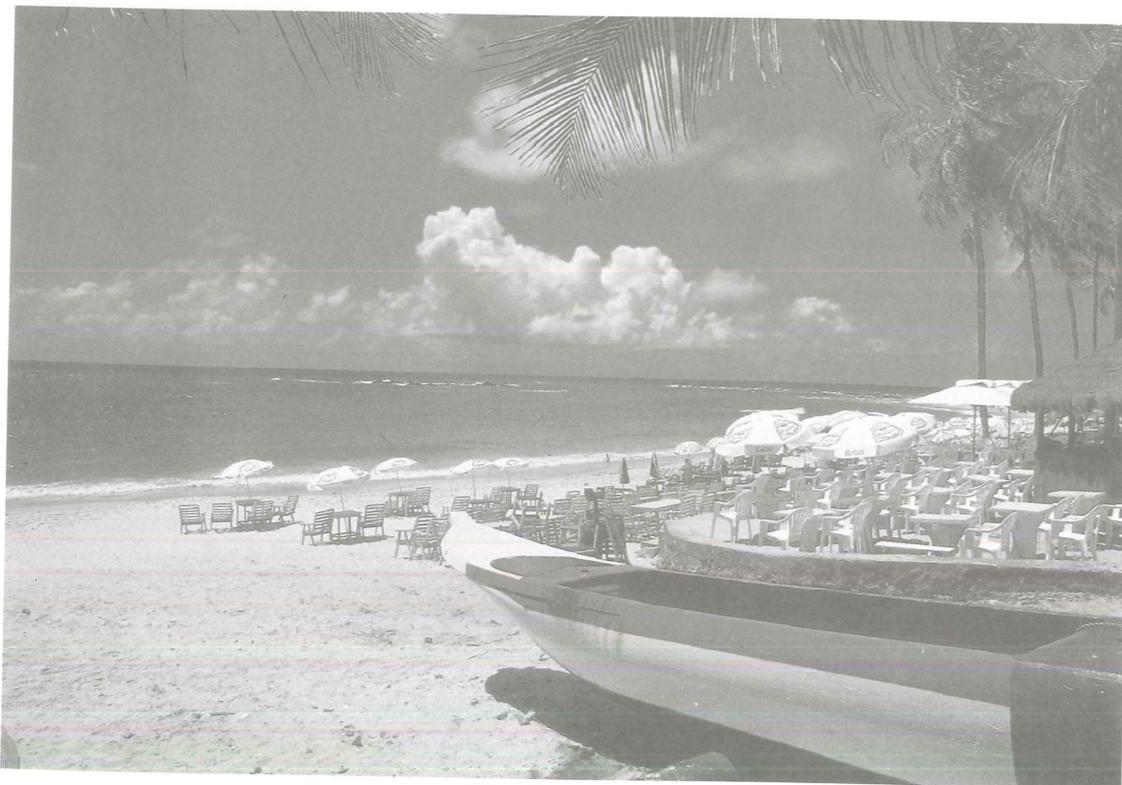


Foto: Artur Ikishima

### O secretário municipal defende a proposta

**Responsável pela coordenação do projeto e encaminhamento do debate, o secretário do Planejamento Municipal, Manoel Lorenzo, apresenta os termos que qualificam a proposta de liberação do gabarito da orla em Salvador.**

- O projeto prevê a alteração na Lei de Ordenamento, Uso e Ocupação do Solo do Município - LOUOS, de 1984, que prevê para as quadras da orla gabaritos que variam de dois a cinco pavimentos. A primeira etapa propõe mudanças do gabarito no trecho entre o Porto da Barra e o Rio Vermelho. Os estudos realizados mostraram que é viável elevar o gabarito em algumas áreas da orla, permitindo a construção de até doze pavimentos, sem sombrear as praias nem desrespeitar os aspectos morfológicos dos bairros. Os levantamentos consideraram o respeito às

características do terreno, a escala da paisagem e a trajetória do sol, tudo isso para que a altura dos prédios não prejudique a incidência da luz solar na areia.

O projeto prevê não só a elevação do gabarito, mas também a redução do índice de ocupação, o que implicará um espaçamento maior entre os edifícios, permitindo transparência, visibilidade e ventilação. Os índices de utilização da LOUOS serão mantidos, visando-se não modificar a densidade populacional da cidade, pelo menos até que o Plano de Desenvolvimento Urbano de Salvador seja revisto.

A proposta foi apresentada ao Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano - CONDURB, formado por 17 entidades, tais como: Ademi, Conder, Clube de Engenharia,

IAB, UFBA, dentre outras. Atualmente a proposta encontra-se em fase de reelaboração, quando as sugestões enviadas pelas entidades estarão sendo avaliadas visando à incorporação e/ou adaptação. O próximo passo será o seu envio à Câmara Municipal para ser votado em forma de projeto de lei.

A expectativa da Prefeitura é atrair o interesse do empresário da construção civil; a iniciativa privada é o ponto chave desse processo de mudança. Em contrapartida, as instâncias públicas irão participar com investimentos que visem valorizar a nova orla - paisagismo, passeios públicos, saneamento básico, etc. Nosso interesse maior é buscar uma cidade com maior qualidade visual e ambiental, objetivo que só será alcançado com a parceria entre o Poder Público e o iniciativa privada.

### O urbanista acredita no diferencial do capital simbólico

**O professor Antônio Heliodório Sampaio, membro da Faculdade de Arquitetura da Universidade Federal da Bahia, defende o aprofundamento do debate sobre a verticalização da orla de Salvador, ressaltando a valorização do capital simbólico da cidade.**

- Em relação a Salvador defendo o seguinte: a elaboração de um estudo da morfologia urbana da cidade com o intuito de valorizar seu capital simbólico, sobretudo sua tradição histórica, identificando os sítios onde a verticalização teria impacto zero em relação a esse capital. Hoje, Salvador tem áreas relativamente "preservadas", graças a um planejamento anterior - Centro Histórico,

Península de Itapagipe, regiões da Baía de Todos os Santos. Mas acho necessário um aprofundamento dos estudos para que se possa melhor definir o tipo de ocupação que estas áreas devam ter; uma transformação urbana não implica, necessariamente, uma verticalização. Acredito que o espaço coletivo deve ser produzido coletivamente.

O capital simbólico de uma cidade é intangível, difícil de medir em termos monetários. Mas o que se vende de Salvador, sobretudo no exterior, é uma cidade com imagem diferenciada, inclusive das outras capitais brasileiras (daí a impropriedade da comparação, em relação à verticalização da orla). Acredito que Salvador deva tirar partido desse diferencial - seu capital simbólico. Daí a importância da estratégia de planejamento, cujo objetivo é preservar a identidade dos lugares, da cultura, da maneira de resolver o espaço urbano, dos valores. No momento em que o mercado é quem decide, a política é outra.

Quanto à verticalização da orla de Salvador, acredito que a maneira como a discussão vem sendo dirigida é equivocada, se concentra no binômio maniqueísta - ser contra ou a favor a liberação do gabarito. A verticalização é um fato concreto no mundo contemporâneo, faz parte do processo de urbanização de uma cidade, de sua história. Entretanto, alguns pontos/contrapontos são relevantes nesse processo: a dinamização do mercado imobiliário; a destruição de antigos símbolos urbanos, os

quais são reconstruídos numa nova dimensão espacial; a mudança no fluxo da cidade, que, necessariamente, não está relacionada ao aumento da densidade populacional, mas sim, à intensificação do tráfego de veículos, do consumo de água, de energia.

O espaço vertical é, por excelência, segregador, pois só os estratos de renda mais elevados da população se adequam às novas demandas geradas. Irá acontecer em Salvador, o que ocorre em todo o mundo: a orla será um espaço segregado para empreendimentos imobiliários, provavelmente voltados para a população de alto poder aquisitivo, até porque vários terrenos estão estocados pelo mercado imobiliário aguardando este momento.

Qualquer mudança na legislação do uso do solo - nos parâmetros de urbanismo, sejam eles de densidade, de verticalização, de tipo de uso - implica uma revalorização do terreno injetada no mercado imobiliário, que se apropria de ganhos - vamos chamar assim - legítimos e ilegítimos. Os legítimos são aqueles resultados de uma transação comercial tradicional;

já o processo especulativo resulta num ganho que decorre da apropriação a partir de um fator externo.

Tentando minimizar essa questão, alguns países estão utilizando o princípio do coeficiente único - em cada terreno, só é possível construir até o índice um, ou seja, uma vez a área do terreno. Além disso, o empreendedor paga à municipalidade uma taxa relativa à extrapolação do uso do solo. O que implicaria, teoricamente, um relativo ressarcimento ao patrimônio público. Essa é uma prática comum na Itália, na França, dentre outros países, lugares onde o capitalismo é mais avançado, mais maduro. Em Salvador, para adotar-se o princípio do coeficiente único, teria que ser feita uma mudança radical da legislação.

A atual proposta da Prefeitura de Salvador não irá alterar os parâmetros urbanísticos ligados à densidade, nem expandirá a área construída, mas reduzirá a taxa de ocupação e aumentará a verticalização. De qualquer sorte, haverá um diferencial de ganho.

## O empresário da construção civil considera o projeto tímido

**O engenheiro Luis Augusto Amoedo, presidente da ADEMI - Ba, apresenta a posição dos empresários do setor imobiliário em relação ao projeto de Liberação do Gabarito da orla de Salvador.**

Os empresários estão vendo o projeto de verticalização da orla de Salvador como uma ação positiva, apesar de tímida, porque não propõe aumento de densidade, do nível de coeficiente para construção. A principal sugestão

apresentada pela ADEMI ao projeto, não aceita, diz respeito ao aumento desses níveis, para que se possa viabilizar o preço dos terrenos.

O projeto de liberação do gabarito nas áreas entre o Porto da Barra e o Rio Vermelho não

trará vantagens empresariais, pelo contrário, irá encarecer o custo de construção. Nessas áreas, principalmente no trecho da Barra, não há nenhum ganho para o empresário. Não afirmo com isso que não possa haver construções, pode acontecer, esporadicamente, um ou outro empreendimento, do tipo condomínio - já que ao invés de quatro andares serão oito, então podem-se agrupar oito famílias e construir o mesmo número de apartamentos. Mas não haverá um boom no mercado. Assim o atual projeto não irá propiciar a valorização imobiliária.

Em nossa opinião, o vigor do projeto é ser o pontapé inicial -

apesar de não ser ousado, não irá marcar o gol; mas é o início, é uma etapa a ser cumprida. Na verdade, pode contribuir para acabar com o tabu relativo à verticalização. Depois de algum tempo, vai se concluir que, apesar da liberação do gabarito, não se construiu nada. Vamos, necessariamente, ter uma segunda etapa. Esta sim, será significativa. Mesmo tendo a consciência de que dificilmente Salvador retomará a posição de segundo lugar no mercado imobiliário do país, como ocorreu até 1991. Hoje, a estrutura da economia local nos coloca na quinta posição, olhe lá.

O temor das pessoas comuns, do

cidadão, em relação ao processo de verticalização da orla, vem da referência do Rio de Janeiro, por exemplo. Irá a liberação do gabarito da orla de Salvador comprometer a ventilação? Causará sombreamento nas praias? Estarão, a Prefeitura e a classe empresarial, preocupados com estas questões? Afirmo que sim. O projeto de verticalização da Prefeitura é até excessivo em relação alguns parâmetros, considera os terrenos, as características das áreas disponíveis. Eles foram muito rigorosos quanto ao problema de sombreamento, de ventilação, de afastamentos laterais. Quanto a isso não haverá problemas. A orla de Salvador nunca será uma Copacabana.

## O representante do CREA quer aprofundar os estudos e o debate

**Jair Gomes, presidente do Conselho Regional de Engenharia e Arquitetura, defende a necessidade de aprofundar os estudos e ampliar os debates a respeito do projeto de verticalização apresentado pela Prefeitura.**

Em relação à liberação do gabarito da orla, acho que é necessário estudar e propor alterações e mudanças, nós não podemos ficar estáticos, termos medo das mudanças. Mas a prudência e o debate com a sociedade são de fato necessários. Todos queremos melhorias. Se for para gerar emprego, aumentar o fluxo de turistas, ninguém pode ser contra. A questão é que não

há segurança de que a avaliação feita, de maneira imediatista, esteja identificando o que é melhor para cidade.

Nós não somos contra o projeto, nem tenho uma solução na manga do colete - mas é preciso aprofundar os estudos. Talvez até alguns pontos sejam interessantes nesse projeto, desde que se avaliem adequadamente todos as variáveis. Dos debates promovidos pelo CREA, participou o presidente da ABAV - há também o interesse do setor turístico em questão - e ele nos disse: "É muito bom que a gente esteja tendo a possibilidade de discutir o que fazer com a nossa orla". Essa é um coisa que

muitas cidades não têm mais chance de fazer. Então, o certo é discutir para depois implementar.

Perguntamo-nos, os estudos realizados são, tecnicamente, suficientes para o responder o que está sendo projetado, por exemplo, em termos da ventilação? Segundo o próprio autor do projeto, esta deverá ser melhorada, pois haverá aumento do recuo e diminuição da área ocupada. Hoje, com as ferramentas disponibilizadas pela informática, pode-se simular a situação de vento e de ventilação para os bairros, das quadras subjacentes, para avaliar trabalhos dessa ordem. Esse instrumental está sendo

utilizado? pretende-se realizar uma modificação desta importância na cidade e não se estuda isso? Segundo eles esse estudo não foi feito; sabe-se apenas que haverá o aumento no recuo. Tudo bem, é boa a intenção, mas esse recuo é suficiente?

A prefeitura argumenta que não haverá aumento da densidade ocupacional - onde moram hoje "x" pessoas, continuará morando o mesmo número. Esta proposta teria um custo extremamente elevado e não haveria atratividade empresarial. Nós achamos que vai haver adensamento populacional. Caso esta suposição seja comprovada, em quanto vai aumentar? Qual será o impacto sobre a situação

viária - ruas, trânsito, tráfego nessa localidade? Essas respostas não estão sendo dadas.

As áreas privilegiadas pelo projeto-piloto - Barra/Rio Vermelho - já são bastante adensadas, não haverá grandes transformações. Colocando-se o projeto num lugar já impactado, como a Barra, não haverá grande modificação, não haverá polêmica - então, por que não se passar para a Pituba, para a Boca do Rio, Itapoan e assim por diante? O que interessa mesmo é a seqüência, quando, na minha opinião, vai-se ter uma ocupação copacabanizada.

Quando se quer um direcionamento de intervenções voltado para o cidadão numa cidade, busca-se que a sociedade civil se

manifeste. Se você não demanda essa participação, termina-se ouvindo apenas um lado da história, não lhe interessa o outro. Eu não tenho nada contra as empresas que atuam na área, muito pelo contrário. A indústria da construção civil é grande empregadora, é importante para a cidade, para a sociedade - as pessoas precisam morar, viver, e a indústria da construção civil, quando bem administrada e bem acertada, traz benefícios sociais.

Nós, aqui no CREA, estamos abrindo a discussão, as câmaras técnicas estão debatendo o projeto e vamos oferecer à sociedade as conclusões de nossos estudos, acreditando sempre que todos queiram o bem da cidade e não o contrário.



Foto: Marisa Vianna