

TERRITÓRIO DE OPORTUNIDADES: masterplan Operação Urbana Memorial Arcoverde

**SILVA, JOSÉ CLAUDIO CRUZ (1).
BRANDÃO NETO, JOSE DE SOUZA (2).**

1. Governo do Estado de Pernambuco. Secretaria das Cidades.
Rua São Geraldo, 127. Apt 802, Santo Amaro, Recife PE. CEP 50040-020
claudioxclaudio@gmail.com

2. Governo do Estado de Pernambuco. Secretaria das Cidades. Universidade Federal de Pernambuco. Departamento de Arquitetura e Urbanismo.
Avenida Moraes Rego, 1235 - Cidade Universitária, Recife - PE - CEP: 50670-901.
zeca.brandao@gmail.com

Palavras-chave

Urbanismo. Operações urbanas. Desenho urbano.

Resumo

O artigo apresenta o masterplan Operação Urbana Memorial Arcoverde para o Eixo Tacaruna-Salgadinho, uma área entre Olinda e Recife com ações públicas restritas, sem estímulo ao desenvolvimento urbano e ambiental. O estudo visou promover a requalificação através do instrumento jurídico de política urbana das operações urbanas consorciadas. A região é um território de oportunidades que se destaca pelo conjunto de variantes positivas ao desenvolvimento metropolitano. Sua maior fragilidade são as restrições legais de caráter urbanístico e patrimonial pois, apesar do Eixo não se encontrar no perímetro de preservação rigorosa, está intimamente ligado a ele. Na perspectiva de rever estas restrições, o Plano Diretor propôs um zoneamento para readaptar os parâmetros à realidade e à necessidade do desenvolvimento econômico. É neste contexto particular e de localização que se realizou o estudo que contempla três operações urbanas distintas, articuladas por um Parque Metropolitano concebido para exercer o papel do elemento estruturador.

1. INTRODUÇÃO

Uma leitura do ambiente natural e construído do município de Olinda demonstra, em seu processo de ocupação, uma dinâmica que distancia claramente a área do núcleo histórico do restante do território. Isto foi reforçado ao longo do tempo, pois enquanto a legislação e o controle urbano mostraram-se mais eficazes e enérgicos na área de preservação histórica, nas demais áreas o cuidado foi menos eficaz e enérgico, resultando um território vulnerável,

com pouco planejamento e ações públicas restritas, sem estímulo ao desenvolvimento urbano e ambiental.

Numa tentativa de reverter este cenário, foram realizadas discussões em torno de ajustes do Plano Diretor do Município de Olinda. No âmbito do Projeto Recife-Olinda¹ propostas demonstram novos panoramas para a área limite entre os municípios de Recife e Olinda que se destacam pela convergência de proposições e implementação de grandes empreendimentos, muitas vezes pensadas de forma desarticulada, mas que resguardam um grande potencial de reestruturação urbana e ambiental.

O princípio da Política Urbana definida no Plano Diretor do Município de Olinda trata a "integração do município com competitividade econômica, relativamente à Região Metropolitana do Recife e ao Estado de Pernambuco", conceito que se insere neste estudo para o Complexo Salgadinho, enquanto "território estratégico de oportunidades" (OLINDA, 2008).

Este potencial habilita a localidade ao desenvolvimento social, econômico e ambiental do município e propõe cenários de investimentos integrados à reestruturação urbana desta porção do território metropolitano.

O estudo para o Complexo Salgadinho, elaborado pelo Núcleo Técnico de Operações Urbanas (NTOU), visa atrair e promover a requalificação urbana desta área, através de operações urbanas consorciadas entre o setor público e a iniciativa privada, como instrumento jurídico da política urbana previsto no Plano Diretor (OLINDA, 2008). Neste território são previstos parâmetros e índices urbanísticos especiais, que devem objetivar a qualidade ambiental, a articulação e mobilidade entre equipamentos metropolitanos, a integração entre os ambientes natural e construído, a valorização paisagística e a melhoria da habitabilidade com inclusão social e coerente ao contexto histórico-cultural inerente a este meio urbano.

O estudo para a área do Complexo Salgadinho propõe a regeneração urbana de uma área com mais de 320 hectares situada no município de Olinda, no limite com o município de Recife, e objetiva reestruturar e reordenar a ocupação do solo, aumentar a densidade populacional, ativar a economia local e permitir o desenvolvimento ambiental sustentável.

2. DELINEAMENTO DO ESTUDO

O Complexo Salgadinho limita-se a leste com o Oceano Atlântico, ao Sul com a cidade do Recife, a Oeste com as avenidas Andrade Bezerra e Luis Correia de Brito, ao Norte com a bacia hidrográfica do rio Beberibe. Caracteriza-se pela condição de planície costeira de confluência entre o rio e o mar, que cria condições para o desenvolvimento de manguezais ainda presentes em alguns trechos. Do ponto de vista urbanístico, a área apresenta uma condição especial de transição e de amenização da paisagem entre os municípios de Olinda e Recife (Fig. 1).



Figura 1. Complexo de Salgadinho e entorno.
Fonte: Elaborada pelos autores.

Na área de estudo destaca-se o Istmo de Olinda, a ZPAE 4 do Plano Diretor (OLINDA, 2008). O Istmo é uma faixa de terra que até meados do século XX ligava o porto do Recife à Olinda. Quando as obras de construção de uma base naval no porto romperam a extremidade sul, esta transformou-se numa ilha, que abriga o Bairro do Recife. A parte norte, em Olinda, é conhecida como praia Del Chifre, nela os acessos são precários e inexistem equipamentos de suporte ao turismo, lazer e segurança, apesar da área possuir rara beleza natural, além do valor histórico-cultural. O Istmo é considerado uma área *non aedificandi*, com zoneamento cultural-ambiental que só admite construções de apoio aos

parques (OLINDA, 2008).

A área próxima ao Istmo de Olinda foi objeto de diversos planos, projetos estruturadores, investimentos públicos e privados, dentre os quais se destacam a construção da Fábrica Tacaruna, em 1925, e a Escola de Aprendizes Marinheiros de Pernambuco, em 1948, que pioneiramente imprimiram uma dinâmica urbana, trazendo, inclusive, uma população operária para os bairros adjacentes de Santo Amaro e Campo Grande.

Nos anos de 1970 foi implantado o Complexo Rodoviário de Salgadinho, que gerou forte impacto sobre a região entre as cidades de Recife e Olinda e urbanizou uma extensa área de mangue para dar passagem às vias expressas que complementam o traçado norte-sul da Avenida Agamenon Magalhães e Cruz Cabugá, no Recife, conectando estas à malha rodoviária estadual (PE 15 – Avenida Panordestina) e às avenidas Olinda e Presidente Kennedy, em Olinda.

O sistema viário implantado configurou um conjunto de “ilhas”, espaços intersticiais segregados pelo fluxo intenso e pela alta velocidade do tráfego de veículos. A construção do Parque Metropolitano Memorial Arcoverde, em 1992, intentou articular estes espaços com instalação de passarelas de pedestres sobre as vias.

No lado Leste do Complexo Rodoviário de Salgadinho, entre a Escola de Aprendizes Marinheiros de Pernambuco e o rio Beberibe, foi criado o Coqueiral de Olinda, que conforma uma área verde com cerca de 1 km de extensão. No lado Oeste, fazendo limite com a malha urbana do bairro de Campo Grande e com a Fábrica Tacaruna, o Governo do Estado construiu o Centro de Convenções de Pernambuco, em 1976, equipamento voltado para o setor de turismo e negócios.

Nas últimas três décadas foram implantados vários empreendimentos, a exemplo do Shopping Tacaruna, Chevrolet Hall e o parque Mirabilândia. O Centro de Convenções, o Mirabilândia e o Shopping Tacaruna foram logo ampliados, comprovando o potencial da área em fazer prosperar investimentos voltados para o setor terciário (comércio e serviços). Além desses três equipamentos de escala metropolitana, em meados dos anos de 1990, o Governo do Estado instalou, dentro do Parque Memorial Arcoverde, o Espaço Ciência, equipamento de caráter educacional-científico. O Centro Brasileiro de Energia Eólica implantou no Coqueiral a Usina Eólica Olinda, hoje inoperante.

Em 2005, a área do Complexo Salgadinho foi inserida dentro do Projeto Recife-Olinda, um

projeto que contribuiu ao introduzir o conceito de uma mega operação urbana em áreas predominantes de propriedade da União e do Estado. Atualmente vários outros projetos para a área estão em fase de estudo ou em andamento, entre eles se destaca a implantação do sistema público de transporte do Corredor Metropolitano Norte-Sul, um projeto de mobilidade urbana de linha expressa exclusiva para ônibus, com cerca de 46 quilômetros de extensão, que ligará o município de Igarassu a Jaboatão dos Guararapes. Nele estão previstas a funcionamento de 80 estações, sendo que duas delas servirão ao Complexo de Salgadinho.

A área Complexo de Salgadinho abriga uma grande população de baixa renda e ocupações irregulares, em terrenos alagáveis, de uso predominantemente residencial, exemplificado pela comunidade da Ilha do Maruim. Também é identificada pelas vias expressas, pela concentração de áreas verdes e equipamentos metropolitanos que configuram a transição entre Recife e Olinda. Com uma baixa densidade construtiva e pequena ocupação do solo, a região tem potencial de abrigar empreendimentos, a exemplo da Arena Recife-Olinda para a Copa do Mundo FIFA de 2014, objeto de outro estudo de operação urbana desenvolvida pelo NTOU².

O perfil da região se destaca pelo conjunto de variantes positivas ao desenvolvimento metropolitano, como anunciavam o *Metropóle 2010 - Plano Diretor da Região Metropolitana do Recife* (PERNAMBUCO, 2011-A) e o *Plano Metrópole Estratégica* (PERNAMBUCO, 2011-B), um “território de oportunidades”, sendo estas variantes:

- Localização estratégica;
- Transição entre os núcleos de Recife e Olinda;
- Contexto paisagístico histórico-natural;
- Concentração de grandes equipamentos;
- Fácil acessibilidade e visibilidade;
- Implantação de sistema público de transporte (Corredor Norte-Sul);
- Contexto potencial para o desenvolvimento físico-econômico e social.

Todas estas potencialidades se deparam com o desafio de transformar o cenário atual onde destacamos as seguintes fragilidades:

- Equipamentos metropolitanos desarticulados;
- Falta de integração entre o ambiente natural e construído;

- Baixa densidade populacional residente;
- Fragmentação da área verde pelo fluxo de passagem entre Recife e Olinda;
- Áreas segregadas e subutilizadas;
- Restrição urbanística da legislação federal.

Dentre estas fragilidades merecem destaque as incompatibilidades legais de caráter urbanístico e patrimonial. As tendências de desenvolvimento do município de Olinda demonstram neste território uma dualidade entre o processo natural e perspectivas futuras de ocupação. A legislação federal de preservação, através da Re-ratificação da Notificação nº 1155/79, prevê restrições rigorosas para esta localidade, que não condizem com a realidade de ocupação dos cenários, atuais e futuros.

A situação urbana de Olinda é hoje o reflexo das transformações sociais, políticas e econômicas que a cidade acumulou ao longo de sua história, o que reflete na necessária atualização e compatibilização das leis do município.

A legislação para o município de Olinda esteve alinhada com os princípios da preservação do patrimônio histórico-cultural desde a criação do Serviço do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional – SPHAN, em 1937, quando foi iniciado o tombamento de monumentos da arquitetura religiosa e civil. Em 1968, o tombamento foi estendido ao conjunto arquitetônico da Cidade Alta, através da Notificação nº 100-04/68, que delimita um polígono de preservação. Esta lei já estabeleceu para a área litorânea o limite de gabarito de dois pavimentos.

No início da década de 70, com a construção do Complexo Salgadinho, se abre uma nova perspectiva de evolução urbana no entorno da Cidade Alta, com a possibilidade de ocupações em áreas de mangue e prováveis prejuízos à paisagem e ao meio ambiente. Em 1979 foi aprovada pelo Conselho Consultivo do SPHAN a ampliação do polígono tombado em 1968, sob a denominação de Notificação Federal 1155, que passou de 1,2 km² aproximados, para cerca de 10,4 km², quase 1/3 do território municipal.

Neste momento “são estabelecidas normas de proteção de visibilidade e de preservação das áreas naturais, através de restrições de ocupação das áreas de entorno, sujeita ainda ao exame de seus efeitos pelo município e das modificações introduzidas na Lei Municipal 3826/73” (OLINDA, 1992).

Com a criação do Sistema Municipal de Preservação e do Conselho de Preservação,

através da Lei Municipal nº 4119/79, se institui a figura do tombamento municipal e se passa a trabalhar na adequação das normas contidas na Notificação 1155/79 à realidade da ocupação da cidade, estudos estes encaminhados ao Conselho Consultivo do IPHAN, sob a denominação de “Re-ratificação do Polígono de Tombamento do Município de Olinda e seu Entorno – nº 1155/79”, aprovada pelo SPHAN, o órgão normativo do IPHAN da época.

Fica então instituído o polígono tombado, constituído pelo núcleo do Sítio Antigo e a sua área de entorno, formado ao sul pelo Complexo Salgadinho, Triângulo de Peixinhos, parte do bairro de Sítio Novo e, ao Norte, pelos assentamentos de ocupação recente de Bultrins e de Bairro Novo.

Esta Re-ratificação trata como objeto a “preservação não só os monumentos e casario, mas também, o meio ambiente, a paisagem e, primordialmente, o homem, seus anseios e necessidade atuais em termos de habitabilidade e conforto ambiental”. E remete a um projeto de lei municipal para uma maior abrangência e detalhamento, considerado desde então, competência constitucional do município legislar quanto ao uso do solo (BRASIL, 1979).

São considerados neste instrumento legal:

- A tipologia e cronologia das edificações;
- A visibilidade dos monumentos;
- As adaptações das edificações necessárias à habitabilidade e conforto ambiental;
- O meio ambiente;
- A paisagem.

A definição do perímetro de tombamento do Centro Histórico de Olinda foi dada pela Rerratificação da Notificação Federal nº 1155/79 (Fig. 2).

Em particular, detalhamos a *Área de proteção à paisagem* (Setor I, Fig. 2), a qual tem como conceito “área plana que assegura a visibilidade da paisagem”, e que se divide em sub-setores (I1, I2, I3, e I4), com destaque para a Zona urbana de Salgadinho (I3), para os quais se estabelece os seguintes parâmetros aqui sintetizados:

- Ter gabarito máximo de dois pavimentos, com altura máxima de 6,00 m, dentre outras especificações;

- Respeitar a taxa máxima de ocupação da área com edificação de 50% do terreno;
- Respeitar a taxa de solo virgem, correspondente a 20% da área do terreno para fins de arborização (BRASIL, 1979)

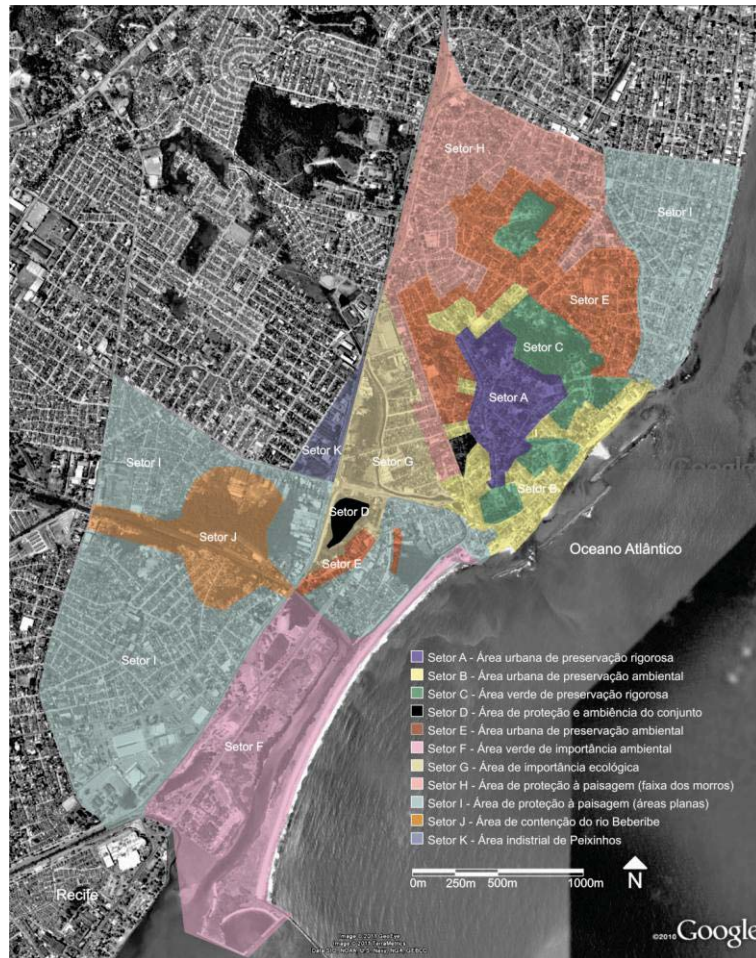


Figura 2. Polígono de tombamento e preservação do município de Olinda/PE.
Fonte: BRASIL, 1979.

O controle da ocupação da Zona urbana de Salgado não foi efetivado de forma satisfatória. Hoje o que temos nesta Zona é uma degradação total do meio ambiente natural, com muitas ocupações irregulares e com padrão precário, principalmente à medida em que nos aproximamos do leito do rio Beberibe. Outras construções, até regulamentadas, já ocupam gabaritos superiores aos seis metros estabelecidos na lei como, por exemplo, um moinho que predomina verticalmente na paisagem (construção anterior à Notificação 1155/79). O próprio Centro de Convenções se camufla em um talude artificial gramado que, na verdade, abriga todo um pavimento abaixo de dois níveis superiores, minimizando assim, a sua aparência final.

Na perspectiva de rever estes condicionantes legais, que o Plano Diretor propõe um novo zoneamento, menos restritivo, nas faixas a oeste do eixo da Av. Agamenon Magalhães, no sentido de readaptar os parâmetros à realidade local e à necessidade do município em estimular o seu desenvolvimento econômico.

O Plano Diretor de Olinda dividiu o território do município em 11 zonas:

- I – Zona de Reserva Futura (ZRF);
- II – Zona de Consolidação da Ocupação (ZCO);
- III – Zona de verticalização Moderada (ZVM);
- IV – Zona de Verticalização Elevada (ZVE);
- V – Zona de Proteção Ambiental Especial (ZPAE);
- VI – Zona de Proteção Ambiental Recreativa (ZPAR);
- VII – Zona Especial de Proteção ao Patrimônio Cultural (ZEPC);
- VIII – Zona Especial de Interesse Social (ZEIS);
- IX – Zona de Grandes Equipamentos (ZGE);
- X – Zona de Aterro Sanitário (ZAS);
- XI – Zona de Interesse Estratégico (ZIE).

Os mecanismos adotados pelo Plano Diretor de Olinda estabelecem Zonas de Verticalização Elevada - ZVE, uma delas na área do Complexo de Salgadinho (ZVE7), como áreas propícias a elevação do gabarito e a sua reestruturação urbana, através do instrumento das operações urbanas consorciadas, os quais devem compatibilizar seus parâmetros urbanísticos ao contexto paisagístico, histórico e cultural em questão.

A área do Complexo de Salgadinho conta com outras zonas onde o Plano Diretor de Olinda prevê a aplicação de operações urbanas consorciadas com finalidade de promover a reestruturação urbana do município: uma Zona de Consolidação da Ocupação (ZCO12), duas Zonas de Grandes Equipamentos (ZGE1 e ZGE2) e uma Zona de Interesse Estratégico (ZIE4). A Zona de Interesse Estratégico está definida como “uma zona que pela sua localização, extensão e continuidade territorial assume importância estratégica para o desenvolvimento urbano do Município” onde os projetos “deverão priorizar usos que promovam o desenvolvimento municipal, contribuindo para o incremento da receita, geração de empregos e melhoria da qualidade da paisagem urbana” (BRASIL, 1979).

Nas Zonas de Proteção Ambiental Recreativa (ZPAR7 e ZPAR8), “que tem a finalidade de proteger áreas que, tendo em vista seus atributos ambientais, oferecem potencial para atividades recreativas” (BRASIL, 1979), na Zona de Proteção Ambiental Especial (ZPAE4), o

Istmo de Olinda, definida como área *non aedificandi* destinada a proteger e conservar a qualidade ambiental e os sistemas naturais ali existentes, não foram permitidas operações urbanas consorciadas.

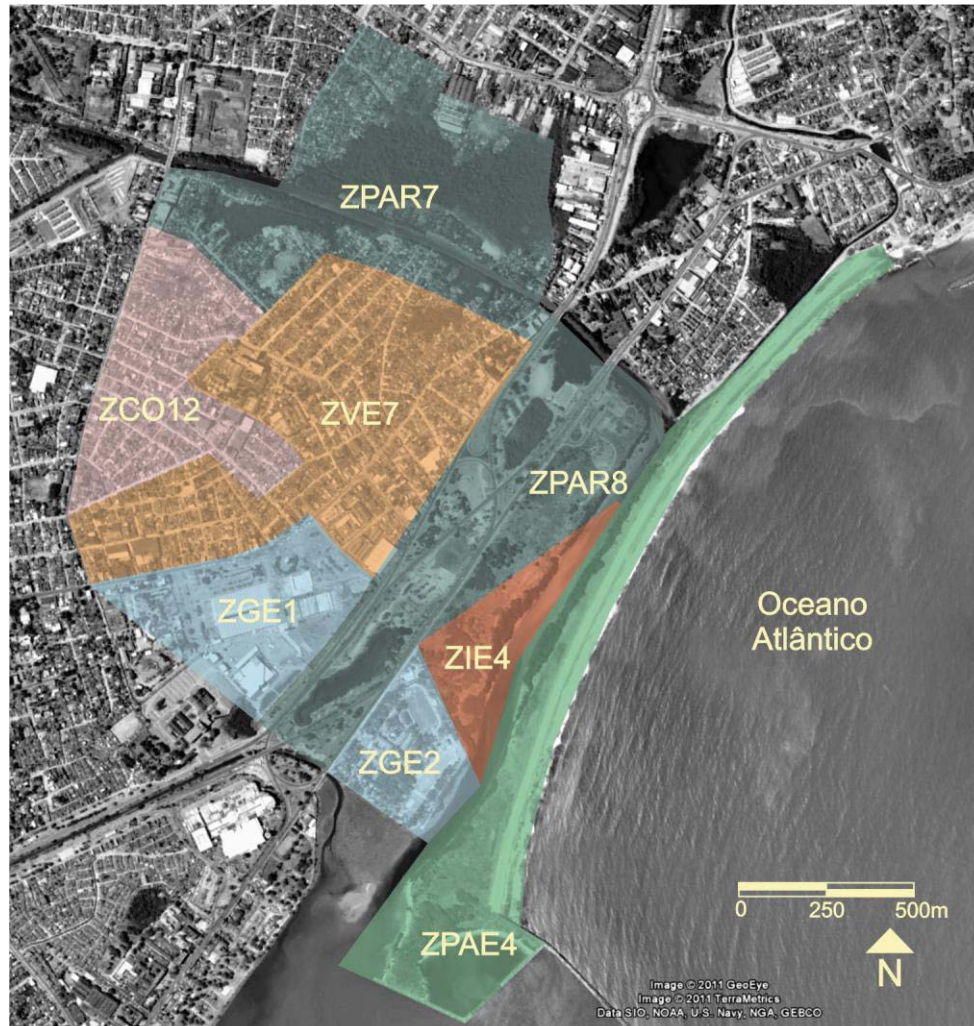


Figura 3. Zoneamento proposto para o Complexo Salgadinho.
Fonte: OLINDA, 2008.

Os estudos aqui propostos para o Masterplan Operação Urbana Memorial Arcoverde, consideram a adequação da legislação de forma equilibrada, simulando uma nova ocupação do solo com padrões diferenciados de aproveitamento, no sentido de harmonizar a preservação ambiental e patrimonial da área com o desenvolvimento econômico e social do município. A proposta tem como objetivo geral promover uma requalificação urbana e ambiental a partir da valorização dos equipamentos e espaços públicos, em particular o Parque Memorial Arcoverde, como elemento catalisador de investimentos e do desenvolvimento integrado com inclusão social.

3. MASTERPLAN OPERAÇÃO URBANA MEMORIAL ARCOVERDE

É neste contexto particular e de localização metropolitana estratégica que se realizou o estudo do Masterplan Operação Urbana Memorial Arcoverde. Este estudo se justifica pela necessária valorização e ordenamento da área, de forma a reverter o quadro de fragilidades hoje vivenciado e transformar o local em espaço para a convivência cidadina, de permanência e de lazer.

A proposta do Masterplan Operação Urbana Memorial Arcoverde foi formulada para desenvolver a região e potencializar a qualidade de vida da população, tendo em vista as seguintes diretrizes:

- Legibilidade do eixo metropolitano de transporte;
- Conectividade entre os equipamentos metropolitanos;
- Implantação de novos equipamentos de uso público no parque;
- Maior integração entre ambiente natural e construído;
- Permeabilidade e mobilidade interna do parque.

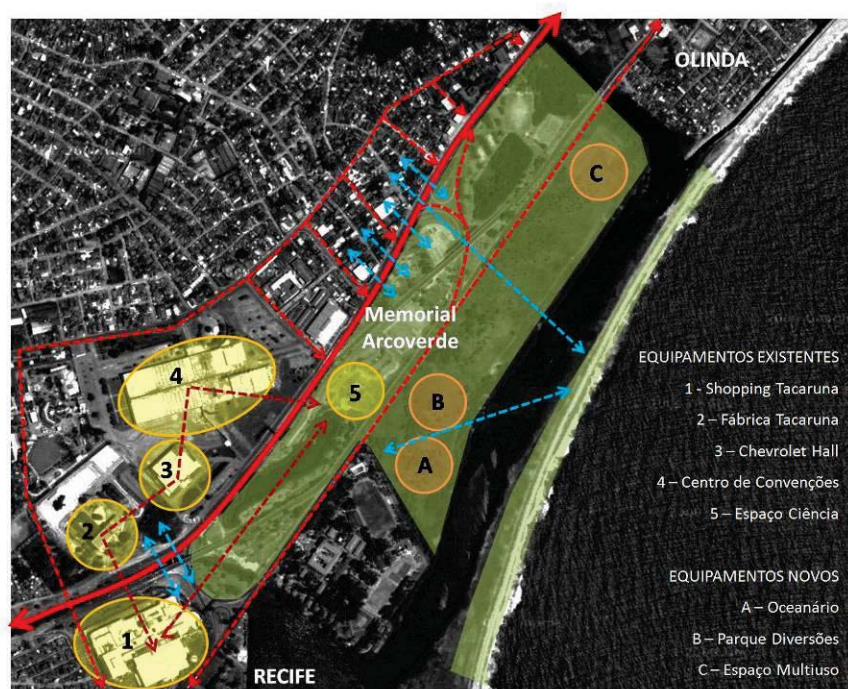


Figura 4. Operação Urbana Memorial Arcoverde.
Fonte: Elaborada pelos autores.

A formulação de um *masterplan* estratégico, de curto e médio prazo, considera a assimilação da vocação do território para focalizar esforços e identificar, de forma coerente e consistente, projetos detonadores do desenvolvimento. O estudo se organiza a partir de três

eixos conceituais, para os quais convergem as principais diretrizes de intervenção urbana.

Acessibilidade

- melhorar a oferta de estacionamento;
- facilitar o acesso e percurso de pedestres e bicicletas;
- integrar o sistema de transporte público a um sistema interno de transporte.

Funcionalidade

- diversificação de usos no parque e no seu entorno imediato para assegurar o pleno aproveitamento do espaço;
- implantação de áreas multifuncionais com capacidade para receber instalações temporárias.

Sustentabilidade

- introduzir usos privados como forma de manter os equipamentos públicos;
- estimular a construção de empreendimentos no entorno do parque como forma de atração de novos usuários;
- estabelecer um sistema de gestão compartilhada do parque.

O *masterplan* compreende um território com áreas pertencentes à União, ao Governo do Estado e de propriedade privada, conforme Figura 5 e Quadro 1.



Figura 5. Divisão e propriedades.
Fonte: Elaborada pelos autores.

Quadro 1. Áreas da Operação Urbana Memorial Arcoverde
Fonte: Elaborada pelos autores.

Proprietários	Imóveis	Áreas (m ²)
Governo de Pernambuco	1. Centro de Convenções e Fábrica Tacaruna	326.145,00
	2. Parque Memorial Arcoverde	356.345,00
Governo Federal	3. Coqueiral de Olinda	203.183,00
Propriedade privada	4. Imóveis a desapropriar	157.652,00
	5. Shopping Tacaruna	71.149,00
Área total		1.114.474,00

Devido a sua localização estratégica e a presença dos vários equipamentos metropolitanos, a área já possui um significativo poder de atrair público. A criação de um mix de atividades complementares aos usos pré-existentes consolidará e potencializará esta característica. O estudo de mercado confirmará ou corrigirá os usos propostos, definindo o público potencial para os produtos imobiliários a serem desenvolvidos na operação, fator fundamental na definição dos arranjos funcionais e mercadológicos.

Neste sentido, alguns usos foram preestabelecidos e distribuídos de acordo com a vocação, especificidade e potencialidade de cada área disponibilizada para a operação. O *masterplan* considerou uma ampla fase de planificação estratégica, identificando os recursos naturais e sociais, os setores mais competitivos e com maior potencial de crescimento, a qualidade e disponibilidade de serviços, infraestruturas e outros fatores de apoio aos usos existentes ou a implantar, o bem-estar social em geral e a oferta imobiliária ampliada.

A distribuição espacial, pensada para a definição de usos e implantação de novos equipamentos, se propõe a equilibrá-los funcionalmente e territorialmente, de forma a valorizar a região, ocupar e dar vida aos seus espaços, visando principalmente viabilizar e dar sustentabilidade ao Parque Metropolitano Memorial Arcoverde.

Os novos usos e equipamentos foram assim distribuídos (Fig. 6):

1. Edifícios residenciais e comerciais;
2. Empresariais e hotel/flat;
3. Ampliação do Shopping Center Tacaruna;
4. Oceanário;
5. Parque de Diversões Mirabilândia;
6. Memorial Luiz Gonzaga;
7. Pátio de Eventos / kart.



Figura 6. Usos e equipamentos do Masterplan Operação Urbana Memorial Arcoverde.
Fonte: Elaborada pelos autores.

Algumas propostas de intervenção urbanística são estruturantes no Masterplan Operação Urbana Memorial Arcoverde, fundamentalmente na questão da acessibilidade e mobilidade urbana. Concebeu-se para o eixo viário norte-sul o desvio da conexão entre a Av. Agamenon Magalhães e a PE 15, no trecho contido no Complexo Salgado. Hoje funcionando através do sistema de binário e viadutos, o estudo propõe a desativação das faixas do sentido sul-norte, que separa o Parque Memorial Arcoverde do Coqueiral de Olinda, e o alargamento das faixas do sentido inverso permitindo o sistema de mão dupla ao eixo. O redesenho viário objetiva dar uma maior legibilidade a este eixo de transporte metropolitano e garantir uma maior integração as áreas atualmente segregadas.

Neste eixo está prevista a implantação do Corredor Norte-Sul, um sistema transporte público de massa por ônibus, projeto desenvolvido pelo escritório do arquiteto Jaime Lerner para o Consórcio Grande Recife – Governo do Estado de Pernambuco. Este prevê o fluxo de coletivos biarticulados, em faixas exclusivas ao longo da Av. Agamenom Magalhães, conectadas às faixas centrais já existentes na rodovia PE 15.



Figura 7 – Masterplan Operação Urbana Memorial Arcoverde.
Fonte: Elaborada pelos autores.

Estações e terminais de passageiros estão previstos ao longo do percurso, em consonância com o *masterplan*, com possibilidade de duas paradas no trecho em vista, sendo uma na altura do Shopping Tacaruna e outra no Parque Metropolitano Memorial Arcoverde, podendo servir também aos edifícios residenciais propostos na imediação. Estas estações de passageiros são potencializadas em termo de mobilidade através do mergulho do eixo viário em túneis, em dois pontos estratégicos deste trecho, o que vem facilitar a integração das áreas e de todos os equipamentos ai distribuídos.



Figura 8 – Masterplan Operação Urbana Memorial Arcoverde.
Fonte: Elaborada pelos autores.



Figura 9 – Masterplan Operação Urbana Memorial Arcoverde.
Fonte: Elaborada pelos autores.



Figura 10 – Masterplan Operação Urbana Memorial Arcoverde.
Fonte: Elaborada pelos autores.

A proposta vai conectar estas áreas, tratando-as a partir de três operações urbanas autônomas, porém articuladas. Estas operações podem possuir fases de implementação distintas, mas resguardam o caráter de funcionalidade complementar, necessário ao efetivo desenvolvimento físico, social e econômico do território. As três operações foram criadas de forma a gerar uma maior sinergia e ampliar a demanda por áreas hoje ociosas ou subutilizadas. A concepção parte do incremento construtivo e populacional para promover maior intercâmbio entre os equipamentos existentes e justificar a criação de novos.

Na operação A uma área será destinada ao incremento populacional residente, ao comércio e serviços locais, de forma a gerar um bairro mais dinâmico e ativo para, entre outras coisas, aproveitar o potencial de uma grande área verde à frente, com a transformação do Coqueiral de Olinda, Parque Memorial Arcoverde e Espaço Ciência em um grande e bem estruturado Parque Metropolitano Memorial Arcoverde. O incremento do uso residencial revela-se de fundamental importância para a sustentabilidade do parque visto que uma profícua relação entre habitação e lazer costuma estar sempre presente nas propostas bem

sucedidas para espaços públicos de grande escala.

A operação B propõe o uso de hotelaria e serviços complementando as demandas latentes do turismo cultural e de negócios gerado pelo Centro de Convenções, Chevrolet Hall e Centro Cultural Tacaruna. Com pouco menos de 2 mil leitos, segundo dados da Secretaria de Turismo de Pernambuco (PERNAMBUCO, 2011), constata-se que há um grande déficit de leitos na rede hoteleira olindense, haja vista o grande número de atrativos turísticos oferecidos pela cidade. Há falta de hotéis de qualquer categoria, sendo as pousadas com poucos leitos as únicas opções existentes.

Na operação C a possibilidade de ampliação do Shopping Center Tacaruna apresenta uma perspectiva futura real, na medida em que o desenho urbano concebido favoreça a mobilidade nesta região, amplie a oferta imobiliária e incremente ainda mais a procura pelo centro de compras. A inserção do Shopping no Parque haverá de trazer benefício para ambos na medida em que as atividades de compras e lazer podem ser complementares. Os clientes do Shopping podem ser sentirem atraídos por uma atividade de lazer oferecida pelo parque depois das compras e vice-versa. Além da natural integração dessas atividades, ambos os empreendimentos poderiam voltar-se para a promoção de sustentabilidade e meio ambiente. Pelo lado do Shopping agregando valor às marcas comercializadas e, pelo lado do Parque, promovendo a existência de um meio ambiente urbano saudável.



Fig. 11 – Propostas de operações urbanas integradas.
Fonte: Elaborada pelos autores.

O pressuposto do *masterplan* é um novo ordenamento do solo e um maior potencial construtivo para a região, além da possibilidade de instalação de novos equipamentos públicos de médio e grande porte, de interesse da gestão privada, que possam alavancar o desenvolvimento local, além de viabilizar parte dos investimentos na reestruturação e requalificação urbana, principalmente nas intervenções estruturadoras, como o caso do eixo viário e do Parque Metropolitano Memorial Arcoverde.

4. OPERAÇÃO URBANA A

Esta operação envolve o reordenamento do solo, através de um desenho para garantir a qualidade urbana, seja pela oferta de um mix funcional, estacionamento, espaços livres urbanizados e verdes (públicos, semipúblicos e privados), que favoreçam o uso residencial e facilitem a apropriação dos espaços e o bem-estar da população.

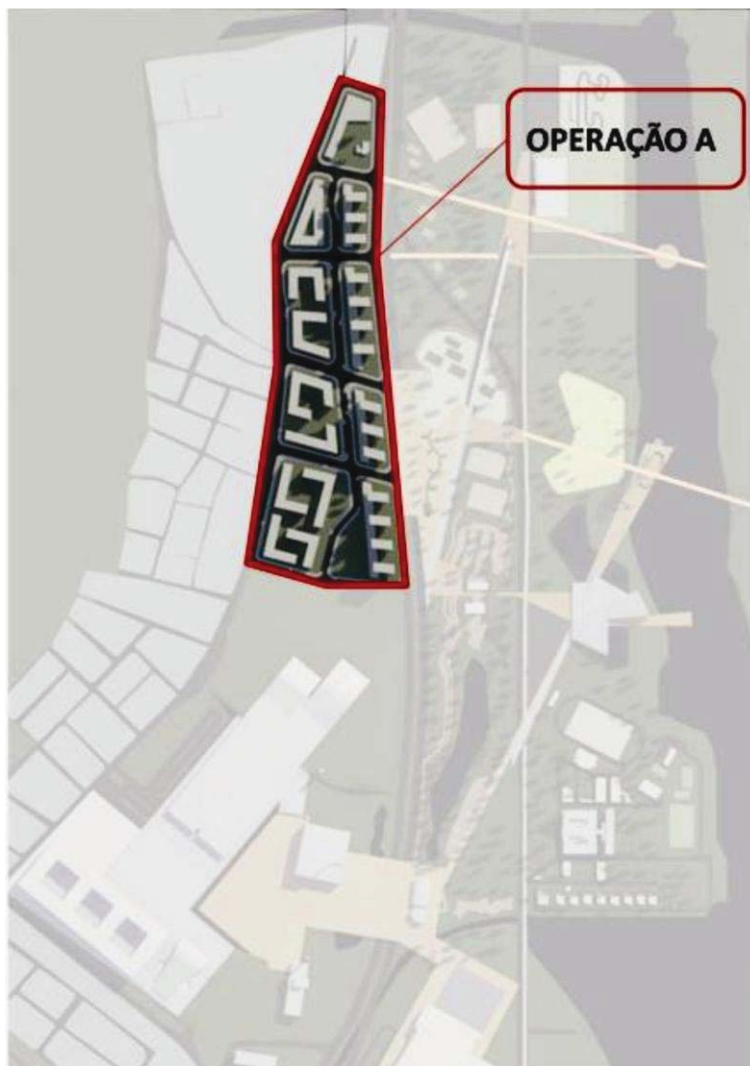


Figura 12. Operação Urbana A.
Fonte: Elaborada pelos autores.

Estão previstos para esta operação edifícios de tipologia vertical (máximo 20 pavimentos), para o uso residencial, nas quadras (leste) fronteiriças ao parque e ao eixo viário (norte-sul), justamente para um maior usufruto da paisagem, além de manter uma melhor relação de proporção com a via. Uma outra tipologia ocupará as quadras (oeste) posteriores, voltadas para via de prolongamento da Estrada de Belém, para onde foram previstos edifícios de menor gabarito e escalonamento no sentido norte-sul (2 e 4 pavimentos nas duas primeiras quadras e 8 pavimentos nas demais).

O escalonamento se justifica para manter uma melhor relação de escala com a Escola de Música de Olinda, um imóvel tombado pelo município, assim como garantir uma melhor transição de quem transita pela Estrada de Belém em direção à rua de Santa Tereza (antigo acesso à Olinda). A tipologia destes edifícios configura blocos fechando a quadra com espaços livres semipúblicos em seu interior e o uso de comércio e serviços no pavimento térreo.

Vagas de estacionamento são disponibilizadas dentro da própria quadra ou no edifício para os proprietários e moradores, enquanto nas ruas internas (locais), calçadas largas e bem arborizadas se intercalam de forma sinuosa para garantir menor velocidade dos veículos e se compatibilizar com vagas de estacionamento para visitantes.

5. OPERAÇÃO URBANA B

Esta operação está vinculada à relocação do Parque de Diversões Mirabilândia, situado junto ao Centro de Convenções, para a área do Coqueiral de Olinda. E em seu lugar se instalará um complexo funcional contendo os seguintes usos: hotel/flat, empresarial, estacionamento, auditório, comércio e serviços. Os usos foram pensados de forma a não ser concorrente com o centro de convenções e sim complementar as funções existentes.

O edifício proposto se enquadra nos parâmetros da legislação municipal (Plano Diretor) e se configura a partir de uma grande plataforma que se nivela com a cota do pavilhão do Centro de Convenções, o que corresponde a dois pavimentos de estacionamento abaixo deste, um pilotis no pavimento térreo, com um pequeno percentual de ocupação (comércio e serviços), e seis pisos onde se distribuem os demais usos. Um volume independente de auditório e serviços de apoio complementa o programa proposto.



Figura 13. Operação Urbana B.
Fonte: Elaborada pelos autores.

6. OPERAÇÃO URBANA C

Esta operação está vinculada as mudanças viárias, com a construção do primeiro túnel (sentido sul-norte), de forma a eliminar trecho do sistema viário hoje existente, o que possibilita o acréscimo da área contígua ao Shopping Tacaruna e, portanto, facilita a sua ampliação. Outro condicionante importante é a conexão direta, em nível do pedestre, do Shopping com o Parque Metropolitano Memorial Arcoverde, e principalmente, com o Centro de Convenções, Chevrolet Hall, Fábrica da Tacaruna e equipamentos do entorno.



Figura 14. Operação Urbana C.
Fonte: Elaborada pelos autores.

Atualmente o Shopping conta com 100.093 m² de área construída (40.716 m² locável), tendo 260 lojas e 2.150 vagas de estacionamentos. Mensalmente recebe mais de 1 milhão de pessoas e gera cerca de 4 mil empregos diretos. A Operação Urbana propõe expandir o Shopping, aumentando-o em 14.636,00 m² a área construída, modificando e valorizando ainda mais o perfil econômico das áreas vizinhas.

7. PARQUE METROPOLITANO MEMORIAL ARCOVERDE

Como parte resultante do conjunto das operações urbanas A, B, C e concluindo o Masterplan Operação Urbana Memorial Arcoverde, o Parque Metropolitano Memorial Arcoverde é o grande trunfo da metrópole e de sua população, incluindo nesta modelagem a reestruturação viária necessária à implantação deste espaço público.

Esta intervenção prevê a recuperação do parque existente, eliminação dos impactos negativos gerados pela implantação das vias de transporte rodoviário, conexão transversal ao eixo viário com o entorno próximo e a implantação de novos usos e equipamentos, assim como a valorização dos já existentes.

A concepção do parque propõe a ampliação e valorização do Espaço Ciência, que se abre para o grande parque; a transferência e instalação do Parque de Diversões Mirabilândia, também ampliado e com possibilidade de instalação de novos e maiores brinquedos; a implantação de um oceanário que se torne o maior atrativo do parque; contemplava um pleito da época para a implementação do Memorial Luiz Gonzaga; além de uma série de outras atrações, como área de eventos, pista de kart, museu, pavilhões, usina de energia eólica.



Fig. 15 – Proposta de ocupação do solo para o Parque Metropolitano Memorial Arcoverde.
Fonte: Elaborada pelos autores.

A modelagem econômica da Operação Urbana Memorial Arcoverde está baseada no sistema de permuta, freqüente entre os proprietários de terrenos e os incorporadores imobiliários em Recife, no qual os primeiros cedem seus terrenos e recebem, como contrapartida, áreas construídas. Neste sistema de permuta foi mudado os atores: de um lado o Governo do Estado, detentor da área com benfeitorias infraestruturais e livre de qualquer embaraço legal, de outro a iniciativa privada investindo na área e destinando até

15% do lucro obtido na operação (receita total subtraída do valor investido) para o Governo do Estado reinvestir na mesma área. A Operação Urbana resultaria num custo próximo do zero para os cofres públicos.

O Masterplan Operação Urbana Memorial Arcoverde, por fim, deve se estruturar para definir ações de curto e médio prazo, com uma visão comum e linhas estratégicas que promova a inversão na organização do espaço urbano e contemple atividades econômicas alternativas que se possam implantar na área, além de melhorar a qualidade de vida dos habitantes em seu âmbito territorial e em seu entorno.

Merece também evoluir enquanto plano de ação com projetos detonadores de desenvolvimento, construir um modelo de gestão apropriado para suas interfaces e particularidades, assim como definir estratégias de financiamento à viabilidade dos empreendimentos.

REFERÊNCIAS

- BRASIL. Reratificação do Polígono de Tombamento do Município e seu Entorno, por meio da Notificação de nº. 1155/79. Escritório Técnico de Olinda. 4ª DR/SPHAN/Pró-Memória e Fundação Centro de Preservação dos Sítios Históricos de Olinda. Disponível no endereço: <<http://iphanolinda.files.wordpress.com/2010/12/mapa-2-poligono-de-tombamento-e-preservac3a7c3a3o.pdf>>. Acesso em: 24 jul. 2011.
- OLINDA. Projeto de Lei Complementar nº 032/2008. Plano Diretor do Município de Olinda. Disponível em: <www.olinda.pe.gov.br/portal/plano_diretor.php>. Acesso em: 20 mai. 2011.
- _____. Legislação urbanística para os Sítios Históricos. Lei nº 4489/92. Disponível em <www.prpe.mpf.gov.br/internet/.../L%20MUNICIPAL4849.pdf>. Acesso em: 20 mai. 2011.
- PERNAMBUCO. Agência Estadual de Planejamento e Pesquisas de Pernambuco. Metrópole 2010 - Plano Diretor da Região Metropolitana do Recife. Disponível em: <<http://200.238.107.83/web/condepe-fidem/apresentacao8>>. Acesso em: 12 set. 2011. (A).
- _____. Plano MetrÓpole Estratégica. Disponível em: <<http://200.238.107.83/web/condepe-fidem/apresentacao9>>. Acesso em: 12 set. 2011. (B).
- _____. Empresa Pernambucana de Turismo. Inventário do Potencial Turístico de Pernambuco - Invtur. Publicação eletrônica [mensagem pessoal]. Mensagem recebida por <ntoupe@gmail.com> em 27 jul. 2011. (C).

NOTAS

¹ O Projeto Recife-Olinda foi um conjunto de ações propostas pelo Governo do Estado e pelo grupo português Parque Expo com conjugação das três esferas de poder executivo que previu a renovação e requalificação urbana em uma faixa litorânea de 470 ha entre os centros históricos do Recife e Olinda. A área de abrangência do projeto foi dividida em doze setores, cada um com diretrizes específicas com previsão de implantação em longo prazo.

² Antes da escolha definitiva de construir a Cidade da Copa no município de São Lourenço da Mata-PE para sediar os jogos da Copa do Mundo FIFA 2014, o Governo do Estado, por intermédio do NTOU, intencionou construir o estádio numa área entre o Recife e Olinda, no Complexo de Salgadinho, chamada Arena Recife-Olinda. A proposta, apesar de sua congruência e unanimidade técnica e de premissas governamentais, não se mostrou atrativa para os interesses privados de investimento no local. Por outro lado contribuiu para demonstrar a potencialidade da área.