

UNIVERSIDADE DO ESTADO DA BAHIA – UNEB
DEPARTAMENTO DE CIÊNCIAS EXATAS E DA TERRA – CAMPUS I
COLEGIADO DO CURSO DE URBANISMO

ANA CLÁUDIA MURICY TEIXEIRA

PROCESSO DE URBANIZAÇÃO EM PRAIA DO FORTE – BAHIA

SALVADOR

2003

UNIVERSIDADE DO ESTADO DA BAHIA – UNEB
DEPARTAMENTO DE CIÊNCIAS EXATAS E DA TERRA – CAMPUS I
COLEGIADO DO CURSO DE URBANISMO

PROCESSO DE URBANIZAÇÃO EM PRAIA DO FORTE – BAHIA

ALUNA: ANA CLÁUDIA MURICY TEIXEIRA

ORIENTADORA: PROF^a LIRANDINA GOMES SOBRINHO

Monografia apresentada à Universidade do Estado da Bahia como requisito parcial obrigatório para obtenção do grau de Bacharel em Urbanismo.

Aprovado em 29.08.03

Banca Examinadora

.....Prof^a. Lirandina Gomes Sobrinho

.....Prof^a. Telma

.....Prof. Luis Antônio de Souza

SALVADOR

2003

*Dedico este trabalho a meu filho
Rodrigo, orgulho e alegria a cada
instante.*

AGRADECIMENTOS

À Deus, pelo dom da vida.

Aos meus pais, pela dedicação e apoio.

À Neto, meu companheiro solidário, grande incentivador e colaborador nessa jornada.

Aos familiares que torceram por essa vitória.

Aos amigos verdadeiros que souberam estar presentes.

Aos mestres pelos conhecimentos adquiridos.

À Paulo Canuto, Miguel Wanderley, José Carlos, Sara, Firmo Azevedo e Karen Duarte pelas informações e materiais fornecidos.

À professora Lirandina Gomes Sobrinho, pela orientação e apoio nesse trabalho.

À comunidade da Praia do Forte, pela hospitalidade e colaboração.

Aos meus colegas de curso pelo apoio e companheirismo durante todos esses anos.

Agradeço a todos aqueles que contribuíram direta ou indiretamente para a construção desse trabalho.

SUMÁRIO

	PÁG.
<u>1.INTRODUÇÃO</u>	6
1.1 JUSTIFICATIVA	7
1.2 CARACTERIZAÇÃO DO PROBLEMA	8
1.3 REFERENCIAL TEÓRICO-CONCEITUAL	10
1.4 METODOLOGIA	17
<u>2. CARACTERIZAÇÃO DA ÁREA</u>	
2.1 LOCALIZAÇÃO GEOGRÁFICA	20
2.2 HISTÓRIA DA OCUPAÇÃO DAS TERRAS E TRANSFORMAÇÃO DO ESPAÇO	23
<u>3. ASPECTOS POLÍTICO, ADMINISTRATIVO E FUNDIÁRIO</u>	
3.1 A FUNDAÇÃO GARCIA D'ÁVILA	29
3.2 SITUAÇÃO FUNDIÁRIA E USO DO SOLO	32
3.3 ZONEAMENTO-ECOLÓGICO-ECONÔMICO DA APA	36
<u>4. URBANIZAÇÃO NA PRAIA DO FORTE</u>	
4.1 MASTER PLAN E AS RESTRIÇÕES URBANÍSTICAS	44
4.2 PROJETO DE URBANIZAÇÃO E RECUPERAÇÃO AMBIENTAL	52
<u>CONSIDERAÇÕES FINAIS</u>	65
<u>REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS</u>	68
<u>ANEXOS</u>	73

LISTA DE ILUSTRAÇÕES

	PÁG.
Figura 1 – Foto aérea da vila de Praia do Forte – 1998	20
Figura 2 – Mapa de Localização da Praia do Forte	21
Figura 3 – Uso e Ocupação do Solo na Praia do Forte – 1998	23
Figura 4 – Zoneamento Ecológico-Econômico da Praia do Forte	40
Figura 5 – Zoneamento Ecológico-Econômico da Praia do Forte	41
Figura 6 – Plano Diretor da Fazenda Praia do Forte – 1998	46
Figura 7 – Foto da Avenida ACM sem pavimentação – 1998	53
Figura 8 – Foto da Avenida ACM sem pavimentação – 1998	53
Figura 9 – Localização das ruas na vila de Praia do Forte – 2003	56
Figura 10 – Foto da Avenida ACM pavimentada – 2003	57
Figura 11 – Foto da Praça São Francisco – 2003	60
Quadro 1 – Opinião dos diferentes atores sociais sobre o Projeto de Urbanização	62

1. INTRODUÇÃO

O presente estudo tem como objetivo analisar o processo de urbanização na Praia do Forte – Ba., situada no município de Mata de São João, com ênfase nos fatos ocorridos a partir da década de setenta até os dias atuais. Esse processo nos leva a identificar os principais fatores e agentes que influenciaram, e influenciam, nas transformações da estrutura sócio-espacial da localidade.

Para tanto, buscou-se no primeiro capítulo apresentar algumas questões básicas referentes ao tema, necessárias para a elaboração e desenvolvimento deste trabalho, como referencial teórico-conceitual, justificativa, caracterização do problema e metodologia.

No segundo capítulo, são abordados aspectos relevantes à caracterização da área em estudo. Nele encontram-se informações sobre a localização da área, a formação territorial e o recente processo de apropriação das terras na localidade de Praia do Forte. Ainda neste capítulo, são relatadas as transformações sócio-espaciais, principalmente após a década de setenta, época da implantação do empreendimento turístico-hoteleiro e imobiliário.

A atual situação política, administrativa e fundiária de Praia do Forte, as ações e o papel desempenhado pela Fundação Garcia D'Ávila, considerado o principal agente transformador deste espaço, são relatados no terceiro capítulo, assim como a análise do Zoneamento-Ecológico-Econômico.

E, por fim, no quarto e último capítulo trata do plano urbanístico elaborado para a Praia do Forte, das restrições urbanísticas contidas no contrato de compra e venda dos lotes, do projeto de requalificação urbana para a área da vila, suas propostas, as principais mudanças espaciais e a opinião dos diferentes atores sociais sobre este projeto.

1.1 JUSTIFICATIVA

Baseado na campanha ecológica de “usufruir sem destruir”, a Praia do Forte atrai milhares de brasileiros e estrangeiros durante todo o ano. É um local de belezas naturais, conhecido como a “Polinésia Brasileira”, composto por 14 km de praia, margeadas por muitos pés de coqueiros, 500 hectares de Mata Atlântica, rios, lagoas, dunas, mangue, além de uma vila de pescadores com 1.900 habitantes. Hoje é um dos principais centros de atrações turísticas da Bahia, com um dos maiores potenciais para a atividade turística.

Praia do Forte se caracteriza por ser o primeiro empreendimento turístico-hoteleiro e imobiliário planejado do Estado da Bahia. A vila de Praia do Forte, é um local onde a urbanização se deu de forma diferenciada das demais vilas do litoral norte baiano, por sua ocupação lenta e crescente valorização da terra, impedindo de certa forma, ocupações desordenadas.

Hoje a Praia do Forte está inserida numa Área de Proteção Ambiental, que visa a proteção dos recursos naturais, através da adequação e orientação das atividades humanas

na área, promovendo a melhoria da qualidade de vida da população. Essas áreas que hoje têm acesso controlado, foram áreas que serviam de subsistência aos nativos. A preservação é fundamental para o equilíbrio do meio ambiente, porém o discurso preservacionista que impera em Praia do Forte, serve para que os agentes econômicos controlem a população e o território de forma justificada, e atendam unicamente aos seus interesses econômicos.

1.2 CARACTERIZAÇÃO DO PROBLEMA

Praia do Forte é uma vila no litoral norte da Bahia, situada a 55 km do Aeroporto Internacional Luís Eduardo Magalhães, da capital Salvador, e pertence ao território de Açuda Torre, no Município de Mata de São João.

A vila faz parte da Fazenda Praia do Forte, de propriedade de um empresário paulista de origem alemã, que vem desde a década de setenta, promovendo modificações no sentido de transformar a antiga fazenda agropecuária no primeiro grande empreendimento turístico-hoteleiro e imobiliário na Praia do Forte. Essa é uma das características que distingue a vila de Praia do Forte das demais vilas e cidades do litoral norte de Salvador.

A abertura da BA-099, rodovia conhecida como “Estrada do Coco”, ainda na década de setenta, começa a esboçar um litoral com características de local para o lazer, em detrimento das antigas características da região agrícola e pesqueira. Já na década de

oitenta, o Litoral Norte atendia ao turismo nacional e internacional, o que desencadeou profundas transformações na estrutura sócio-espacial da localidade.

Desenvolve-se um processo de urbanização composto pela construção de estabelecimentos comerciais, como supermercado, lojas, bares, restaurantes, pousadas, hotéis, e que teria como princípio a preservação das características da arquitetura local. A cultura da segunda residência, como uma das características da chamada urbanização turística, emerge em todo o litoral nordestino, dando início a um processo intenso de redefinições sócio-espaciais. A faixa litorânea do Município de Mata de São João não escapa a esse padrão.

No começo da década de noventa, foi instituído o PRODETUR (Programa para o Desenvolvimento do Turismo no Nordeste), por meio da Portaria nº1, de 29/11/91, tendo como principal fundamento o estabelecimento de diretrizes para o desenvolvimento do turismo em escala regional. O Programa contemplou a abertura da “Linha Verde”, rodovia asfaltada com 142 km de extensão, interligando a Praia do Forte ao Estado de Sergipe.

A acessibilidade proporcionada pela Linha Verde gerou uma aceleração no processo de urbanização do litoral, aumentando as áreas loteadas, intensificando o parcelamento do solo, e o crescimento da especulação imobiliária. O setor imobiliário juntamente com a atividade turística formam os principais modeladores do espaço urbano.

Porém as restrições quanto ao uso e ocupação do solo colocadas pela legislação ambiental, que passa a ter maior visibilidade com a existência da APA Litoral Norte, contribuíram para refrear um movimento imobiliário mais intenso na região. Porém, isto não significa, que essas áreas estejam sendo efetivamente protegidas.

A adoção de políticas territoriais e ambientais pelo poder local, que se refletem no controle de acesso e privatização de áreas como mangues, reservas, rios, praias, lagoas, que antes eram destinadas ao lazer e a sobrevivência da população tradicional, contribui para gerar conflitos entre os principais atores sociais.

1.3 REFERENCIAL TEÓRICO

O termo processo é definido por Corrêa (1986, p.77), como uma ação que se realiza continuamente, visando um resultado qualquer, implicando tempo e mudança. Os processos acontecem dentro de uma determinada estrutura social e econômica e resultam das contradições internas da mesma. Com isto, estamos dizendo que processo é uma estrutura em seu movimento de transformação.

Urbanização designa o processo pelo qual a população urbana cresce em proporção superior à população rural. De acordo com Silva (1982, p.21), não se trata de mero crescimento das cidades, mas de um fenômeno de concentração urbana; portanto, um fenômeno moderno da sociedade industrializada.

Segundo Davis (apud Serra, 1987, p.7), a urbanização é a proporção da população concentrada em estabelecimentos urbanos ou o crescimento dessa proporção. O processo de urbanização seria, portanto, a passagem de uma forma menos densa e mais espalhada de distribuição da população no espaço para uma forma mais concentrada de pessoas em centros urbanos, e adaptações destas no espaço físico.

Serra (1987, p.11) baseia-se na definição de Castells, que considera a urbanização uma concentração espacial da população a partir de certos limites de dimensão e de densidade e, ainda, do ponto de vista cultural, a difusão do sistema de valores, atitudes e comportamentos associados à cultura urbana. Mas a urbanização pode também se referir a um processo pelo qual uma proporção significativa da população de uma sociedade se concentra no espaço, formando aglomerações, funcional e socialmente interdependentes. De acordo com o autor dada as diversas formas ideológicas que o termo carrega, Castells prefere evitar o termo urbanização e falar de “produção social de formas espaciais”.

Nessa perspectiva, Serra (1987, p.11) apoiado no trabalho de Johnston, entende que não existe uma definição universal de urbanização ou de locais urbanos. Para esse autor, uma área urbana seria a nucleação de assentamento, no qual a grande maioria da população não é empregada na agricultura.

Apesar da grande diversidade de conceitos, é possível identificar a constância de certas noções, como de espaço, aglomeração, densidade, emprego não agrícola, que

estabelecem um contorno para o conceito de urbano e cidade. Verifica-se, ainda, que as definições dependem do enfoque de cada autor, sendo fundadas em aspectos sociais, econômicos, históricos. No presente contexto, sendo a preocupação central as determinações físicas na forma urbana, o urbano será entendido como aglomerações de adaptações no espaço.

A urbanização gera enormes problemas: deteriora o ambiente urbano, provoca desorganização social, com carência de habitação, desemprego, problemas de higiene, de saneamento básico, modifica a utilização do solo e transforma a paisagem urbana.

Assim, a solução desses problemas obtém-se pela intervenção do poder público, que procura transformar o meio urbano e criar novas formas urbanas, através do planejamento urbano. Segundo Villaça (1998, p.82) o planejamento urbano é uma forma específica de ação (ou de discurso) do Estado sobre o espaço urbano, caracterizado por uma visão geral do conjunto. É um conjunto das ações de ordenamento espacial das atividades urbanas, que não podendo ser realizadas ou sequer orientadas pelo mercado, tinham de ser assumidas pelo Estado, tanto na sua concepção quanto na sua implementação.

A constituição de 1988 estabeleceu a possibilidade de o município legislar sobre assuntos de interesse local e complementar a legislação federal e estadual, no que couber, dentre outras atribuições (art. 30). Para tanto sua atuação deve promover o planejamento, ordenação e ocupação do solo e proteção do patrimônio histórico e cultural.

Para Rocha (1999, p.48), uma diversidade de instrumentos importantes de atuação do município podem ser utilizados na proteção do espaço urbano, tais como o zoneamento, o parcelamento, o loteamento, o uso e ocupação do solo, a proteção do patrimônio histórico e cultural, o plano diretor, dentre outros. Nesta mesma direção, Orlandi Neto (2000, p.355), considera que um município que não tem legislação, evidentemente, não tem planejamento, e sem planejamento, a ocupação do solo será fatalmente desordenada.

No que se refere as terras particulares, o parcelamento do solo acaba sendo instrumento particular de urbanização, de acordo com Orlandi Neto (1999, p.354). E se o instrumento é utilizado pelo particular, evidentemente é o interesse econômico que o move. Então, o parcelamento do solo, como instrumento de urbanização, é atividade empresarial e exige a conciliação entre o interesse particular e o interesse público. Idealmente há um equilíbrio entre esses dois interesses, mas ocorrem freqüentemente desequilíbrios nessa conciliação entre os dois interesses, e surgem as irregularidades do parcelamento do solo.

Outro instrumento de planejamento urbano é o plano diretor, que de acordo com a Constituição de 1988, assume a função de instrumento básico da política urbana do município, e tem por finalidade ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem-estar da comunidade local (art.182). Significa realizar as funções de habitação, condições adequadas de trabalho, recreação e de circulação humana. É um plano que estabelece objetivos gerais a serem atingidos, os prazos que esses devem ser alcançados, as atividades a serem executadas e quem deve executá-las.(Silva, 1982, p.123).

O Estado moderno, como responsável pelo provimento de boa parte dos serviços, desempenha papel fundamental na produção da estrutura urbana e no controle de uso do solo. Como relata Sampaio (1999, p.395), o Estado interfere diretamente na produção do espaço de cada área específica da cidade, regulando inclusive a intensidade de ocupação do próprio solo pela transformação da terra em uma área edificada, via legislação urbanística, incentivos, financiamentos, bem como implantação de obras físicas.

Para Villaça (1998, p.78), as ações do Estado acarretam transformações no preço do solo, vias de regra aproveitadas pelos especuladores imobiliários. Ora se apropriando da *mais valia* resultante da implantação das infra-estruturas físicas, sem pagar nada por isto, e cujo custo é repassado ao conjunto dos contribuintes, ora se valendo de mudanças na legislação urbanística.

De acordo com Carlos (1994, p.87), a evolução dos preços do solo inter-relaciona-se com as condições de reprodução do espaço urbano, no que se refere ao modo pelo qual se desenvolve a produção das condições gerais de reprodução do sistema e dos custos gerados pela aglomeração, pelo grau de crescimento demográfico, pela utilização do solo, pelas políticas de zoneamento ou de reserva territorial e pela modificação do poder aquisitivo dos habitantes. É o processo de reprodução do capital que vai indicar os modos de ocupação do espaço pela sociedade, baseado nos mecanismos de apropriação privada.

Segundo Sampaio (1999, p.404), o processo de especulação imobiliária se alimenta dos loteamentos ou empreendimentos periféricos para classes de maior renda, não

dependentes do transporte coletivo, constituindo a segunda moradia ou condomínios fechados auto-suficientes. E também de glebas retiradas como reserva de valor, constituídas por grandes empreendedores ligados ao capital financeiro, às grandes empreiteiras ou grupos econômicos de natureza variada, caracterizando as chamadas *áreas-de-engorda*, sem prazo definido para ocupação, mas sempre no aguardo de flexibilização das leis restritivas ou na expansão das infra-estruturas do seu entorno e proximidades, valorizando o solo.

Carlos (1994, p.89) afirma que a especulação imobiliária é uma forma pela qual os proprietários da terra recebem uma renda transferida dos outros setores produtivos da economia, especialmente através de investimentos públicos na infra-estrutura e serviços urbanos, que são os meios coletivos de produção e consumo do espaço urbano.

A estrutura física do espaço urbano, faz parte do processo de valorização do capital tanto na produção como na circulação da mercadoria imobiliária. O Estado, muitas vezes, se mostra complacente com os interesses dos especuladores imobiliários.

Seguindo a linha de raciocínio de Sampaio (1999, p.404), o setor imobiliário resulta num dos componentes marcantes na configuração urbana – em sua dimensão física e de uso- intermediando a apropriação dos espaços pelos particulares, segregando ou aproximando as atividades e, conseqüentemente, as pessoas.

Outra atividade que interfere diretamente na estrutura espacial e social das localidades é a atividade turística. De acordo com Cruz (2000, p.265), o turismo exige a existência de infra-estrutura, como vias de acesso, aeroportos, meios de hospedagem, etc. As políticas de turismo implantadas no Nordeste brasileiro, no final da década de setenta, objetivaram consolidar o território litorâneo nordestino dentro de um mercado turístico global e, segundo esta lógica, obedecem a um modelo global de *urbanização turística*, que implica uso incentivo do solo e reprodução de padrões urbanísticos estranhos ao local.

Os estudos de Luchiari (1997, p.108) contribuíram para entender a *urbanização turística*. Algumas cidades redefinem a sua vida econômica em função do desenvolvimento turístico, reorganizando-se para produzir paisagens atrativas para o consumo e o lazer. Assim, estabelece-se uma relação entre antigas paisagens e velhos usos e novas formas e funções, produzindo um espaço social híbrido, onde o velho e novo fundem-se dando lugar a uma nova organização sócio-espacial.

Lopes Júnior (1997, p.112) afirma que as cidades turísticas apontam para uma nova forma de desenvolvimento urbano, centrado no consumo e que impõe novas configurações econômicas, culturais e espaciais. Ao contrário das cidades características das sociedades industriais, voltadas para a produção de massa e para a comercialização de produtos de necessidades básicas - expressões maiores do modelo fordista apresentadas -, as cidades turísticas indicam, segundo o autor, um modelo baseado no consumo da diversão e do prazer, expressando, de certa forma, o modelo pós-fordista.

Embora não seja fácil determinar com rigor o que seja consumo turístico, se tomarmos a proposição de que bens e serviços são definidos como turísticos se consumidos por aqueles que estão por mais de 24 horas fora de suas residências, podemos afirmar que Praia do Forte é um centro turístico por excelência.

Silva (1998, p.232) busca referências em Mullins (1991) para propor uma estrutura conceitual, que possa orientar análises empíricas sobre a questão da *urbanização turística*. Com base na definição de que os centros turísticos representam uma nova e extraordinária forma de urbanização, pois são cidades construídas para o consumo, Mullins (1991 apud Silva, 1998, p.234) propõe sete componentes inter-relacionados, já que eles identificam as mais importantes forças sociais envolvidas neste tipo de urbanização.

Assim, pode-se dizer que a *urbanização turística* é:

- espacialmente diferente porque é socialmente diferente;
- simbolicamente distintiva, com símbolos urbanos agindo como atrativos para turistas;
- distinguida pelo rápido crescimento da população e da força de trabalho;
- diferenciada por um sistema flexível de produção porque é parte do pós-fordismo;
- caracterizada por uma forma especial de intervenção do Estado a qual é empreendedora;
- distinguida por um consumo do prazer, costumeiro e de massa;
- diferenciada por uma população residente que é socialmente diferente, pois está urbanizada socialmente diferente.

1.4 METODOLOGIA

Com o objetivo de analisar o processo de urbanização na Praia do Forte, buscou-se num primeiro momento identificar os atores responsáveis pela transformação sócio-espacial, bem como evidenciar as ações do ponto de vista da fiscalização e controle da atividade urbana, no período de 1970 até os dias atuais.

Assim sendo, fez-se necessário um tipo de pesquisa exploratória, objetivando o aprimoramento de idéias. O planejamento dessa pesquisa foi flexível, possibilitando a consideração dos mais variados aspectos relativos ao fato estudado. Essa pesquisa envolveu um levantamento bibliográfico e entrevistas aos residentes do local, os quais tiveram experiências práticas com o problema abordado, pois presenciaram as mudanças da localidade.

A técnica de pesquisa utilizada foi um estudo de caso. Dentro dessa perspectiva, o método aqui adotado foi essencialmente observacional, sem descuidar, contudo, dos aspectos históricos. A pesquisa foi feita através de bibliografias de diferentes autores, principalmente aos que se referem ao objeto de estudo, além de outros, os quais favoreceram para o embasamento teórico na formação da revisão bibliográfica.

Para a compreensão da história da ocupação das terras da Praia do Forte recorremos ao apoio de artigos, jornais, trabalhos monográficos sobre a região e entrevistas com a população residente da localidade.

Para compreender a atual situação política-administrativa analisamos as relações e o papel desempenhado pela Fundação Garcia D'Ávila e a Prefeitura de Mata de São João, assim como alguns acordos e convênios firmados entre esses agentes.

Através da análise da lei de uso e ocupação do solo nº18/77, do mapa de uso e ocupação do solo, do memorial de aprovação do loteamento Praia do Forte e das restrições urbanísticas, foi possível entender as estratégias e relações com as políticas territoriais e as configurações espaciais resultantes desse processo.

A análise do relatório síntese do Plano de Manejo e do mapa de Zoneamento Ecológico-Econômico, elaborados pelo grupo de trabalho da APA Litoral Norte, serviram para entender e delimitar as zonas de preservação, conservação, agropecuária, de expansão urbana, de acesso controlado e verificar seus respectivos usos na Praia do Forte.

A análise do memorial descritivo do projeto de requalificação urbana, elaborado pela CONDER (Companhia de Desenvolvimento Urbano da Bahia), serviu para constatar se, de fato, as propostas foram cumpridas, e se ainda restam propostas por cumprir. Entrevistas com os moradores locais também serviram para comprovar se as mudanças foram bem aceitas e benéficas para a comunidade.

Cabe ressaltar, as dificuldades para conseguir o material sobre o *Master Plan*, considerado o primeiro plano urbanístico da Praia do Forte. A Prefeitura de Mata de São João que deveria possuir uma cópia do material descritivo desse plano, não a possui. José Carlos, representante da Fundação Garcia D'Ávila, responsável pela elaboração do referido plano, fez uma explanação oral do conteúdo do referido plano, e alegou ser um documento de uso restrito.

2. CARACTERIZAÇÃO DA ÁREA

2.1 LOCALIZAÇÃO GEOGRÁFICA

A Praia do Forte localiza-se no litoral norte da Bahia, no município de Mata de São João, como se pode observar na figura 2. Segundo dados do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE), limita-se ao norte com o rio Imbassaí, a oeste com o município de Camaçari, a leste com o Oceano Atlântico e ao sul com o rio Pojuca, compreendendo uma extensão de aproximadamente 7.300 hectares.

A área considerada neste trabalho não coincide necessariamente com os limites geográficos, e sim com o espaço onde existe a dinâmica de relações econômicas, políticas e sociais, mais precisamente onde se localiza a Vila de Praia do Forte. A vila possui uma faixa de 14 km de praia ao longo da Costa Norte do Estado da Bahia (Figura 1).

Figura 1 – Foto aérea da vila de Praia do Forte - 1998



Figura 2 – Mapa de localização da Praia do Forte

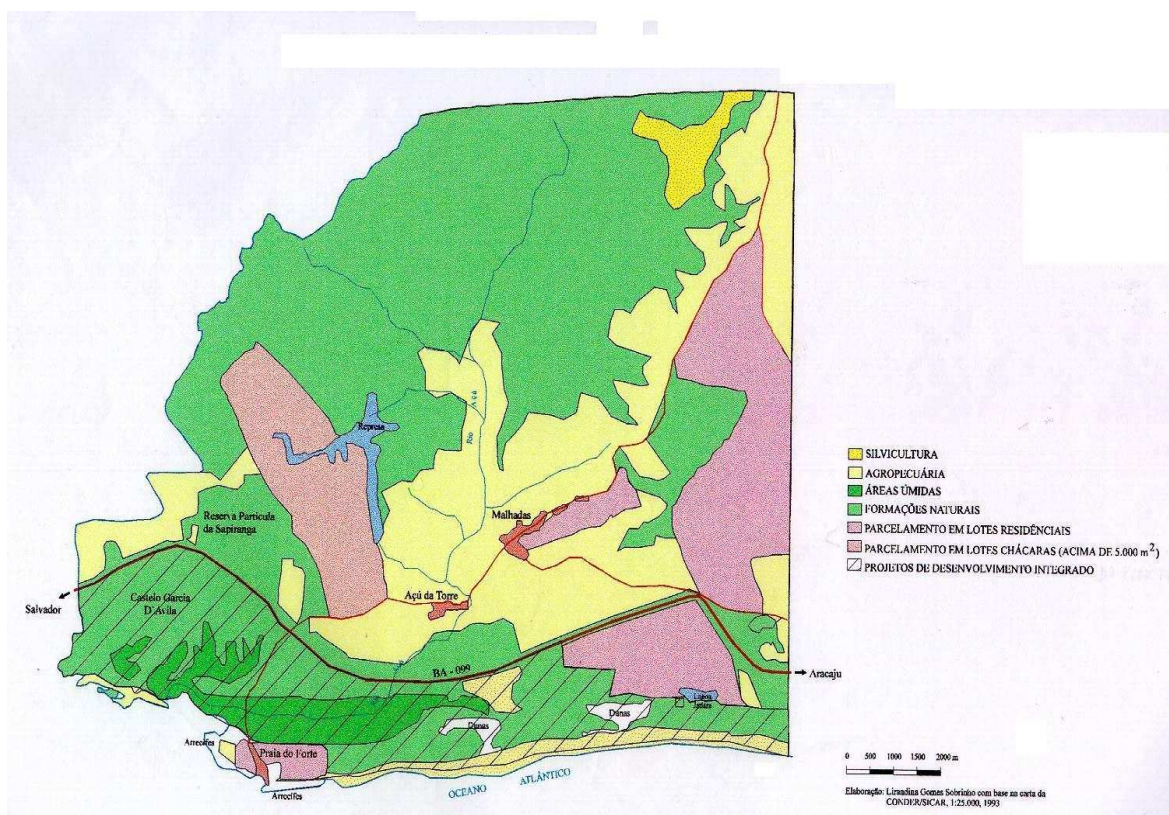
De acordo com o mapa de uso e ocupação do solo, elaborado pela CONDER em 1993, o qual foi adaptado por Gomes Sobrinho (figura 3), Praia do Forte tem a maior parte de suas terras ocupadas com formações naturais; domínio do cerrado, remanescentes de mata atlântica, mangues, restingas e áreas úmidas e, secundariamente, com agropecuária e silvicultura, sendo considerada, portanto, como uma das áreas mais preservadas do Litoral Norte da Bahia. Na faixa litorânea é onde ocorre maior adensamento urbano: a vila de Praia do Forte, os loteamentos e o complexo turístico hoteleiro.

A Vila era uma antiga aldeia de pescadores, que deu origem ao que é hoje a Vila de Praia do Forte, um lugarejo que perdeu suas características rústicas, com detalhes requintados, transformando-se em um lugar de grande potencial turístico e imobiliário, com muitas pousadas, bares, restaurantes, lojas de artesanato, condomínios residenciais, casas de veraneio e o comércio em geral.

A distância do local em relação a Salvador é de 80 km e 55 km do Aeroporto Internacional Deputado Luis Eduardo Magalhães, cujo acesso se dá através da rodovia estadual BA-099, conhecida como Estrada do Coco. A partir do entroncamento percorre-se mais 2,8 km pela via de acesso até chegar à vila.

A Praia do Forte encontra-se em uma Área de Proteção Ambiental (APA) do Litoral Norte da Bahia, criada através do decreto estadual nº 1.046/92, correspondendo a uma área de 138.000 hectares, cujas cláusulas encontram-se no anexo 1.

Figura 3 – Uso e Ocupação do Solo em Praia do Forte, Bahia - 1998



2.2 HISTÓRIA DA OCUPAÇÃO DAS TERRAS E TRANSFORMAÇÃO DO ESPAÇO

O processo de ocupação e apropriação da Praia do Forte teve início no período da colonização brasileira. Essa localidade foi, até o século XIX, um dos maiores centros de defesa dos portugueses contra as invasões holandesas e os piratas franceses.

A importância dessa localidade foi devido à primeira torre construída na Bahia, que ficava na enseada de Tatuapara. Esta, que sinalizava para as torres de Itapuã e Itapagipe, era chamada de Casa da Torre, uma fortaleza construída entre 1563 a 1609, fundada e mantida

pelos Garcia D'Ávila durante sete gerações. Segundo Gomes Sobrinho (1998, p.26) “(...) essa torre estaria em ruínas desde 1703. As ruínas que se vêem hoje na Praia do Forte não são da original, e sim de outra terminada em 1716 por Garcia D'Ávila Pereira, representante da 5ª geração da família.”

Em 1560, Tomé de Souza doou ao seu criado, Garcia D'Ávila, uma propriedade que havia recebido do Rei de Portugal, compreendida entre os campos do Rio Pojuca até próximo a foz do Rio Real, onde se implantou uma criação bovina extensiva, que se tornou a principal atividade econômica da região, completando a economia do açúcar.

Depois do declínio da família, o descendente da sétima geração de Garcia D'Ávila vendeu as sobras de suas terras para Sigismundo Schindler, que as vendeu, no final da década de vinte, para uma companhia inglesa de borracha. Esta faliu e foi comprada pela Norberto Odebrecht em 1949.

Com a falência da companhia inglesa na década de quarenta, o Bank of London, passa a ser responsável pelo remanescente da empresa repassando, em 1949, as referidas terras a Norberto Odebrecht por um preço simbólico. Da área original de 80.000 hectares, a Odebrecht titulou, apenas, 2.500 hectares, em 1957. Desta data até então a construtora conservou uma área de 1.700 hectares, entre o riacho Santo Antônio, no município de Mata de São João e o rio Sauípe, no município de Entre Rios, onde está sendo implantado, atualmente, o mega-projeto Centro Turístico Forte-Sauípe. (Gomes Sobrinho, 1998, p.28)

Segundo Aquino (2001, p.45), a partir dos núcleos urbanos localizados nos entroncamentos ferro-rodoviários e das vilas de pescadores na área litorânea, começou a surgir, de forma lenta, o povoamento da Praia do Forte. Os latifúndios, ora voltados para a criação de gado, ora com silvicultura e extrativismo, constituíram-se em entraves para a

ocupação da região, que ainda hoje apresenta uma estrutura fundiária caracterizada pelo predomínio de grandes áreas de pastagens e silvicultura.

Devido à grande concentração fundiária, ao baixo preço das terras e das boas condições climáticas, além dos incentivos fiscais às empresas que se instalaram, o Litoral Norte foi incorporado a um novo movimento da economia nos anos setenta, que foi o reflorestamento de grandes áreas para a produção de celulose e carvão vegetal. O Estado tornou viável este processo ao incluir a região como parte do Distrito Florestal Litoral Norte da Bahia. Apesar das fábricas de celulose não terem sido implantadas, devido à mudança no mercado mundial, o reflorestamento teve grande impacto em relação à ocupação das terras. Foram utilizadas grandes áreas para a plantação de florestas, eucaliptos e pinus, na maioria dos municípios da região, por empresas locais e de outros estados.

O conflito de diferentes interesses de vários agentes sociais, contribuíram para que as empresas de celulose não se implantassem na região. Alguns grupos econômicos de médio e grande porte planejavam implantar projetos ligados ao turismo, constituindo grande força opositora à implantação de fábricas de celulose. Houve, também, uma expressiva pressão liderada por grupos ambientalistas e por pequenos e médios proprietários de terras, preocupados com a desvalorização que, fatalmente, ocorreria com a implantação do projeto.

Em 1971, um empresário paulista de origem alemã comprou a fazenda Praia do Forte, de acordo com a escritura pública transcrita sob o número 15.222, do livro 3M fls.202.

Estes dados permitem esclarecer como ocorreu o processo de apropriação desta área, visto que, existem inúmeras versões que causam controvérsias. Uma das versões mais comuns é de que o atual proprietário teria adquirido a propriedade de forma ilegal com apoio de políticos da região e do Estado. O mesmo fato verificou-se em relação à área total da propriedade, que segundo a Fundação Garcia D'Ávila, responsável pela administração das propriedades, é de 6.500 hectares, englobando pastos, caatingas, cerrados, florestas e 14 km de praias. De acordo com o certificado de cadastro do INCRA, em 04/07/1978, a área total declarada pelos proprietários é de 3.570 hectares. Mas há quem afirme que em função da incorporação de áreas vizinhas essa área seja, atualmente, 10.000 hectares. (Gomes Sobrinho, 1998, p.30)

No ato da compra, conforme escritura já mencionada, ficou estipulado que, além das glebas, faziam parte da venda todos os seus pertences e benfeitorias, incluindo casas, depósitos e construções as mais diversas, bem como plantações e culturas, notadamente o coqueiral.

“O paulistano Klaus Peters pagou US\$ 500 mil aos últimos donos da terra... , seu objetivo era transformar tudo num destino turístico, usando o lema usufruir, sem destruir.” (Gazeta Mercantil, Viagens e Negócios, 03/12/98, p.3)

De 1971 a 1975, o novo proprietário tentou recuperar a fazenda, transformando-a em uma empresa agropecuária, e mandou plantar 45.000 pés de coqueiros. Paralelamente a isso, se iniciou a implantação do projeto turístico-hoteleiro e imobiliário em Praia do Forte.

Durante as décadas de 70 e 80, o governo do estado da Bahia, através da Secretaria de Indústria e Comércio (CETUR) e da Bahiatursa, desenvolveu um conjunto de estudos, programas e projetos, que definiram diretrizes, sugestões políticas e medidas concretas para o desenvolvimento ao longo do litoral baiano, como por exemplo, O Plano Turístico do

Recôncavo (PTR), em 1971, e o Programa de Remanejamento da Orla Marítima da Bahia, em 1985.

Para viabilizar os programas, o governo estadual interveio em obras de infra-estrutura, como a implantação do sistema *ferry-boat*, que faz a ligação de Salvador com a Ilha de Itaparica, a ampliação e modernização do Aeroporto Dois de Julho, na capital, a construção da BA-099, Estrada do Coco (Salvador – Itacimirim) e rodovias no Recôncavo.

Com isso, “a Praia do Forte passou a constar em todos os programas e planos de desenvolvimento recreativo e turístico do Estado, como uma das regiões de maior importância para manter o visitante na Bahia por períodos mais prolongados.” (Lorenzo, 1996, p.36).

Em 1982, foi instalada em Praia do Forte, a sede nacional do Projeto Tartaruga Marinha (TAMAR), visando proteger o ciclo reprodutivo do animal, até então muito consumido pelos nativos e sob grave ameaça de extinção. Segundo Lorenzo (1996, p.64), muitos informantes julgam que, a partir da instalação do Projeto TAMAR houve um aumento do afluxo de pessoas, principalmente estrangeiras, para o lugar.

A Estrada do Coco atinge a Praia do Forte em meados da década de oitenta. Assim, intensifica-se o fluxo turístico, principalmente internacional, o processo de urbanização e a ampliação dos empreendimentos turísticos, hoteleiros e imobiliários. Os empresários contaram, então, com o apoio do Estado, expresso tanto na isenção de impostos como na ausência de instituições competentes que exigissem a análise do impacto ambiental para

implantação dos empreendimentos e diagnóstico sócio-econômico da área. Vale lembrar que, hoje, para implantação de empreendimentos deste porte são exigidos, pelos órgãos financiadores, os referidos estudos.

Nesse período, ocorrem melhorias na infra-estrutura de transportes, aumento das linhas de ônibus, pavimentação de estradas, implantação de loteamentos, construção de hotéis, bares, restaurantes, estabelecimentos comerciais e de serviços, implicando na redefinição da estrutura sócio-espacial e econômica, em mudanças na ocupação e uso do solo, e na considerável redução da área agrícola .

Com a ampliação da BA-099 até Sergipe, trecho conhecido como “Linha Verde”, essa região passa a ser considerada área prioritária para investimentos do setor público e privado através do Programa de Desenvolvimento Turístico da Bahia -PRODETUR. Esse programa propõe a criação de centros turísticos integrados, como instrumento de promoção do desenvolvimento econômico, em localidades litorâneas de grande potencial natural, cujas qualidades cênicas apresentam excepcional capacidade de atração para o turismo internacional.

A seleção das localidades baseou-se na situação sócio-econômica atual, associada à proximidade do aeroporto e as facilidades de acesso, condição essencial, não só para atração do mercado internacional, como também do mercado interno.

Contudo, acredita-se que a definição das prioridades está muito mais relacionadas aos interesses e à pressão de grandes grupos econômicos que detêm, nesta região, reservas de terras aguardando valorização e oportunidades para investimentos.

3. ASPECTOS POLÍTICO, ADMINISTRATIVO E FUNDIÁRIO

3.1 A FUNDAÇÃO GARCIA D'ÁVILA

A Fundação Garcia D'Ávila foi criada em 1981, com o intuito de conservar as ruínas do século XVI, o Castelo Garcia D'Ávila, e declarar os remanescentes de Mata Atlântica, como a Reserva de Sapiranga, Camurugipe, Passagem Grande, além de restingas e coqueirais (refúgios da vida silvestre). É uma Instituição sem fins lucrativos, e tem entre seus principais objetivos oferecer à comunidade de Praia do Forte, subsídios para o seu próprio desenvolvimento; monitorar museus e centros de pesquisa e manter convênios e parcerias com entidades nacionais e internacionais. A sede da Fundação está localizada na Avenida ACM, antes da entrada da Vila.

A Fundação se divide em quatro setores de hierarquia: a Assembléia Geral, o Conselho Curador, o Conselho Diretor e o Conselho Executivo. A Assembléia Geral tem a função de deliberar sobre tudo o que diz respeito à Fundação, assim como de aprovar as contas, o balanço patrimonial, as demonstrações financeiras do resultado do exercício anterior e o orçamento do ano seguinte.

O Conselho Curador tem a função de conhecer os estatutos sociais da Fundação; examina os livros contábeis e papéis de escrituração; examina o estado do caixa e valores

em depósito, podendo solicitar dos administradores todas as informações que julgar necessárias e levar ao conhecimento da Assembléia Geral os erros, fraudes ou omissões que constatar.

O Conselho Diretor tem a função de elaborar o orçamento anual da Fundação e as suas propostas orçamentárias, além de aprovar planos de trabalho, decidir sobre a aceitação de doações e sobre a aquisição de bens, e examinar os balancetes mensais dos estabelecimentos mantidos pela Fundação.

E, por último, o Conselho Executivo, que tem a função de gerir, coordenar, integrar e executar os serviços da Fundação, além de apresentar ao Conselho Diretor o Plano de Ação Anual, contendo orçamento, programa de investimento e plano de metas; controla também as operações e os serviços; e verifica mensalmente o estado econômico e financeiro da Fundação.

O Castelo Garcia D'Ávila, importante monumento da história de Praia do Forte e única construção quinhentista do gênero no país, encontra-se sob administração da Fundação Garcia D'Ávila. Tombado como Patrimônio Histórico desde 1938, teve em 1998 o seu projeto de restauração aprovado pelo IPHAN (Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional).

A Fundação está pondo em prática a restauração da Capela e a consolidação das ruínas do Castelo, que deverão ser concluídas até o final deste ano. As obras, orçadas em R\$ 4,5 milhões, estão sendo realizadas com o patrocínio do Banco Nacional de Desenvolvimento Econômico e Social (BNDES), da Petrobras e da Eletrobrás, e com apoio

das Fundações Roberto Marinho e Luiz Eduardo Magalhães. Para visitação do local é cobrada uma taxa de R\$5,00 (cinco reais).

A intervenção na Casa da Torre está sendo feita em duas etapas. Na primeira estão sendo executadas as obras de restauração da capela e construção de uma estrutura de visitação, em aço, além de um Centro de Visitação, que ficará localizado a cerca de 500 metros do conjunto, numa cota inferior, e que abrigará salas de exposições e instalações de apoio aos visitantes.

A Fundação desenvolve diversas atividades com a população local, com o objetivo de capacitar trabalhadores para entrar no mercado de trabalho. Em 1997, a Fundação fortaleceu parcerias para a área de educação, através de assinaturas de convênios com o SEBRAE e com a Universidade do Estado Bahia (UNEB), a partir daí, diversas outras parcerias se formaram, abrangendo variados campos de atuação da Fundação. Entre os principais parceiros estão: o PROES (Programa de Educação Supletiva), o Governo Federal, o Governo da Bahia, o Instituto da Baleia Jubarte e o IPHAN.

Juntamente com as parcerias e com o apoio de alguns patrocinadores, tais como o Praia do Forte Eco *Resort*, a Eletrobrás, a Petrobrás, Tintas Coral e BNDES, a Fundação elabora projetos de preservação ambiental e programas de educação. Entre eles estão o Projeto de Reabilitação de Animais Silvestres, Projeto Baleia Jubarte, Programa de Capacitação Profissional, Programa de Fortalecimento da Cidadania e Espírito Empreendedor, entre outros.

A Fundação Garcia D'Ávila detém atualmente grande parte da administração política de Praia do Forte , por isso manipula o sistema político local. O convênio firmado entre a Prefeitura Municipal de Mata de São João e a Fundação Garcia D'Ávila, em 28/04/1994, cujas cláusulas se encontram no anexo 2, serviu para concretizar o poder da Fundação, porque visava a preservação ecológica e fiscalização do uso e ocupação do solo na Praia do Forte.

Segundo Aquino (2001, p.55), em 1995 os moradores de Praia do Forte estavam insatisfeitos com a administração da Fundação Garcia D'Ávila, e, através da associação dos moradores solicitaram junto ao Ministério Público Federal o cancelamento do convênio, que foi considerado ilegal e extinto no mesmo ano. Mas, apesar desse fato, a Fundação ainda desempenha funções exclusivas do poder público, atuando paralelo à Prefeitura.

Nem a Prefeitura nem a Câmara de Vereadores, interferem no poder político e econômico do Sr. Klaus Peters, que é dono da Fazenda Praia do Forte e presidente da Fundação Garcia D'Ávila. A Fundação é o principal agente articulador de forças políticas locais, ator-empresendedor e provedor de bens e serviços públicos, tais como: segurança, saúde e educação, atuando na prática como uma superprefeitura.

3.2 SITUAÇÃO FUNDIÁRIA E O USO DO SOLO

Até o início da década de setenta, Praia do Forte era uma fazenda, entre outras da região, e abrigava uma pequena vila que vivia em torno das atividades da fazenda, como plantação e coleta de coco-da-baía e criação de gado. A maioria dos homens trabalhava na

pesca, principal atividade do local. Havia, também, um grande número de pessoas trabalhando na agricultura de subsistência. Além disso, um pequeno comércio de vendas, quitandas e botecos, compunham a fisionomia do lugar, além de atividades realizadas por padeiros, funileiros, marceneiros, entre outros.

Nesta época, o contato com os centros urbanos era esporádico, dado principalmente pelas necessidades de abastecimento alimentar e pela procura de atendimento médico. Pode-se dizer, portanto, que a população de Praia do Forte vivia praticamente isolada da vida das cidades, até o período referido, produzindo basicamente para o autoconsumo.

De acordo com Lorenzo (1996, p.17), uma pequena parte da população possuía lotes de terra, outros adquiriam pequenas glebas pelo sistema de arrendamento, freqüentemente adotado por proprietários de grandes fazendas. A estrutura fundiária em Praia do Forte, ao longo dos tempos manteve-se, praticamente, a mesma, ou seja, grandes extensões de terra concentrada nas mãos de um só proprietário.

A transformação da fazenda agropecuária em um grande empreendimento turístico-hoteleiro e imobiliário, na década de setenta, causou impactos na economia local e na organização espacial e fundiária da vila. “...foi o marco em relação ao qual a população nativa diz ‘antes’, e representou uma ruptura com os modos anteriores de vida pesqueira e camponesa dos nativos.” (Lorenzo, 1996, p.56)

Quanto as tradicionais populações locais que habitavam a área, em pequenos núcleos de pescadores artesanais e alguns agricultores, cada vez mais, vão elas sendo desviadas de suas antigas formas de trabalho, voltando-se para as novas modalidades de ocupação que vão surgindo com a multiplicação das casas e dos hotéis de veraneio. Estes antigos ocupantes vêm-se, assim, forçados a adaptar-se às novas circunstâncias, principalmente, porque os novos rendimentos imediatos e certos, seja no caso do pequeno comércio, seja na construção dessas habitações,

seja na condição de assalariados diretos destes novos habitantes, como caseiros, jardineiros e empregados domésticos, e não podendo esquecer os empregos gerados através da preservação ambiental da fazenda Praia do Forte. (Gomes Sobrinho, 1998, p.68)

Dessa forma, surgiram mudanças nas relações de produção e de trabalho, e grande parte da população tornou-se assalariada, empregada em hotéis, pousadas, restaurantes, bares, na Fundação Garcia D'Ávila, na LANDCO (empresa responsável pela comercialização dos lotes) e no Projeto TAMAR.

A estrutura sócio-espacial foi transformada, devido ao crescente controle de acesso e privatização de áreas, que se tornaram de domínio particular, como exemplo da área da Vila, que foi delimitada a partir de uma poligonal, para evitar a sua expansão; e das áreas ocupadas com matas, florestas, rios, mangues e praias com acesso controlado. Tais áreas eram utilizadas pela comunidade local como meio de subsistência.

Apesar das áreas privatizadas, segundo os próprios pescadores e moradores da Vila, continuam com acesso ao mar. Mas com a mudança na produção de trabalho e o aumento de ofertas de empregos em pousadas, hotéis, restaurantes, lojas, que se implantaram no local, os filhos dos tradicionais pescadores são atraídos por novas opções de emprego, de mudança de vida, melhores salários e melhoria do nível de instrução, e já não se interessam pela atividade pesqueira. Com isso ocorre uma diminuição do número de pescadores que atuavam na localidade.

Com a implantação dos empreendimentos imobiliários, surgem novos interesses e atores sociais. O capital imobiliário passa a se constituir em um dos principais agentes

organizadores do espaço regional e local. A valorização de terras se constitui na nova forma de reserva de valor para grandes e médios proprietários. A ocupação lenta valorizou muito a terra, e ao mesmo tempo impediu que ocupações de baixo padrão se instalassem na região. O crescimento ordenado acaba por evitar o aparecimento da miséria. Se assim fosse, a terra não mais atrairia aqueles que têm um poder aquisitivo maior.

Com a valorização das terras e a crescente especulação imobiliária, muitos moradores venderam as suas casas e suas terras na vila dos pescadores, e foram morar em outras localidades próximas à Praia do Forte, como Malhadas, Açú da Torre e Campinas de Malhadas. Há relatos de pessoas que foram para outros estados, como Rio de Janeiro e São Paulo. Segundo D. Raimunda, uma professora aposentada e nativa de Praia do Forte, “a maior parte dessas pessoas que venderam suas casas, se arreponderam, pois não souberam administrar o dinheiro que receberam e não conseguiram emprego fixo.” O alto valor dos aluguéis, a falta de espaço físico para a expansão da vila, que tem seu crescimento controlado pela Fundação Garcia D’Ávila, foram empecilhos para a volta desses antigos moradores.

Nesse sentido, Praia do Forte distinguiu-se das demais vilas do litoral norte da Bahia, como por exemplo Arembepe e Jauá, que sofreram um processo de ocupação acelerada e desordenada, não controlando a formação de moradias de baixo padrão e o superparcelamento do solo.

Praia do Forte dispõe de legislação específica sobre o parcelamento do solo (Lei nº18/77). Essa lei foi criada pela Fundação Garcia D’Ávila e aprovada pela Câmara Municipal de Mata de São João em 17/12/79, cujas cláusulas encontram-se no anexo 3.

O projeto do loteamento Praia do Forte, teve a maior parte de suas terras destinadas ao parcelamento em lotes residenciais, isto é, 48,46% (867.19 hectares), as áreas verdes e ruas 30% (536.82 hectares), áreas de lazer e turismo (destinadas a implantação do complexo turístico), 13,90% (248.64 hectares), áreas institucionais 2,42% (43.35 hectares), área comercial 1,32% (23.57 hectares), área do Parque Garcia D'Ávila 3,90% (69.80 hectares), correspondendo a 1.789,37 hectares a área do projeto.

A falta de fiscalização da Prefeitura Municipal quanto à obrigatoriedade dos loteadores assumirem os seus compromissos e obedecerem aos parâmetros mínimos ambientais e urbanísticos, explica a presença de loteamentos em áreas proibidas por lei, como próximas a reservas, dunas, manguezais e lagoas em Praia do Forte.

Para tentar controlar essa situação, hoje, qualquer projeto de construção em Praia do Forte, antes de ser aprovado pela Prefeitura local, é submetido à aprovação prévia da Fundação Garcia D'Ávila, responsável pelo plano urbanístico e fiscalização da lei de uso do solo.

3.3 ZONEAMENTO ECOLÓGICO ECONÔMICO

Para preservar e conservar o meio ambiente existem áreas especiais ou Unidades de Conservação (UC), criadas através de leis, portarias e decretos. A Área de Proteção Ambiental (APA), criada pela Lei Federal nº6.902 de 27 de abril de 1981, é uma Unidade de Conservação. São áreas em geral extensas, com certo grau de ocupação humana, dotada de atributos abióticos, bióticos, estéticos ou culturais especialmente importantes para a

qualidade de vida e bem-estar das populações humanas e têm como objetivos básicos proteger a diversidade biológica, disciplinar a ocupação e uso do solo e assegurar a sustentabilidade do uso de recursos naturais.

A entidade supervisora e fiscalizadora da APA deverá orientar e assistir proprietários, a fim de que os objetivos de legislação pertinentes sejam atendidos. Dessa forma, a Área de Proteção Ambiental, na prática acaba sendo um instrumento público de planejamento, sendo para determinadas áreas, uma legislação mais específica para ser utilizada de acordo com seus projetos de desenvolvimento econômico.

As APAs podem ser decretadas pelo poder público a nível Federal, Estadual e Municipal, não necessitando da figura jurídica da desapropriação das áreas privadas para sua implementação, sendo esta a sua principal característica de manejo e institucionalização.

Entre as categorias de manejo, a APA é a que vem sendo mais utilizada pelo governo do estado da Bahia, tendo em vista as suas características de se adaptar às limitações administrativas e financeiras do Estado. A idéia básica da Área de Proteção Ambiental é permitir que as atividades produtivas na área e as diretrizes de conservação de recursos naturais sejam compatíveis.

Com a criação da APA Litoral Norte que se estende da Praia do Forte até Jandaíra, em 1992, através do Decreto Estadual nº 1.046/92, a CONDER, assume a administração dessa região com a competência de exercer a supervisão e fiscalização dos empreendimentos e atividades públicas e privadas que vierem a se instalar na área bem

como prestar assistência técnica e administrativa aos municípios abrangidos pela APA. Em 1999, o Decreto nº 7.527/99 transfere para o CRA (Centro de Recursos Ambientais) a gestão de todas as APAs do Estado da Bahia.

Recentemente, a gestão das Unidades de conservação estaduais foi transferida para a Superintendência de Florestas e Unidades de Conservação (SFUC), instituição vinculada à Secretaria de Meio Ambiente e Recursos Hídricos, através do Decreto Estadual nº 8.578 de 04/07/2003.

Em 1995 foi aprovado pelo CEPRAM (Conselho Estadual de Proteção Ambiental) o Plano de Manejo da APA Litoral Norte, um projeto que estabelece diretrizes básicas para o manejo da área de proteção. O Zoneamento Ecológico-Econômico é um elemento de planejamento do Plano de Manejo, que fornece diretrizes para o uso e ocupação do solo, respeitando a capacidade de adaptação, renovação e produtividade dos ecossistemas (capacidade de suporte) das áreas inclusas nos limites da APA.

A avaliação qualitativa da capacidade de suporte dos diversos componentes ambientais, permitiu definir corredores ecológicos e áreas de relevância, visando orientar futuros projetos de desenvolvimento e estruturação viária, no sentido de evitar a fragmentação de ambientes que se encontram em bom estado de conservação e, conseqüentemente, com boa qualidade ambiental.

Assim, foram definidas e especializadas 3 macros categorias de usos ou macro zonas descritas a seguir: (figura 4)

- 1) Áreas de Preservação: foram enquadrados nesta categoria componentes ambientais com expressiva significação ecológica, que apresentam tendências elevadas a sofrerem grandes modificações sob a ação do homem, e por isso demandam medidas preventivas contra a degradação.
- 2) Áreas de Conservação: correspondem a componentes ambientais que aceitam ações antrópicas com baixo potencial de impacto. Trata-se de áreas que admitem ações humanas controladas.
- 3) Áreas de Uso Intensivo: componentes que requerem medidas normais de controle ambiental, por absorverem os impactos causados pela ação humana sem alterações substanciais na sua dinâmica.

Os bolsões de desova de tartarugas, a Reserva Sapiranga – remanescente de Mata Atlântica -, Reservas de Manguezais do Rio Pojuca e Timeantube e as Reservas de Lagoas do Timeantube, encontram-se na ZPR (Zona de Proteção Rigorosa), onde apenas é permitida visitação contemplativa, trilhas ecológicas controladas e pesquisas científicas. Para esta zona são exigidos postos de fiscalização, cercamento de áreas específicas e sinalização. São requisitos de ordem geral a elaboração e de implantação, pelos poderes públicos, de um plano de proteção e fiscalização para a Zona, além de iluminação pública conforme Portaria IBAMA nº 1.933, de 28/09/90.

O Castelo Garcia D'Ávila, as áreas com sistemas de dunas, topos, encostas de colinas e coqueiros localizados próximos a ecossistemas, inserem-se na ZPV (Zona de Proteção Visual), onde apenas é permitido o turismo ecológico controlado. Os empreendimentos turístico-ecológicos instalados deverão evitar modificações na

morfologia do terreno, na cobertura vegetal e nos fluxos hídricos superficiais e subterrâneos estando sujeitos a Estudo Preliminar de Impacto Ambiental (EPIA).

Figura 4 – Zoneamento Ecológico-Econômico da APA Litoral Norte

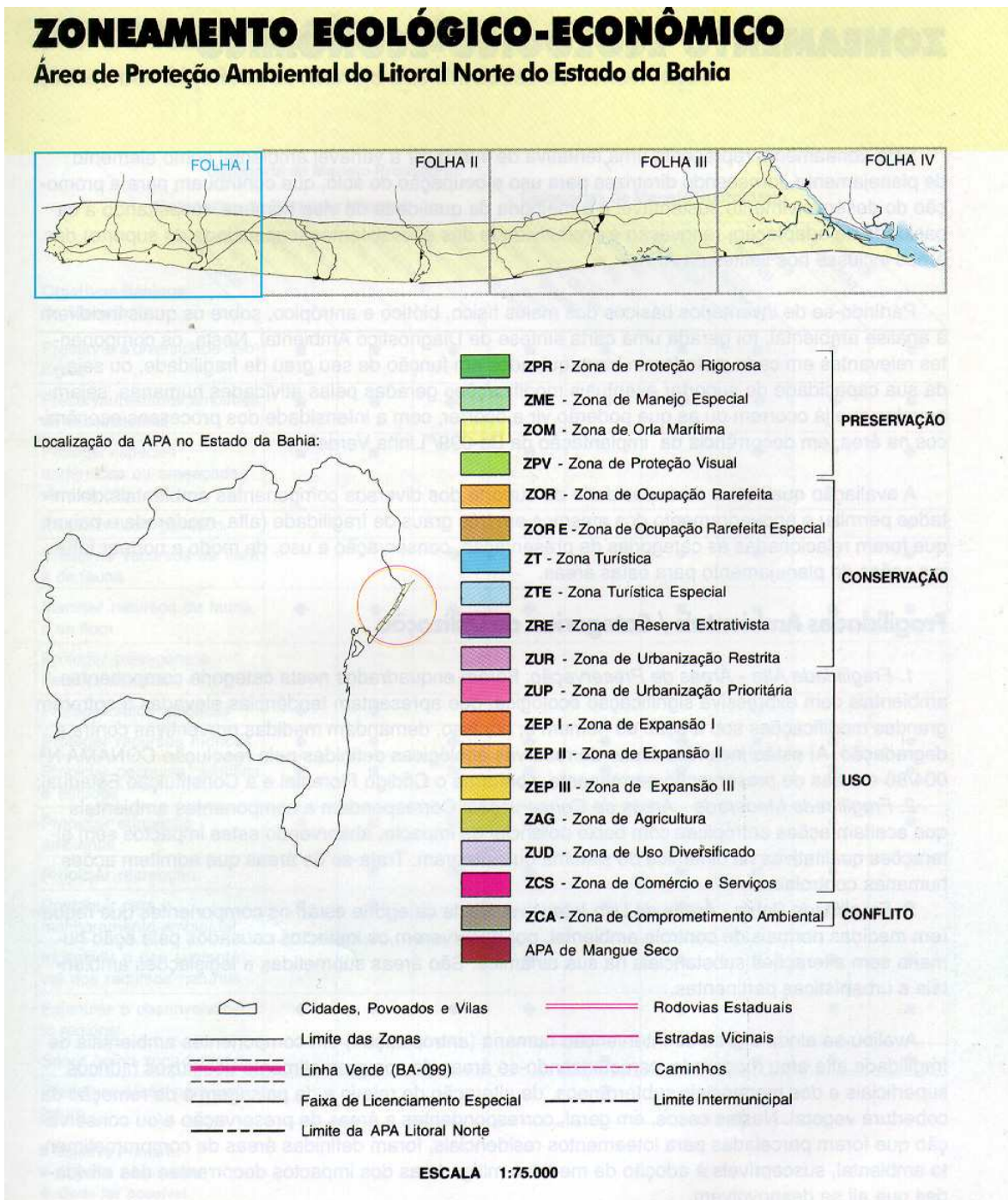
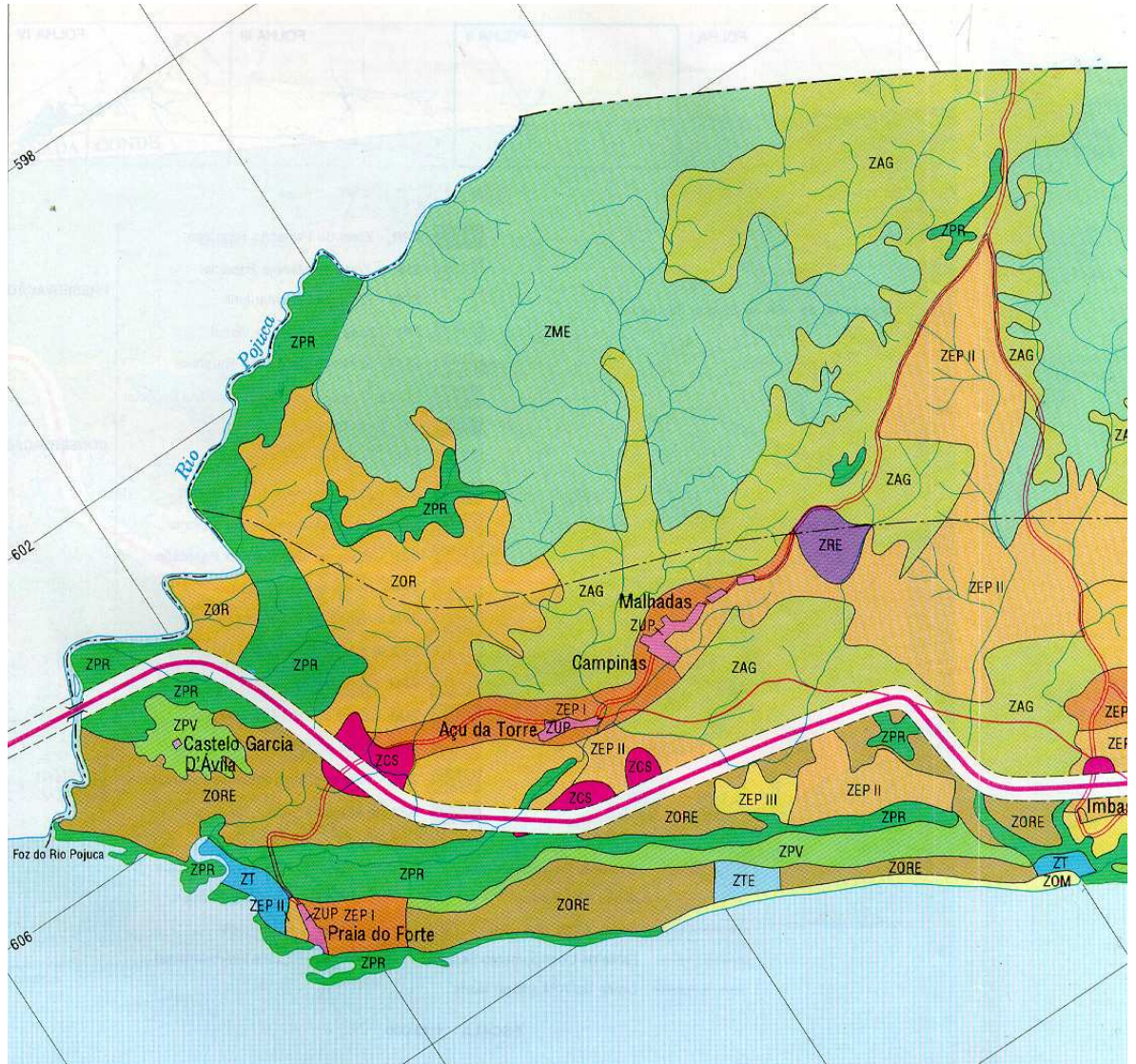


Figura 5 – Zoneamento Ecológico-Econômico da APA Litoral Norte



A ZORE (Zona de Ocupação Rarefeita Especial) em Praia do Forte, contém áreas de terraços marinhos, terrenos ondulados e arenosos. É permitido o uso residencial de turismo de baixa densidade, com lotes de no mínimo 5.000 m² e de 20.000 m² respectivamente e gabarito máximo de dois pavimentos. Todos os empreendimentos turísticos só poderão ser licenciados após Estudo Preliminar de Impacto Ambiental (EPIA), e deverão arborizar a área com espécies de porte maior que a altura das edificações.

A ZT (Zona de Turística) e a ZTE (Zona Turística Especial), compreendem áreas que já abrigam atividade turística tradicional (veraneio), áreas previstas para programas integrados de desenvolvimento turístico e aquelas cuja localização determina uma vocação turística de baixa densidade. São permitidos o uso de equipamentos turísticos, comércio e serviços de apoio ao turismo; os lotes devem ter o mínimo de 2.000m² e gabarito máximo de 2 pavimentos. Como requisitos são exigidos saneamento básico, arruamento e energia elétrica.

A Zona de Urbanização Prioritária (ZUP), compreende povoações que sofrem influência direta dos impactos decorrentes da rodovia BA-099. Encontra-se nessa área a vila de Praia do Forte, que permite o uso residencial unifamiliar e plurifamiliar, e também atividades de comércio e serviços. O lote mínimo deste tipo de zona deve ser de 250m², o gabarito máximo de 2 pavimentos. As exigências básicas para a instalação da infra-estrutura nesta área são a captação e distribuição de água potável, sistema de drenagem pluvial, sistema de coleta destinação final do lixo e soluções adequadas no tratamento de esgoto. São requisitos de ordem geral a restrição ao aumento da Zona,

elaboração e implementação, pelos poderes públicos, de um plano de uso e ocupação do solo e infra-estrutura, voltados ao apoio urbano e às atividades turísticas.

As Zonas de Expansão I e II (ZEP I e ZEP II) correspondem a áreas localizadas em unidades ambientais propícias ao adensamento populacional. São permitidos os usos residenciais unifamiliar e plurifamiliar, além de comércio e serviços. Os lotes devem ser de no mínimo 300m² para as áreas da ZEP I , e de 600m² para a ZEP II. Deve haver a elaboração e implementação, pelos poderes públicos, de um plano de ordenamento do solo, envolvendo: saneamento básico, implantação de equipamentos de apoio turístico e demarcação de áreas de preservação.

4. URBANIZAÇÃO EM PRAIA DO FORTE

4.1 MASTER PLAN E RESTRIÇÕES URBANÍSTICAS

Em 1979, a Fundação Garcia D'Ávila contratou o arquiteto Wilson Reis Netto, especializado em obras ligadas à preservação de características paisagísticas, para elaborar o plano urbanístico para Praia do Forte, chamado de *Master Plan*. Segundo o representante da Fundação Garcia D'Ávila, José Carlos, o plano segue os princípios de desenvolvimento sustentado, orientando o uso do solo na localidade de Praia do Forte, preocupando-se em conservar a arquitetura original das suas casas e determinar aos compradores de lotes uma série de restrições urbanísticas, estéticas e paisagísticas, como o tipo de material a ser utilizado na construção de casas, pousadas e outros estabelecimentos comerciais, que serão especificadas mais adiante, ainda neste capítulo.

Este plano prevê uma série de ações voltadas para a integração da comunidade da vila no processo de desenvolvimento econômico, iniciada com a chegada do turismo. Com relação à vila, o representante da Fundação afirma: “(...) o destino da vila de Praia do Forte, também está previsto no *Master Plan*, que não lhe aponta qualquer possibilidade de expansão urbana. A vila continua como está. Com uma população de 1.900 habitantes, a vila de Praia do Forte tem uma área de cerca de 100 mil m² que foi doada pela empresa POJUCA S.A. à Prefeitura de Mata de São João para emissão dos títulos de aforamento

para os moradores. A idéia de doação foi para manter o nativo no local e evitar que ele vendesse as posses quando a vila começasse a atrair gente de fora”.

De acordo com o *Master Plan*, está prevista até o ano 2030 a implantação de 10 hotéis ao longo da costa da Praia do Forte, parques, áreas residenciais, dois campos de golfe, vila de apoio ao turista, marinas e centros de esporte além de inúmeras atrações complementares. O *Master Plan* foi dividido em três fases, que serão implantadas de acordo com as demandas e a consolidação do mercado.

Até o momento foi implantada a primeira fase prevista no plano. São hotéis, pousadas, *resorts*, albergues e hospedarias totalizando cerca de 560 apartamentos, 63 bares e restaurantes, 32 lojas turísticas, 2 agências de viagens, 1 agência bancária, módulo da polícia militar, módulo da polícia rodoviária, delegacia da polícia civil e delegacia ecológica, 1 igreja, 1 creche, 1 escola primária, 1 escola secundária e uma média de 600 domicílios. A área dos terrenos da vila é de aproximadamente de 500m² e dos loteamentos residenciais de 350m² a 1000m². O valor dos lotes varia de 240 a 850 mil reais, de acordo com o seu tamanho. Cada lote tem como limite frontal espaços verdes públicos (Alamedas) e que também são, na maioria dos casos, acessos à praia. Assim, os carros são deixados na rua e o caminho é feito a pé, com o intuito de preservar também a paisagem da praia.

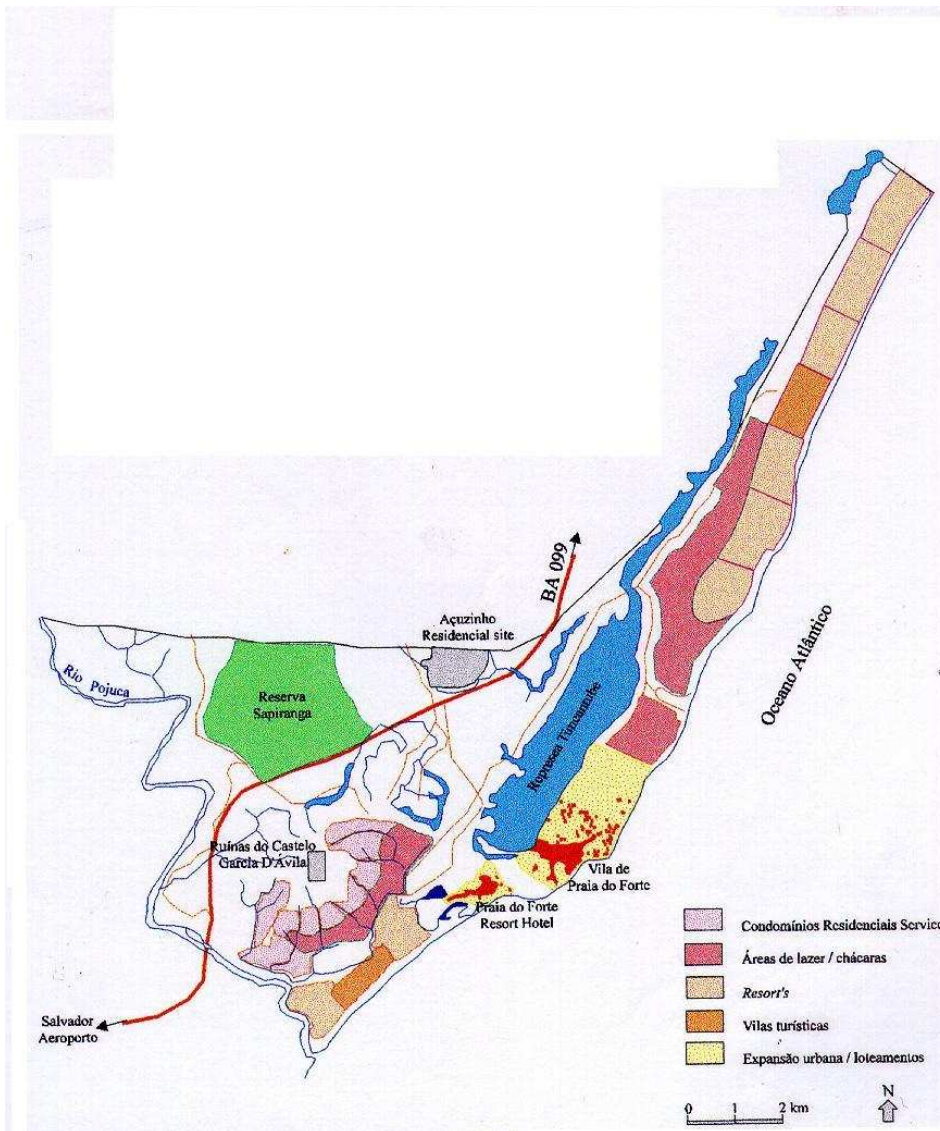
Há um projeto previsto para implantação de um *resort* que deve ocupar, inicialmente, 2 km de praia com 400 apartamentos para o ano de 2004. Será um total de 2.000 apartamentos em uma área de infra-estrutura completa, inclusive um campo de golfe. O empreendimento contará com incentivos fiscais e a participação do Governo do Estado

nas obras de infra-estrutura, como vias de acesso, instalação de redes de água, saneamento, luz e telefone.

(...) A Costa dos Coqueiros, no Litoral Norte baiano, vai ganhar mais um grande empreendimento turístico, do mesmo porte que o Complexo Costa do Sauípe. O novo empreendimento consolida a Bahia como o principal pólo turístico da América do Sul. As obras começam no final deste ano, com geração de 3 mil empregos diretos. (...) outros 4,5 mil postos de trabalho indiretos também deverão ser criados. (A Tarde, Economia, 22/01/2003, p.3)

Verifica-se na proposta do plano diretor a predominância da ocupação do solo com o uso hoteleiro e, secundariamente, com condomínios residenciais, que serão articulados aos *resorts* (Figura 6). Ou seja, os condomínios poderão utilizar a estrutura e serviços do hotel, estes por sua vez pagarão uma taxa à administração do condomínio. O número de habitações não hoteleiras não poderá exceder mais de um terço de unidades habitacionais criadas dentro de um *resort*.

Figura 6 –Plano Diretor da Fazenda Praia do Forte - 1992



Com o intuito de reduzir o volume de automóveis que circulam e estacionam ao longo das avenidas, ruas e travessas, principalmente nos meses de alta estação e dias de festa, está previsto, ainda sem data definida, a implantação de um estacionamento periférico próximo ao portal na entrada da Praia do Forte.

O espaço proposto será cedido pela Fundação Garcia D'Ávila e possui uma área prevista de 1 ha, com capacidade para cerca de 237 vagas de automóveis pequenos, seis

ônibus e nove vans. O local irá receber pavimentação em solo cimento despolado, além de paisagismo com utilização intensiva de arborização com espécies adaptáveis ao local e às condições climáticas, de forma a propiciar sombreamento e valorizar o espaço.

No estacionamento deverão ser implantados um centro de apoio com administração, lanchonete, centro de informações ao turista e sanitários. O acesso à vila a partir do estacionamento periférico deverá ser feito através de transporte coletivo, tipo microônibus, a ser operado pela Fundação. Existe também a possibilidade de implantação neste local de um ponto de bicicletas, para aqueles visitantes que optarem por esse serviço.

Esta intervenção justifica-se, pois existem poucos locais para estacionamento na vila, sendo que as áreas utilizadas com esta finalidade se confundem com o espaço público, sem nenhuma forma de definição das mesmas. Atualmente existem apenas dois estacionamentos privativos, sendo um provisório, ambos de propriedade da LANDCO, e com capacidade incompatível com a demanda de carros visitantes, principalmente na alta estação.

Também está previsto no *Master Plan*, a implantação de uma ciclovia margeando a via de acesso à vila, com aproximadamente 2.500 metros de extensão e 3m de largura. Terá início no estacionamento proposto e seguirá até a rua da Aurora na chegada da vila. Prevê-se a instalação de bicicletários no início e término da ciclovia. Ao longo da ciclovia existirão pequenas praças com bancos, em locais arborizados, que servirão de descanso para os usuários. Caracteriza-se por mais uma alternativa de lazer para os visitantes da Praia do Forte.

A seguir são apresentadas as restrições urbanísticas, que são referência para as intervenções e faz parte do contrato de compra e venda de território do loteamento Praia do Forte:

Cláusula VIII

- 1) Não poderá haver desmembramento dos lotes
- 2) Não poderá haver movimento de terra
- 3) Barracão de obra deve ser construído dentro e ao fundo do lote
- 4) Para cada coqueiro retirado deve-se plantar 4
 - Cada 50 m² de área construída deve-se plantar 4
- 5) Plano para construção de valetas e águas pluviais deve ser aprovado pela FGD
- 6) Os Letreiros dos estabelecimentos devem ser previamente aprovados
- 7) A taxa de impermeabilização é de 60%
- 8) Todos os projetos necessitam de aprovação da FGD
- 9) Lotes inferiores a 1.000m² só podem conter 1 edificação e devem ser uniresidenciais
- 10) A Fachada Principal deve estar voltada para a Alameda ou Frente do lote
 - Garagem ou Construções Secundárias devem estar integradas à construção principal, sob o mesmo telhado
 - O telhado deve possuir pelo menos 2 águas
 - O beiral deve ter no mínimo 60cm
 - Deve haver um afastamento mínimo de 1,50m de 1 dos lados
- 11) Não poderão ser construídos muros - só cercas vivas, vigas de madeira ou bambu, com altura máxima de 1,60m depois de construída a residência
- 12) Comprador tem que fazer por sua conta obras exigidas pelos poderes públicos

- 13) Identificação das lojas e residências tem que ser aprovada pela FGD
- 14) Antenas devem localizar-se no ultimo terço ao fundo do lote, com altura máxima de 1,00m do telhado
- 15) Rede elétrica interna deve ser subterrânea
 - Caixa d'água deve localizar-se sob o telhado
 - Esgoto - 0,60m acima da guia a frente do imóvel
- 16) A criação de animais deve respeitar o volume e condições de higiene
- 17) FGD limpa os coqueiros até o habite-se (serviço cobrado)
- 18) São Proibidos barracas, vendedores ambulantes e camping
- 19) Os aparelhos acústicos - só são permitidos se não incomodarem
- 20) É Proibido jogar lixo, danificar plantas e danificar a sinalização
- 21) Início de atividade comercial depende de aprovação da FGD
- 22) A anexação de lotes depende da aprovação da FGD
- 23) O imóvel deve ser mantido em bom estado e sem poças

Materiais:

- 1) A cobertura deve ser de telha colonial de barro ou palha.
- 2) As paredes devem ser de alvenaria. Colunas de alvenaria ou madeira.
- 3) Estruturas / Esquadrias / Colunas / Vigas / Tesouras devem ser de madeira rústica e cor natural.
- 4) Portas e janelas devem ser de cores integradas.
- 5) Pisos - cerâmica rústica / pedras / tijolos / tábuas polidas / cimento.

Ficam vedados:

- 1) Revestimentos de fachadas - cerâmica / lambris de madeira ou alumínio / mármore / fórmica / azulejo / argamassa plástica.
- 2) Formas compostas, complicadas e bizarras.
- 3) Letreiros luminosos, anúncios e lâmpadas que ofusquem.
- 4) Casas pré-fabricadas.
- 5) Fachada com tijolos aparentes.

O departamento de Arquitetura e Urbanismo da Fundação é o responsável pela orientação, aprovação e fiscalização dos projetos construídos baseando-se nas restrições e também por melhorias no loteamento como:

- Limpeza e paisagismo das Alamedas e Praças.
- Sinalização.
- Cadastro das contribuições do Loteamento.
- Construção de pontos de coleta de lixo seletivo
- Criação de equipamentos urbanos.
- Conscientização dos moradores sobre temas importantes como lixo reciclável, o uso de motocicletas na praia, a importância da aprovação prévia dos projetos, etc...
- Apoio à urbanização da Vila dos Pescadores, etc.

A Prefeitura Municipal de Mata de São João é responsável pela fiscalização das obrigações urbanísticas na área da vila. Porém, segundo José Carlos, quem de fato fiscaliza se as normas estão sendo cumpridas é a Fundação Garcia D'Ávila, que ao constatar alguma irregularidade aciona a Prefeitura a fim de regularizar a situação.

As irregularidades dos lotes da vila são muitas, tais como desmembramentos de lotes, lotes que possuem menos de 1.000m² e com mais de uma edificação, aluguéis da parte frontal das casas ou lotes sem aviso prévio ao órgão competente, entre outras, como a utilização de materiais não permitidos na construção de casas e garagens, destoando das demais construções tradicionais.

Nota-se que, apesar do plano estar baseado na idéia de sempre atender aos critérios e formas de desenvolvimento sustentado, evitando a perda das características atuais e a competição predatória, com fortes restrições quanto ao uso e ocupação do solo, a proposta do plano é conflitante com a proposta de zoneamento elaborada CONDER (1995). As áreas onde estão previstas as implantações dos complexos turísticos hoteleiros e imobiliários, atingem zonas de alta fragilidade ambiental (cordões litorâneos e dunas), que pela suas características morfo-dinâmicas são consideradas inadequadas a ocupações humanas, conforme já foram abordadas no terceiro capítulo deste trabalho.

Um dos maiores paraísos ecológicos da Bahia – a Praia do Forte – está sofrendo mais uma agressão ambiental, pelo menos a julgar pelo estrago feito pela Empreende S. A., na construção de um apart hotel para 24 condôminos. Com o objetivo de construir uma garagem subterrânea, os empresários abriram um grande fosso de quase dois metros de profundidade. Resultado: o buraco acabou atingindo um lençol freático. Os moradores que assistiram ao início das obras há 15 dias, disseram que árvores e coqueiros foram arrancados a esmo. O mais grave, porém, é que a terra retirada foi colocada sobre outros coqueiros próximos – o que compromete a sobrevivência destes, visto que as raízes e parte do caule ficaram totalmente cobertas. A área é de 500m². O mestre de obras disse que a água do lençol freático será retirada com uma bomba de sucção. (A Tarde, 2000, p.3)

4.2 PROJETO DE URBANIZAÇÃO E RECUPERAÇÃO AMBIENTAL DA CONDER

O aumento da população residente em Praia do Forte, além do crescente número de visitantes e turistas, deu origem aos problemas comuns dos aglomerados urbanos decorrentes da precária e/ou inexistente infra-estrutura básica, provocando impactos ao meio ambiente local.

O calçamento das ruas da vila foi motivo de discussões e divergências entre a grande maioria dos nativos e parte dos empresários. Os moradores reclamavam da grande quantidade de poeira que adentrava em suas casas, trazendo sujeira e causando doenças respiratórias. A dificuldade de locomoção durante o período de chuvas também era um problema na vida dos nativos, pois ficavam cheias de lama, buracos e poças de água, devido a inexistência de sistema de drenagem de águas pluviais (figuras 7 e 8).

As queixas em relação à fraca iluminação também eram freqüentes, não permitindo a visualização dos buracos e das poças à noite. Porém, para os empresários a vila deveria permanecer com as suas características rústicas e originais, atendendo a imagem de vila tradicional de pescadores que é veiculada na mídia, atraindo turistas.

Figura 7 – Foto da Avenida ACM sem pavimentação - 1998



Figura 8 – Foto da Avenida ACM sem pavimentação - 1998



Com base na constatação desses problemas considerados polêmicos, a CONDER elaborou no ano de 1998, em convênio com a Prefeitura, um Projeto de Urbanização e Recuperação ambiental para a vila da Praia do Forte. Para o seu estudo e posterior implantação foram observadas e consideradas as restrições descritas no Plano de Manejo da APA Litoral Norte.

A urbanização da vila parecia impossível, mas já começa a se tornar realidade. Elas são necessárias pois, mesmo no verão, quando chove, as ruas ficam intransitáveis até mesmo para os pedestres. Quem reside aqui tem que trocar os amortecedores do seu carro duas ou três vezes ao ano. (Correio da Bahia, 21/08/2001, p.6)

A CONDER tem por finalidade promover, coordenar e executar a política estadual de desenvolvimento urbano, metropolitano e habitacional do Estado da Bahia e, dentre os seus objetivos sociais destacam-se o de estudar, formular e implantar planos, programas e projetos para o desenvolvimento urbano e metropolitano e de habitação de interesse social do Estado, bem como planejar, programar, coordenar e controlar a execução de serviços de interesse urbano e metropolitano, promovendo a sua unificação, integração e operação.

Sendo assim, a CONDER realizou diversos estudos, visando promover uma perfeita articulação dos elementos projetados com elementos existentes, e a integração destes com os projetos de infra-estrutura viária e urbana.

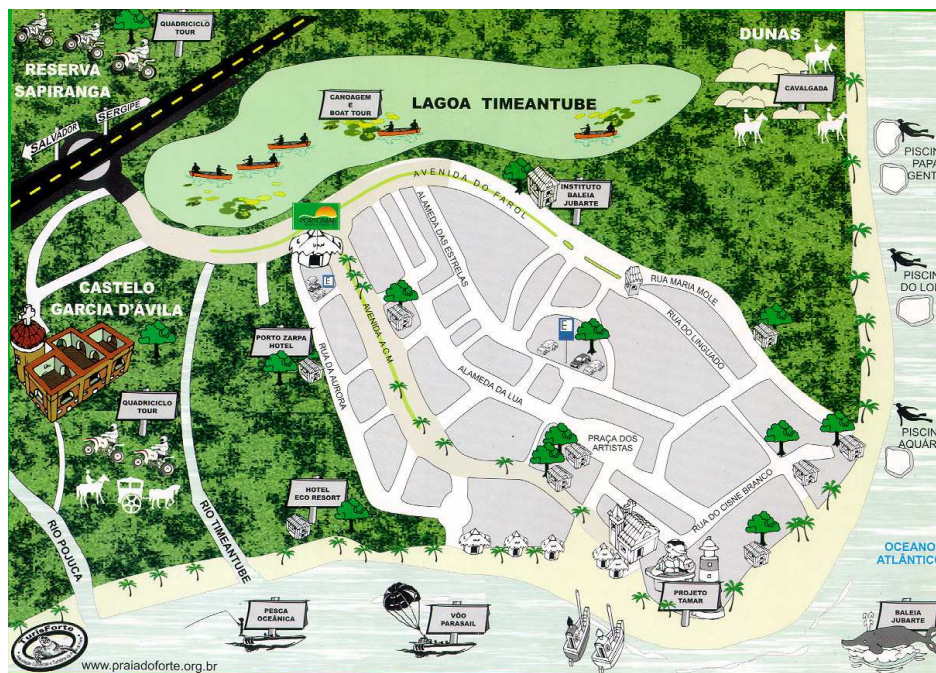
De acordo com a CONDER, na elaboração da proposta procurou-se preservar ao máximo as características físicas e ambientais do sítio, tornando o empreendimento funcional e estético, dentro dos princípios técnicos, econômicos e financeiros.

O Projeto de Urbanização e Recuperação Ambiental para a vila de Praia do Forte, faz parte do PRODETUR II, que tem como principal objetivo promover o desenvolvimento do Setor Turismo da região Nordeste, de forma sistêmica, a partir da disponibilização da infra-estrutura de apoio ao turismo.

A vila de Praia do Forte possui na atualidade um tecido urbano caracterizado pela ocupação inicial (nativos), que sofreu uma invasão de moradores veranistas, turistas e comerciantes, apresentando-se da seguinte forma: (figura 9)

- Espaço de maior densidade: onde se concentra o maior número de moradores mais antigos, tem como eixo principal a Avenida ACM (antiga Alameda do Sol), limitada de um lado até a Rua da Aurora e do outro até as vias denominadas Rua da Corvina, Alameda das Estrelas e Rua dos Artistas.
- Espaço de pouca densidade: ocupada pelos novos loteamentos, compreende o espaço definido pelas vias denominadas Rua da Corvina, Alameda das Estrelas e Rua das Artistas e a Av. do Farol.
- Espaço definido para área de lazer: trata-se de uma área de expansão ainda desocupada, limitada pela Av. do Farol, caminho para a cocheira e a Lagoa Timeantube. Essa área atualmente, possui espaço destinado à prática do futebol (campo em terra batida, sem demarcações, possuindo apenas as traves de gol).

Figura 9 – Localização das ruas na vila Praia do Forte - 2003



A área de maior densidade, que detém a expressão da vila, entendida, segundo a CONDER, como Esplanada dos Acontecimentos, fez parte da primeira etapa deste projeto. Foi contemplada com um calçadão com tratamento especial para a Avenida ACM (figura 10), Alameda da Lua, Praça São Francisco onde se encontra a Igrejinha e às travessas de interligação entre estas, como se pode observar nas figuras.

De acordo com Paulo Canuto, um dos engenheiros responsável pelo projeto, o calçadão está concebido predominantemente para uso do pedestre, podendo eventualmente trafegar veículos especiais como ambulâncias, caminhões de coleta de lixo e até mesmo automóveis de moradores que possuam garagem. Os caminhões de mercadorias e serviços só podem trafegar nessa área de segunda a sexta-feira até às 16:00 horas. Esse tráfego pode fazer seu

trajeto ao longo de todo o calçadão, que está projetado com capacidade de carga para veículos pesados.

As árvores existentes na Avenida ACM foram conservadas, outras foram plantadas, e novos jardins e canteiros permeiam os espaços calçados para possibilitar um sombreamento contínuo e jardins. Esta concepção torna mais agradável a circulação de pedestres, desde a entrada até a Praça São Francisco e adjacências, reduz a aridez da pavimentação e facilita a drenagem das águas pluviais .

Em torno das árvores e dos jardins foram implantados elementos do mobiliário urbano, como bancos, borda de árvores, etc. Para minimizar os problemas com o desnível entre as soleiras das casas e o calçadão, foram implantados jardins e jardineiras conforme os padrões já existentes.

Figura 10 – Avenida ACM pavimentada - 2003



As três barracas fixas existentes na Avenida ACM foram retiradas. Estes espaços urbanizados foram franqueados apenas aos vendedores ambulantes, com horário determinado para chegada e saída, como o que normalmente vinha acontecendo, a exemplo da vendedora de frutas da estação, baiana de acarajé, que arma o seu tabuleiro enquanto tem massa, etc.

A entrada da Avenida ACM foi marcada por uma Praça de Chegada, onde foi edificado o Posto de Atendimento com um balcão para informações turísticas.

A área de menor densidade fez parte da segunda etapa deste projeto, entendida como vias de acesso e de circulação interna, e foi contemplada com pavimentação adequada, seguindo os padrões existentes quanto à largura de rua, tipo de pavimentação, nível de iluminação, ajardinamento, etc. “O calçamento desta segunda etapa seguiu os mesmos padrões da etapa anterior, que pavimentou a rua principal, hoje denominada Avenida

Antônio Carlos Magalhães, onde se concentra a maioria dos bares, restaurantes e a vida noturna na “aldeia”. (Correio da Bahia, 27/ 02/2002:4)

O espaço definido para área de lazer ainda não foi contemplado. Essa área foi subdividida em 4 espaços: O Camping, o Clube dos Condôminos, o Centro Desportivo e Cultural para os moradores da vila e a Escola Ambiental, que serão implantados de acordo com os programas específicos.

Os serviços básicos de infra-estrutura seguiram o roteiro das intervenções urbanísticas. Em todas as áreas pavimentadas foram implantados sistemas de drenagem e sinalização devida, e a Avenida ACM, rede de energia elétrica subterrânea.

Segundo o técnico da CONDER, neste trabalho de urbanização de Praia do Forte existe um programa de recuperação paisagística, que se preocupa em conservar ao máximo as características ambientais existentes, desde a sua vegetação, até as tipologias habitacionais. Foram adotadas medidas de manejo, como desbastes, podas, controle da vegetação de cobertura e refertilização do solo.

O tratamento paisagístico da Avenida ACM, constou de adensamento da arborização existente. Neste caso foram utilizadas, preferencialmente, espécies arbóreas nativas adaptadas às condições de salinidade, ventos e solo, ao lado de espécies exóticas. Para manutenção do calçamento e segurança dos usuários, foi dada preferência às espécies com sistema radicular pouco volumoso de porte não muito elevado e sem frutos pequenos.

Foram considerados como jardins todas as áreas destinadas a arranjos ornamentais ou “mosaicos”, compostas por espécies arbustivas e herbáceas formando arranjos nobres de acordo com os existentes, para não alterar a feição característica de uma vila de pescadores.

Na rua da Aurora foi mantida a vegetação existente, composta principalmente por coqueiros. Foram plantadas espécies arbustivas que se destacam, algumas coloridas, adaptadas ao sol, e espécies rasteiras, para compor e recobrir o solo.

A Praça São Francisco, situada entre a praia e a vila, é composta por Igreja e Cruzeiro. Para valorização deste espaço foram instalados equipamentos do mobiliário urbano como bancos e bordas de árvores (figura 11).

Figura 11 – Praça São Francisco – 2003



Na Praça dos Artistas a vegetação existente está distribuída de forma bastante irregular. Foi feito revestimento do solo por gramíneas e as edificações do entorno serão acessadas por trilhas restritas a este fim.

Na Avenida do Farol, no canteiro central foram feitos o manejo e adensamento da vegetação arbórea existente, em concordância com o proposto para estas áreas. Nesta e em outras vias de circulação procurou-se tomar cuidado na escolha das árvores bem como no seu posicionamento, evitando-se assim a formação de pontos críticos nos quais a visibilidade dos motoristas fique prejudicada.

Sendo classificada como Zona de Proteção Rigorosa, na Lagoa Timeantube deverá ser feito um estudo especial para revegetação de suas margens, assim como um manejo das macrófitas.

Para a área destinada a esporte e lazer, existe a proposta de plantio do cinturão verde em torno da área destinada à construção de equipamentos esportivos, visando estabelecer uma barreira contra a dispersão de ruídos e melhoria da qualidade cênica. Serão utilizadas espécies nativas, respeitando a aptidão ecológica de cada espécie.

Os elementos arquitetônicos que passaram a integrar a atual paisagem são o Centro de Apoio ao Turista e o terminal de ônibus.

A tipologia destes equipamentos incorpora elementos presentes nas edificações de Praia do Forte. Seguindo essa mesma linguagem utilizou-se a telha cerâmica branca, esquadrias compostas por montantes de madeira e panos de paredes brancas.

O Centro de Apoio ao Turista, localizado na entrada principal da Avenida ACM, foi equipado com dois sanitários, masculino e feminino, com vaso especial para deficientes físicos; balcão de informações, podendo eventualmente funcionar como escritório da administração e manutenção dos equipamentos da localidade. O balcão de informações foi concebido como área para distribuição de folhetos informativos e exposições.

O terminal de ônibus localiza-se no final da Av. Do Farol, ao lado do Centro Desportivo e tem como finalidade atender aos moradores e visitantes de Praia do Forte,

criando condições de conforto durante a espera dos ônibus. Foi equipado com uma lanchonete e área de espera.

Segundo Paulo Canuto, ainda falta a Alameda das Estrelas por ser pavimentada e devidamente sinalizada, e estão aguardando a liberação da verba para concluir as propostas contidas no projeto.

O quadro 1 mostra, resumidamente a opinião dos distintos atores sociais sobre o Projeto de Urbanização e Requalificação Urbana.

Quadro 1 – Opinião dos diferentes atores sociais sobre o Projeto de Urbanização

Agentes	Aspectos Positivos	Aspectos Negativos
Moradores	Melhoria na estética, na higiene e na saúde.	Aumento do número de estabelecimentos comerciais.
Comerciantes	Maior valorização dos imóveis.	Não tem.
Fundação Garcia D'Ávila	Melhoria da limpeza e do aspecto visual.	Não tem.
Turistas	Implantação do centro turístico.	Perdeu-se o aspecto rústico e a originalidade.

De um modo geral, a população nativa de Praia do Forte considerou positivas as intervenções urbanísticas realizadas, até o momento, na vila de Praia do Forte. Apesar de

todos concordarem que se perdeu o aspecto rústico da localidade, aumentou o número de estabelecimentos comerciais e a poluição sonora, porém melhoraram a estética, a higiene e a saúde das pessoas de um modo geral.

A pavimentação das ruas, por exemplo era uma reivindicação antiga, já eram muitos os transtornos causados pela lama e poças que se formavam com as chuvas. Segundo uma moradora da localidade, mesmo com a pavimentação, quando chove, ainda se podem notar algumas poças de água, e os bueiros entopem com frequência. Outro nativo explica que este fato se dá devido à falta de educação ambiental da população em geral, que joga lixo nestes locais, apesar do número significativo de tonéis de lixo. Conforme relatos, o índice de doenças alérgicas também diminuiu, já que a poeira era intensa, provocando complicações respiratórias, além da sujeira que entrava nas casas.

Os comerciantes foram a maior força a favor da pavimentação das ruas, já que seus estabelecimentos sofreram uma maior valorização. Por outro lado, alguns turistas, principalmente estrangeiros, reclamaram da pavimentação das ruas, pois dizem que a vila perdeu muito da sua originalidade.

Segundo relatos dos moradores, a coleta de lixo também melhorou, devido a maior facilidade do caminhão do lixo circular nas ruas já pavimentadas, sendo realizada duas vezes ao dia, todos os dias, e o lixo conduzido para o aterro de Entre Rios.

Os moradores e comerciantes contam que o policiamento em relação à circulação de veículos dentro da vila melhorou, mas ainda não é cem por cento, já que ainda é grande o número de carros que conseguem “burlar” a fiscalização de entrada de automóveis e estacionam nas ruas, becos e travessas, muitas vezes na frente da casa dos moradores, deixando os dois estacionamentos vazios. O grande número de motos e bicicletas circulando na vila, muitas vezes com grande velocidade, é uma queixa de muitas moradoras, que se preocupam com atropelamentos, principalmente de crianças pequenas acostumadas a andar pelas ruas livremente.

CONSIDERAÇÕES FINAIS

Vários foram os fatores que influenciaram nas transformações sócio-espaciais da Praia do Forte. O turismo aparece como um fator de grande importância nas mudanças vividas pela população local, já que os investimentos implantados na localidade visam primeiramente atender aos interesses desta atividade. Por causa do aumento significativo no número de turistas e visitantes, principalmente na década de oitenta, foram realizadas melhorias na infra-estrutura de transportes, pavimentação de estradas, instalação de novos hotéis, pousadas, ampliação do comércio e serviços, transformando o espaço físico, econômico e social da vila de Praia do Forte.

Com a compra da fazenda Praia do Forte na década de setenta, as áreas que antes eram utilizadas pela população como meio de subsistência, passam a ser de domínio particular, com forte controle de acesso a essas áreas, como rios, mangues e praias. O modo de vida da população foi modificado, suas tradições deram espaço às novas formas de cultura e atividades. As relações de trabalho se transformam com o surgimento de novos empregos, e cada vez mais essa população é desviada de suas práticas tradicionais, sendo assalariada e empregada em novas atividades voltadas, principalmente, para a atividade turística.

Uma contradição visível é a incompatibilidade entre preservação da cultura tradicional, o turismo e a valorização de terras, visto o crescente processo de modernização, urbanização, criação de espaços luxuosos, novas construções diferentes das originais e conseqüente alteração no estilo de vida das comunidades.

O discurso ecologista do *Master Plan* é utilizado pelos agentes econômicos para atender aos seus interesses, para atrair investidores e financiamentos e utilizado como justificativa das ações de controle do território, dos recursos naturais e da população. É importante ressaltar a contradição desse tipo de discurso e a construção de loteamentos em locais de grande fragilidade ecológica, destruindo ecossistemas importantes para o meio ambiente.

Nesse sentido, é necessário o verdadeiro cumprimento das legislações ambientais existentes. Além disso, nota-se a falta de autonomia do poder político local da Prefeitura e da Câmara de Vereadores, submissos ao poder econômico e político da Fundação Garcia D'Ávila. A Prefeitura dentro de suas atribuições legais deveria administrar a localidade, legislar sobre os interesses locais, atuando no sentido de mediar, regular e compatibilizar os diversos interesses econômicos e sociais.

A especulação imobiliária é outro fator que também interfere para a atual organização espacial da Praia do Forte, intensificando a implantação de infra-estrutura urbana. Muitos moradores venderam suas casas e terras, devido à pressão do interesse econômico na área, a terra sofreu uma supervalorização, causando uma segregação entre a

classe de poder aquisitivo mais elevado, veranistas e turistas, e os nativos da região, além de impedir a expansão da comunidade.

Embora o empreendimento tenha sido planejado, com fortes restrições com relação à ocupação, ao uso do solo e ao uso dos recursos naturais e de grande controle social, a Praia do Forte tem irregularidades e problemas iguais aos outros pólos turísticos, como por exemplo degradação ambiental, desestruturação da população tradicional e infra-estrutura precária voltada para a comunidade.

REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

A FUNDAÇÃO. **Fundação Garcia D'Ávila**, Salvador, 05 jun.2003. Disponível: <www.fdg.org.br>. Acesso em: 05 jun. 2003.

AMBIENTAL. **Fundação Garcia D'Ávila**, Salvador, 05 jun.2003. Disponível: <www.fdg.org.br>. Acesso em: 05 jun. 2003.

ARQUITETURA E URBANISMO. **Fundação Garcia D'Ávila**, Salvador, 05 jun.2003. Disponível: <www.fdg.org.br>. Acesso em: 05 jun. 2003.

AQUINO, Thais Maria Moreira. **A Gestão do Turismo na Localidade de Praia do Forte – BA**. 2001. 72f. Monografia (Bacharelado em Turismo)-Faculdades Integradas da Bahia, Salvador.

BAPTISTA, Arestides. Megaresort é instalado em Praia do Forte. **A Tarde Online**, Salvador, 2003.

BASTOS, Cleverson; KELLER, Vicente. **Introdução à Metodologia Científica**. 13ed. São Paulo: Vozes, 2000.

CARLOS, Ana Fani A. **A (Re) Produção do Espaço Urbano**. São Paulo: Edusp, 1994. 270p.

COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO URBANO DE SALVADOR–CONDER. **Área de Proteção Ambiental Litoral Norte – Plano de Manejo. Zoneamento Ecológico-Econômico**. Salvador, 1993. 19p.

COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO URBANO DE SALVADOR–CONDER. **Projeto de Urbanização e Requalificação Urbana de Praia do Forte em Mata de São João**. Salvador, 1998. 60p.

CORREIA, Roberto Lobato. **Região e organização Espacial**. São Paulo: Ática, 1986, 93p.

CRUZ, Rita de Cássia A. da. Megaprojetos do Nordeste – reflexões acerca de um modelo internacional de urbanização turística do litoral. In: ____ **Turismo e Ambiente. Reflexões e Propostas**. São Paulo: Hucitec, 2000. 218p.

DESCRIÇÃO DA ÁREA DA PRAIA DO FORTE. **Fundação Garcia D'Ávila**, Salvador, 02 mai.2003. Disponível: <www.fdg.org.br>. Acesso em: 02 mai. 2003.

FERREIRA, Aurélio Buarque de Holanda. 1.ed. **Novo Dicionário Brasileiro da Língua Portuguesa**. São Paulo, 1975. 1498p.

GOMES SOBRINHO, Lirandina. **Em busca do Paraíso, A (Eco)lógica, a gestão do território e o turismo na Praia do Forte – BA**. 1998. 141p. Dissertação (Mestrado em Geografia) -Universidade Federal da Bahia, Salvador.

LOPES JÚNIOR, Edmilson. Urbanização Turística, Cultura e Meio Ambiente no Nordeste Brasileiro. In:____. **Viagens à Natureza – Turismo, Cultura e Ambiente**. Campinas: Papirus, 1997.

LORENZO, R.A.F.G. *A que passos andam as tartarugas: estudo sobre o impacto sócio-cultural do turismo em Praia do Forte, Bahia*. 1996. 109f. Monografia (Bacharelado em Ciências Sociais)- Universidade Federal da Bahia. Salvador, 1996.

LUCHIARI, Maria Tereza D. P. Urbanização Turística: Um novo nexos entre o lugar e o mundo. In:____. **Da cidade ao campo: A diversidade do saber-fazer turístico**. 2.ed. Ceará:Funece, 1997. 264p.

MEIO AMBIENTE. **IBAMA**, Salvador, 23 mai. 2003. Disponível: <www.2.ibama.gov.br>. Acesso em: 23 mai.2003.

MONUMENTO NACIONAL. **Casa da Torre**, Salvador, 07 jun.2003. Disponível: <www.casadatorre.com.br>. Acesso em: 07 jun. 2003.

MORAES, André Licht. Novos caminhos pela Costa dos Coqueiros. **Jornal Gazeta Mercantil**, Salvador, Viagens e Negócios, p.3, 1998.

PORTUGUEZ, Anderson Pereira. *Consumo e Espaço*. São Paulo: Roca, 2001.

O PARQUE. **Fundação Garcia D'Ávila**, Salvador, 05 jun.2003. Disponível: <www.fdg.org.br>. Acesso em: 05 jun. 2003.

ORLANDI NETO, Narciso. **Regularização do Parcelamento do Solo**. 1999. Palestra realizada no Centro de Apoio Operacional das Promotorias de Justiça do Ministério Público do Estado de São Paulo em 05 nov.1999.

ROCHA, Júlio César de Sá. **Função Ambiental da Cidade-Direito ao Meio Ambiente Urbano Ecologicamente Equilibrado**. São Paulo: Tuarez de Oliveira, 1999.

SAMPAIO, Antônio Heliódoro Lima. **Formas Urbanas: Cidade Real & Cidade Ideal**. 1.ed.Salvador: Quarteto, 1999. 432p.

SERRA, Geraldo. **O Espaço Natural e a Forma Urbana**. 1.ed. São Paulo: Nobel, 1987. 211p.

SILVA, José Afonso da. **Direito Urbanístico Brasileiro**. 1.ed.São Paulo: Malheiros, 1982. 421p.

SILVA, P. Governo investe R\$1,2 milhão em diversas obras na Praia do Forte. **Correio da Bahia**, Salvador, Interior, p.6, 2001.

SILVA, P. Governador inaugura obras de urbanização em Praia do Forte. **Correio da Bahia**, Salvador, Interior, p.4, 2002.

SILVA, Sylvio Bandeira de Melo e. Turismo e Urbanização. In: _____. **Turismo e impactos sócio-ambientais**. São Paulo: Hucitec, 1998. 305p.

SOUZA, Marconi. Construção em Praia do Forte causa danos ao meio ambiente. **A Tarde**, Salvador, Caderno 1, p.3, 2000.

VILLAÇA, Flávio. **Espaço Intra-Urbano no Brasil**. 2.ed.São Paulo: Studio Nobel, 1998. 373p.

ANEXOS

ANEXO A - DECRETO APA – Nº 1.046

DECRETO Nº 1.046 de 17 de março de 1992.

Cria a Área de Proteção Ambiental do Litoral Norte do Estado da Bahia e das outras providências.

O GOVERNO DO ESTADO DA BAHIA, no uso das suas atribuições, com fundamento no art. 1º, Incisos I e II da Lei Nº 3.858, de 03 de novembro de 1980, e no artigo 43, § 7º, da lei Nº 6.074, de 22 de maio de 1991.

Considerando que a implantação da "Linha Verde" (Rodovia BA-099) constitui importante

indutor do desenvolvimento econômico social da sub-área do Litoral Norte da Bahia, proporcionando desenvolvimento e a ocupação do solo por diversas atividades que devem ser harmonizadas entre si e com os valores ambientais.

Considerando a existência, do Litoral Norte, de um importante patrimônio natural, representado por diversos ecossistemas, a exemplo de manguezais, áreas estuarinas, dunas, restingas e lagoas, além do seu apreciável valor paisagístico;

Considerando o caráter ecológico e ambiental da "Linha Verde";

Considerando que, na forma da legislação vigente, a Área de Proteção Ambiental - APA - constitui o tipo de unidade de conservação mais apropriado à sub-área do Litoral Norte pela possibilidade que enseja da ocupação e utilização ordenada do solo, favorecendo desenvolvimento de atividades sócio-econômicas, tais como o turismo, lazer, habitação, pesca, reflorestamento, fruticultura, e outras, segundo as exigências do desenvolvimento sustentável; e

Considerando, por fim, que o desenvolvimento turístico da sub-área do Litoral Norte guarda estreita relação com a política de desenvolvimento da Região Metropolitana de Salvador,

DECRETA:

Art. 1º - Fica criada a Área de Proteção Ambiental do Litoral Norte do Estado da Bahia,

abrangendo áreas da planície marinha e planície flúvio-marinha dos Municípios de Jandaíra, Conde, Esplanada, Entre Rios e Mata de São João, cuja área territorial está compreendida, no Norte pelo limite fronteiro entre os Estados da Bahia e Sergipe (Rio Real), que coincide com o limite Norte do Municípios de Jandaíra; a Leste pelo Oceano Atlântico; ao Sul pelo curso do rio Pojuca, limite Sul do Município de Mata de São João, e a Oeste pela linha distante 10Km do ponto de preamar média de 1831, nos termos do PORTO-MARINST nº 318.001-A, de 30 de setembro de 1992 e do Programa Nacional do Gerenciamento Costeiro.

Art. 2º - Fica instituída a Comissão de Coordenação da APA Litoral Norte, com a seguinte composição:

- I - um representante da Secretaria do Planejamento, Ciência e Tecnologia, que a coordenará;
- II - um representante da Secretaria de Energia, Transportes e Comunicação;
- III - um representante da Secretaria da Indústria, Comércio e Turismo;
- IV - um representante da Secretaria de Recursos Hídricos, Saneamento e Habitação;
- V - Um representante da Secretaria da Agricultura, Irrigação e Reforma Agrária;
- VI - um representante dos Municípios referidos no Art. 1º, indicado através da União das Prefeituras da Bahia;

Parágrafo único - Cada membro da Comissão de Coordenação terá um suplente que o substituirá nas ausências e impedimentos.

Art.3º- Compete à Comissão de Coordenação da APA Litoral Norte:

I - elaborar, no prazo de até 360 dias, o Plano de Manejo (zoneamento ecológico-econômico), para o desenvolvimento sustentável da APA Litoral Norte, observada a legislação própria, especialmente a Resolução CONAMA nº 10, de 14 de dezembro de 1988, respeitada a autonomia e o peculiar interesse municipal;

II - analisar e emitir pareceres prévios ao licenciamento dos projetos públicos e privados relativos a parcelamento do solo, desenvolvimento turístico, habitacional, agrícola, agroindustrial e outros propostos para a área territorial da APA;

§ 1º - O Plano de Manejo de que trata o inciso I deste artigo deverá contemplar, entre outras determinações, o sistema viário básico, o zoneamento de áreas para implantação de complexos turísticos e de lazer, assentamentos urbanos e unidades de proteção ambiental rigorosa, observando os princípios e diretrizes da política estadual de meio ambiente.

§ 2º - Fica designada a Companhia de Desenvolvimento da Região Metropolitana de Salvador - CONDER - como entidade administrativa da APA Litoral Norte, nos termos da Resolução CONAMA nº 10 de 14 de dezembro de 1988, à qual caberá exercer a supervisão e fiscalização das atividades a serem realizadas na área, conforme for estabelecido no seu Plano de Manejo.

§ 3º - A CONDER prestará assistência técnica e administrativa aos municípios abrangidos

pela APA Litoral Norte, bem como o apoio necessário à Comissão de Coordenação.

Art. 4º - Os órgãos e entidades públicas estaduais submeterão previamente à Comissão de Coordenação todo e qualquer projeto de investimento em infra-estrutura proposto para a área abrangida pela APA Litoral Norte.

Art. 5º - O exercício do direito de propriedade na área da APA Litoral Norte fica condicionado às restrições contidas na Lei Federal nº 6.902, de 27 de abril de 1981.

Art. 6º - A área da APA de que trata este decreto poderá ser modificada em suas dimensões, ampliada ou reduzida, por proposta da Comissão de Coordenação, ouvido o Centro de Recursos Ambientais - CRA.

Art. 7º - Os órgãos e entidades da Administração Pública Estadual deverão prestar os meios e apoio que forem solicitados pela Comissão de Coordenação da APA Litoral Norte.

Art. 8º - Fica mantida a Área de Proteção Ambiental de Mangue Seco, criada pelo Decreto nº 605, de 06 de novembro de 1991.

Art. 9º - Este Decreto entra em vigor na data da sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

PALÁCIO DO GOVERNO DO ESTADO DA BAHIA, em 17 de março de 1992.

ANTONIO CARLOS MAGALHÃES - Waldeck Vieira Ornelas - Edilson Souto Freire -
Walter Dantas de Assis Baptista - Dirlene Mattos Mendonça - Raimundo Mendes de Brito -
Rodolpho Tourinho Neto - César de Faria Júnior - Paulo Ganem Souto - Antonio Maron
Agle - César Augusto Rabello Borges - Otto Roberto Mendonça de Alencar - Francisco de
Souza Andrade Neto - Antonio Rodrigues do Nascimento Filho.

ANEXO B - Convênio firmado entre a Prefeitura Municipal de Mata de São João e a
Fundação Garcia D'Ávila, em 28/04/00

**Convênio firmado entre a Prefeitura Municipal de Mata de São João e a
Fundação Garcia D'Ávila, em 28/04/00**

Cláusula Primeira – Do Objeto

O objeto do presente convênio é o “preservamento” da ecologia e a fiscalização do uso e ocupação do solo no povoado de Praia do Forte, nos termos da Lei Municipal de número 32/A/79 e do artigo 2, alíneas “a”, “b” e “c”, parágrafo 1 e 2 dos Estatutos Sociais da Fundação Garcia D’Ávila, que integram o presente convênio, para todos os fins.

Cláusula Segunda – Encargos do Município

Ao município compete:

- a) fornecer o material de expediente necessário para praticar os atos;
- b) fornecer a legislação municipal específica, tais como código de polícia administrativa, Lei Municipal n. 053, de 17 de dezembro de 1990; Código de Obras e Edificações, Lei de n. 061 de 05 de novembro de 1991, além da Lei do Uso do Solo, de n. 32-A, de 1979, além de outras existentes;
- c) promover treinamento de pessoal, colocando à disposição da Fundação pessoal especializado para a realização de cursos, seminários e palestras sobre matéria específica;

- d) fornecer maquinários e equipamentos disponíveis, processos em andamento, alvarás expedidos no passado. Base legal para cobranças de taxas e base legal para firmar convênios com terceiros.

Cláusula Terceira – Encargos da Fundação

A Fundação compete:

- a) os serviços de controlo de uso do solo, dentro do quanto previsto da Lei Municipal n. 32-A/79;
- b) preservação da ecologia;
- c) os serviços de fiscalização, orientação, guarda, segurança, manutenção, conservação e administração do sistema viário, sistema de frenagem dos estabelecimentos, dos parques e das áreas verdes e da faixa e de marinha da Praia do Forte;
- d) fiscalização das edificações para evitar a afronta ao padrão arquitetônico na Vila de Praia do Forte; fazer obedecer as restrições e do uso do solo, com a aprovação prévia das edificações e das reformas dos prédios existentes;
- e) controle do comércio ambulante;
- f) instalação do comércio para datas e épocas de festas populares e de largo;
- g) fiscalização dos materiais de construção nas edificações e reformas;
- h) aprovação prévia para a instalação de comércio e empresas de prestação de serviços, além de unidades industriais;

- i) fiscalizar a mudança de ramo por parte dos estabelecimentos de qualquer natureza, que dependem para tanto de aprovação prévia do Poder Público via Fundação;
- j) fiscalizar e autorizar os horários de funcionamento dos estabelecimentos e equipamentos comunitários;
- k) aplicar as punições e penalidades previstas nos códigos descritos na cláusula primeira, alínea “b” e outras existentes que venham a ser criadas no futuro;
- l) fiscalizar e ordenar o tráfego e poluição sonora e a coleta de lixo.

Cláusula Quarta – Da Vigência

O presente convênio entra em vigor na data da sua assinatura e terá duração de dez anos, sendo renovado, automaticamente, por igual período, caso haja pronunciamento em contrário de conveniente dentro de noventa dias do seu término.

ANEXO C - Lei de Uso e Ocupação do Solo nº32-A/79

LEI DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO Nº32-A/79

Cláusula Primeira – Pelo presente instrumento, a Prefeitura de Mata de São João concede aos proprietários da fazenda Praia do Forte, já mencionados, para a implantação do loteamento Praia do Forte, de acordo com o projeto aprovado e memorial descritivo que integra o presente termo.

Cláusula Segunda – O loteamento deverá obedecer, rigorosamente, às disposições do art.572 do Código Civil, Decreto Lei nº58, Lei Municipal nº18/1977, devidamente regulamentada pelo Decreto Municipal nº32/1979.

Cláusula Terceira – A distribuição da área do Projeto Global:

- a) área dos lotes – 8.671.000m² (oito milhões, seiscentos e setenta e um mil metros quadrados);
- b) áreas verdes e ruas – 5.368.212m² (cinco milhões, trezentos e sessenta e oito mil e duzentos e doze metros quadrados);

- c) área institucional – 433.596m² (quatrocentos e trinta e três mil e quinhentos e noventa e seis metros quadrados);
- d) área comercial – 235.791m² - (duzentos e trinta e cinco mil e setecentos e noventa e um metros quadrados);
- e) área de clubes e hotéis – 2.486.474m² (dois milhões, quatrocentos e oitenta seis mil e quatrocentos e setenta e quatro metros quadrados);
- f) área do Parque Garcia D'Ávila – 698.045m² (seiscentos e noventa e oito mil e quarenta e cinco metros quadrados);
- g) área total – 17.894.042m² (dezessete milhões, oitocentos e noventa e quatro mil e quarenta e dois metros quadrados).

Cláusula Quinta: Os proprietários loteantes ficam obrigados a executar, às suas custas, todas as obras de infra-estrutura, compreendendo:

- 1) locação de quadras e lotes, com serviço de terraplanagem;
- 2) canalização de águas pluviais;
- 3) pavimentação do sistema viário;
- 4) implantação do serviço de energia elétrica, com rede subterrânea e área, inclusive posteação, de acordo com o memorial descritivo;
- 5) serviço de abastecimento de água potável, de acordo com as especificações técnicas, constante no memorial descritivo;
- 6) outras obrigações impostas pela legislação específica.

Cláusula Décima – Se no prazo estipulado para a conclusão das obras não forem justificados os motivos de força maior que impediram a sua execução, a Prefeitura promoverá ação judicial competente para adjudicar ao seu patrimônio a área hipotecada.

Cláusula Décima Segunda – O prazo para implantação da primeira etapa é de 36 meses a partir da data da aprovação do loteamento e as demais na forma prevista no memorial descritivo, salvo motivo de interesse público.

Cláusula Décima Sétima – Em garantia a execução das obras a que os proprietários loteantes se obrigaram a executar, às suas custas, fica caucionada a área de 4.487.633m² (quatro milhões, quatrocentos e oitenta e sete mil seiscentos e trinta e três metros quadrados), cuja área corresponde a quarta etapa e tem limites fixados no memorial descritivo.